



SCPI ACTUALITÉ INVESTIPIERRE

Bulletin trimestriel d'information n° 1-2011 du 1^{er} trimestre 2011
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2011

> INTERVIEW CROISÉE



Anthony Godat (à gauche) et Jean-Maxime Jouis (à droite)

IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les préoccupations liées à la sauvegarde de l'environnement constituent un sujet majeur, en ce début 2011, en écho au protocole de Kyoto et au Grenelle de l'Environnement.

Le Grenelle 2 a fixé comme objectif de réduire de 38 % la consommation d'énergie du parc immobilier à horizon 2020. En effet, parce qu'il contribue pour 40 % aux dépenses énergétiques totales, tant dans sa phase de construction que dans sa phase d'usage, l'immobilier ne peut manquer d'être un axe essentiel de préservation de l'environnement. Dès le stade de la conception, l'immeuble, qu'il s'agisse d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble d'entreprise, peut être plus économe en énergie, en eau, en rejets de toutes sortes. Pour cela, il doit être équipé de matériels et de matériaux spécialement choisis pour leurs caractéristiques techniques intrinsèques. Chauffage, climatisation, production d'eau chaude, niveau sonore, rejets, il est possible d'agir dans tous ces domaines.

Laissons la parole à Jean-Maxime Jouis, fund manager, et à Anthony Godat, responsable technique et ingénieur Chauffage-Ventilation-Climatisation, tous deux collaborateurs de BNP Paribas REIM.

Question : Jean-Maxime, comment se pose, pour REIM et pour vous-même, la problématique de l'immobilier vert ?

J-M J : En fait, nous sommes persuadés d'être à un tournant dans l'histoire de l'immobilier. Il y a clairement un avant-Grenelle et un après-Grenelle. Dès aujourd'hui, nous n'achetons et ne rénovons plus de la même manière.

D'où la nécessité, face à une profonde évolution sociétale, d'adopter une stratégie capable d'apporter une réponse à la demande des utilisateurs de demain.

Question : Quelle est cette stratégie ?

J-M J : Il faut distinguer trois domaines dans notre action : les achats, les ventes, le travail sur le patrimoine existant. Pour les achats, nous avons d'ores et déjà intégré les contraintes environnementales dans notre processus d'investissement. D'ailleurs, en la matière, le choix entre l'immobilier vert et l'immobilier classique ne se posera probablement plus d'ici quelques années, car tout l'immobilier neuf sera vert. Pour les ventes, l'un des critères de choix des actifs à céder sera le fait que leur "verdissement" ne permettrait pas un retour sur investissement satisfaisant pour leur propriétaire actuel. Pour le patrimoine existant, nous devons examiner, au cas par cas, sa mise aux normes nouvelles à l'occasion de travaux de rénovation. C'est ce à quoi nous travaillons tous ensemble, techniciens, investisseurs et asset-managers.

A. G. : Sur ce dernier point, prenons un exemple que je connais bien, Vélizy Green, immeuble géré et rénové par BNP Paribas REIM pour le compte d'une de ses SCPI. Ce projet a été conçu en vue d'en faire un immeuble HQE-Rénovation* et BBC-Rénovation**. Pour ce faire, nous avons commencé par réaliser un audit énergétique complet. Puis, nous nous sommes fixés des objectifs de performance à atteindre, en face desquels nous avons défini les moyens adéquats. Ce processus prend du temps, mais les résultats sont au rendez-vous, puisque l'opération est l'une des quatre premières à avoir obtenu la certification HQE-rénovation***.

» suite p.2

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'INVESTIPIERRE

L'Assemblée Générale d'Investipierre se déroulera le 27 juin 2011 à 14 heures 30 dans les locaux de la société de gestion :
167, quai de la bataille de Stalingrad à Issy-les-Moulineaux (Hauts -de-Seine).

SOMMAIRE

- > INTERVIEW..... 1/2
- > INFORMATIONS
SUR LE PATRIMOINE 3
- > DISTRIBUTION ET
MARCHÉ DES PARTS 3/4
- > FONCTIONNEMENT
DU MARCHÉ DES PARTS..... 4



› suite de la p.1

Question : Justement, Jean-Maxime, comment le fund manager que vous êtes voit-il cette opération ?

J-M J : Dans l'exemple de Vélizy Green, nous avons fait le constat que l'actif était positionné sur un marché locatif séduisant mais souffrant actuellement d'une situation de sur-offre. Nous pensons que la certification HQE, doublée d'une labellisation BBC, constituera un avantage compétitif fort pour sa commercialisation.

