



SCPI ACTUALITÉ INVESTIPIERRE

Bulletin trimestriel d'information n° 2-2011 du 2^e trimestre 2011
Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2011

> INTERVIEW



BRIGITTE WANTIEZ-DESJARDIN, Directrice Relations Clients et Secrétaire Général adjoint, a sous sa responsabilité directe une quinzaine de collaborateurs dont la mission est d'assister, renseigner et accompagner les associés des SCPI gérées par BNP Paribas REIM.

Question : Comment débute la relation entre votre service et un associé ?

BWD : Notre service constitue le point d'entrée des associés de BNP Paribas REIM dans la mesure où nous traitons toute nouvelle souscription. Par exemple, lorsqu'un client souscrit dans son agence bancaire à l'une des SCPI gérées par BNP Paribas REIM, notre service prend en charge son dossier. Il devient alors « associé » ou « porteur de parts » de la SCPI. Nous lui adressons toute information légale, réglementaire et financière sur la vie du produit auquel il a souscrit. Notre rôle consiste à faire vivre la relation qu'il a avec son investissement, sa société de gestion, à l'informer, anticiper et répondre à l'ensemble de ses demandes.

Q : Pourriez-vous nous donner un exemple d'action concrète du service auprès des associés ?

BWD : Un des moments forts de l'année est celui des déclarations fiscales. Notre service adresse à chacun des associés un récapitulatif personnalisé des revenus qu'il a à déclarer au titre du (ou des) produit(s) dont il est porteur de parts, accompagné d'un guide explicatif. Cette action permet à tout porteur de parts de réaliser sa déclaration. Le service est entièrement mobilisé à cette occasion, tant par l'établissement et l'envoi des déclarations et de duplicatas que par la fourniture d'explications complémentaires par téléphone, fax, e-mail ou courrier (notamment sur les produits d'optimisation fiscale). Mais attention, notre rôle ne se réduit pas à des pics d'activité ! En effet, la SCPI étant un produit de placement de long terme,

nous inscrivons notre action dans la durée en l'axant autour de la fidélisation de nos clients. À titre d'illustration, chaque trimestre donne lieu à un versement d'acomptes sur dividendes à chaque associé. Ce versement est accompagné d'un courrier individuel ainsi que du présent bulletin d'information.

Q : À quel niveau votre service intervient-il dans l'échange de parts, vente et achat ?

BWD : Notre service anime le marché secondaire sur lequel les parts sont échangées, dans un cadre réglementé depuis 2002, dit marché de confrontations (hebdomadaires, mensuelles ou trimestrielles).

Du côté « vendeur », lorsqu'un associé souhaite revendre tout ou partie de ses parts quelles qu'en soient les raisons (dégager une plus-value, trouver des liquidités ou traiter une succession...), nous inscrivons son ordre sur un « carnet » afin qu'il puisse participer aux confrontations périodiques. Nous lui en donnons ensuite le résultat et lui versons le produit de la vente après avoir réalisé les formalités auprès du Trésor Public. Ce marché, du côté « acheteur », est ouvert à des associés souhaitant réinvestir mais également à tout nouveau client intéressé par le produit SCPI. Ce dernier sera alors accueilli comme tout nouvel arrivant. Dès l'entrée en relation, nous mettons en œuvre la protection, notamment définie par les directives européennes relatives à tout placement financier, permettant de bien vérifier que le placement est en phase avec les caractéristiques du client (patrimoine, ressources...) et ses objectifs, et de participer à la lutte anti blanchiment. Puis, nous inscrivons son ordre sur le « carnet » et l'informons du résultat de son opération.

Q : Outre la vente et l'achat de parts, votre service intervient-il dans d'autres types d'opérations liées à une gestion patrimoniale ?

BWD : Tout à fait ! Tout comme pour l'immobilier « direct », les parts de SCPI peuvent faire l'objet de donations mais

» suite p. 2

SOMMAIRE

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



» suite de la p. 1

également de démembrement (partage, usufruit, nue-propriété...), succession... Dans tous ces types de démarches dites de «gestion patrimoniale», c'est également le service Clients de BNP Paribas REIM qui accompagne les associés, répond à leurs demandes et enregistre les transferts.

Q : Comment pourriez-vous résumer le périmètre et les missions du service Relations Clients de BNP Paribas REIM ?

BWD : Comme toute la société, ce service est structuré autour de nos clients et des produits que nous gérons de leur création à leur liquidation.

Ainsi, même si le périmètre en est très large, notre action se doit d'être précise et efficace afin de traiter, en amont comme en aval, toute demande émanant de nos quelque 70 000 porteurs de parts en vue de leur apporter tous les éléments de réponse qu'ils peuvent attendre et de les accompagner dans l'ensemble de leurs démarches. Notre objectif est la satisfaction de nos clients, par une gestion précise et rigoureuse des événements concernant leurs participations.