Pour l'investisseur, l'important est d'analyser, dans la durée, le surcoût d'une rénovation du type de celle de Vélizy, les économies qu'elle permettra de réaliser dans l'entretien et l'utilisation de l'immeuble et le supplément de revenu que l'on peut, éventuellement, en attendre. En outre, si, à l'usage, le locataire réalise des économies de charges grâce aux installations mises à sa disposition, il est possible que les niveaux de loyer négociés puissent être plus élevés.

Nous nous attendons, dans la durée, à un "turn-over" des locataires, entreprises ou particuliers, significativement plus faible dans les bâtiments "verts" que dans les autres, car quand on se sent bien dans ses locaux et que ses coûts d'exploitation sont très compétitifs, on y reste.

Question : En matière d'investissement, quel est votre regard ?

J-M J : Pour autant que l'offre le permette, nous orientons dès que possible nos investissements vers de l'immobilier performant en matière d'environnement ou que l'on pourra rendre performant. Nous devons progressivement faire évoluer le patrimoine que nous gérons en prenant en compte non seulement le rendement apporté, mais également les qualités d'adaptation aux nouvelles contraintes du bâti et l'insertion dans un tissu urbain adapté, notamment en matière de transport.

Question : Anthony, comment reconnaît-on un immeuble performant en matière d'environnement ?

A G : Dès sa conception. C'est un immeuble bien orienté en fonction des conditions climatiques et topographiques, qui utilise des matériaux plus isolants, plus étanches à l'air, sans composés organiques volatiles, moins polluants, comme le bois, le verre électrochrome, dont on contrôle la transparence, ou le béton à bas taux de carbone, voire même celui qui absorbe le CO₂. Tout ceci réduit les besoins de chauffage, de

climatisation et de ventilation. Mais, ces matériaux n'existent pas encore tous ou ne sont, en tous cas, pas généralisés. Il n'y a pas de matériau miracle, mais la combinaison de matériaux performants et une conception intelligente permettent de réaliser des économies d'énergie et de limiter la pollution.

Question : Anthony, puisque vous êtes spécialiste de la climatisation, comment peut-on en réduire la consommation et les rejets ?

A G : La climatisation est certainement l'un des domaines où l'on a fait le plus de progrès, ces dernières années. Avec une installation bien conçue, bien réalisée et un matériel performant, on utilise cinq fois moins d'énergie qu'il y a dix ou quinze ans. Et ce mouvement n'est, à l'évidence, pas terminé.

Les systèmes de climatisation sont maintenant intelligents : détection et mesure de présence pour moduler les flux en fonction des besoins réels, récupération de l'énergie, qui permet de réduire la consommation énergétique par rapport à un système classique, etc...

Question : Nous avons parlé des matériaux et matériels. Quels liens avec l'empreinte carbone ?

A G : Il existe des méthodes simples de réduire l'empreinte carbone : utiliser, autant que faire se peut, des matériaux locaux afin de minimiser la consommation de carburant et la pollution liées à leur transport, trier sélectivement les déchets de chantier ou raccorder l'immeuble à des réseaux urbains collectifs qui fonctionnent avec des énergies renouvelables, par exemple.

Question : Jean-Maxime, que pensez-vous de la "green value" ?

J-M J : Notre sentiment est qu'un bâtiment certifié ne prendra pas immédiatement beaucoup plus de valeur qu'un autre mais, à terme, ce sont les bâtiments non labellisés qui en perdront. Le parc renouvelé rendra obsolète l'existant non traité, surtout au fur et à mesure que l'échéance 2020 approchera. Dans quelques années, tout le monde vivra et travaillera dans de l'immobilier "vert", c'est inéluctable.

** HQE : Haute Qualité Environnementale.*

*** BBC : Bâtiment Basse Consommation.*

**** Certificat n° NF380/10/352 Rev.00 délivré par Certivéa le 04/11/2010 pour les phases programmation et conception.*

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2011 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1^{er} janvier 2011.

La moyenne des prix nets "vendeur" enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2010 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 229 euros par part.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2010 d'Investipierrre était de 250,49 euros par part.

Bien entendu, il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales ont été adressés aux associés début avril 2011.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACHAT

La SCPI a acquis un ensemble immobilier à usage principal d'entrepôt, d'une surface totale de 17 031 m², situé à Rumilly (74). L'investissement s'est élevé à 9 167 000 euros, acte en mains, correspondant à un taux de rendement brut de 8,25 %.

CESSIONS

Au cours du premier trimestre 2011, la SCPI a cédé le commerce qu'elle détenait au Havre (76), Domaine de Montgaillard, au prix de 110 000 euros, ainsi que les bureaux de Bordeaux-Mériadeck (33), pour 776 250 euros.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/03/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011
Investipierre	147	87,9 %	84 %

* Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %.

Cours Albert Thomas, à Lyon (69), une surface de 318 m² de bureaux a été relouée à la société Fundermax France.

Rue Galliéni, à Boulogne-Billancourt (92), trois surfaces d'un total de 1 152 m² de bureaux ont été relouées aux sociétés Prosodie, Geny Info et Vendôme Sécurité Services.

Toujours à Boulogne-Billancourt, les locaux de la rue de l'Est, en cours de rénovation ont été reloués à la société Woody TV.

Dans l'immeuble du quai Alphonse Le Gallo, à Boulogne-Billancourt, le bail d'Une pièce en plus portant sur 3 800 m² de locaux commerciaux, a été renouvelé. Il en a été de même de celui de la société Élysées Langues, locataire de 555 m² de bureaux, rue Guersant (Paris 17^e).

En revanche, des départs ont été enregistrés à Ris-Orangis (91) et rue du Général Camou (Paris 7^e), notamment.

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été fixé à 2,85 € par part, sur la base, à ce jour, d'une distribution prévisionnelle 2011 en baisse, de l'ordre de 7 %, par rapport à 2010, en relation avec la situation locative de la société. Les distributions des prochains trimestres seront réajustées en fonction de l'évolution de cette vacance. Il sera, par ailleurs, proposé à la prochaine assemblée générale la distribution de 1 € par part prélevé sur le poste "plus ou moins value sur cession d'immeubles".

Date de paiement : 5 mai 2011

Acompte 1 ^{er} trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*	Prix d'exécution 1 ^{er} trimestre 2011 en euros/part		Prix acheteur correspondant ⁽¹⁾ en euros/part	Rendement acheteur ⁽²⁾
				Moyen	Dernier (31/03/2011)		
2,85 €	0,05	0,01	0,02	251 €	249 €	273,36 €	4,5 %

* Au taux de 12,3 % et 31,3 %, respectivement, depuis le 1/1/2011. Montants arrondis au cent d'euro le plus proche.

(1) Dernier prix d'exécution, augmenté des droits de 5 % et de la commission de cession.

(2) Distribution prévisionnelle 2011 rapportée au dernier prix acheteur du trimestre.

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2010	1 ^{er} trimestre 2011
Investipierre	14,40 €	2,85 €

> CAPITAL

SCPI	Au 31 mars 2011		Au 31 décembre 2010		
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Investipierre	1 343 633 parts	13 178	13 224	238,54 €	276,69 €

* Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

** Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

> LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31/03/2011			
1 ^{er} trimestre 2011	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
5 395 parts	1 936 parts	0,14 %	0,01	-

> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Pour tout achat ou vente de parts, les mandats sont disponibles auprès de la société de gestion ou sur son site internet, dont les coordonnées, adresse et téléphone, figurent en bas de page.

ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet (www.reim.bnpparibas.fr, sous la rubrique "Comment passer un ordre"). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 4,784 % TTC acquise à la société de gestion) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé directement à la société de gestion (BNP Paribas REIM, 167, quai de la bataille de Stalingrad 92130 - Issy-les-Moulineaux), par courrier avec avis ou accusé de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission.

CENTRALISATION ET HORODATAGE DES ORDRES

Pendant la période de confrontation, la société de gestion centralise et horodate l'ensemble des ordres en vue de la fixation du prix d'exécution et les enregistre après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

REGISTRE DES ORDRES

Après enregistrement, les ordres valides sont inscrits par ordre de prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. BNP Paribas REIM ou l'intermédiaire restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le maximum de parts.

Le prix d'exécution est fixé chaque jeudi, à 12 heures ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi, dans tous les cas, même en cas de report.

TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix. Ces informations sont disponibles sans délai sur le site internet de BNP Paribas REIM (www.reim.bnpparibas.fr).

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ce prix, sont consultables sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion, au 01 55 65 23 55.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr), appeler le 01 55 65 23 55 ("Relations Associés" de BNP Paribas REIM) ou s'adresser à leur conseiller.

Visa de l'AMF à la note d'information d'Investipierre : SCPI n° 03-08 du 6 mai 2003

www.reim.bnpparibas.fr

Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) • Fax : 01 46 42 72 54 et 01 55 65 26 60