Le Service Relations Clients de BNP Paribas REIM

REPÈRES

Nous contacter

- N° de l'accueil téléphonique de BNP Paribas REIM : 01 55 65 23 55
- Télécopieur : 01 46 42 72 54
- Site web : www.reim.bnpparibas.fr regroupant la plupart des informations intéressant les associés
- Adresse e-mail : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

Chiffres clés :

- Près de 70 000 associés
- 23 SCPI «immobilier d'entreprise» et «fiscales d'habitation», soit une capitalisation de 2,68 milliards d'euros au 31 décembre 2010
- Une centaine d'appels par jour traités par le service Relations Clients

LE POINT SUR LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE SOCIÉTÉ

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre société s'est tenue le 27 juin dernier. À cette occasion, 3 992 associés, représentant 41,6% du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées.

Rappel de la composition du Conseil de surveillance : Patrick KONTZ, Président, SCI PARISO représentée par Marie-France VUILLIER, Secrétaire, Jean-Luc BRONSART, Romain CHAMBONCEL, Jacques CHAUVEAU, Alain COTA, Xavier-François DECROOQ, Gilbert JACQUET, Noël KOLM, Christian LEFEVRE, Yannick-Louis MARTIN, Pierre MATHIEU, Patrick WILLIEME, SCI AVIP SCPI PIERRE SELECTION représentée par Pierre-Yves BOULVERT et CARDIF Assurances représentée par Nathalie Robin.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACHAT

Investipierre a acquis, en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM, un immeuble situé au sein de la ZAC du «Quartier de l'Industrie», à Lyon (69). Cet immeuble propose une surface utile de plus de 14 000 m², 295 parkings et 23 emplacements de stationnement extérieurs. Le prix d'acquisition, acte en main, s'est élevé à 44,66 millions d'euros. La quote-part d'Investipierre dans cette indivision est de 65%, soit 29,03 millions d'euros.

Cet immeuble est loué à un locataire unique dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 6 ans fermes. L'actif présente un rendement AEM de 6,50%.

CESSIONS

L'actif situé rue Joseph Bertrand, à Viroflay (78), a été cédé au mois de mai 2011 au prix net vendeur de 1,38 millions d'euros.

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier d'INVESTIPIERRE est de l'ordre actuellement de 84%. Ce taux est anormalement bas pour cette SCPI très diversifiée dont la résistance face aux facteurs conjoncturels économiques et financiers a toujours été éprouvée par le passé.

Cette vacance s'explique par plusieurs facteurs :

- plusieurs immeubles significatifs du patrimoine connaissent aujourd'hui une «vacance technique» liée à des travaux de rénovation en cours. Leur meilleure performance technique attendue devrait les rendre très compétitifs dans un marché locatif fortement

concurrentiel. C'est le cas par exemple des bureaux de la rue du Général Camou à Paris 7^e, de ceux de Tolbiac Masséna à Paris 13^e ou de Vélizy (78). Ce dernier chantier, d'ailleurs, est l'un des quatre premiers en France à avoir obtenu la certification Haute Qualité Environnementale (HQE) Rénovation.

Rien que ces trois actifs, livrables au cours de l'été, représentent plus de 4,5 points sur les 16 points de vacance. Tout est mis en œuvre pour dynamiser leur commercialisation.

- des bureaux détenus par la SCPI à Gentilly, précédemment rénovés, sont aussi en cours de commercialisation. Le marché locatif de cette zone sud de la première couronne parisienne est un peu en souffrance. La qualité des travaux exécutés et la divisibilité des locaux rendent cependant raisonnablement confiants. Ces locaux vacants « pèsent » 1,30 point.

- enfin, une politique active de ventes de certains locaux vacants, à destination d'acquéreurs-utilisateurs, est poursuivie. Il s'agit bien souvent d'actifs plus anciens qui ne présentent plus pour la SCPI de caractère stratégique. Ces principales cibles représentent quelque 3 points. L'un de ces immeubles – l'entrepôt d'Argenteuil (95) – a d'ailleurs récemment fait l'objet de la signature d'une promesse de vente.

Un retour progressif à la normale est ainsi espéré, avec un taux d'occupation financier entre 90 et 95 % d'ici 2012-2013.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011
Investipierre	147	87,9 %	84 %	84,2 %

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

LES MOUVEMENTS LOCATIFS DU TRIMESTRE

À Saint-Germain-en-Laye (78), boulevard de la Paix, la société Solios Environnement s'est installée dans 648 m² de bureaux. Rue Galliéni, à Boulogne-Billancourt (92), SFR a pris à bail 135 m² de bureaux. Dans le même temps, la société Blue Soft est devenue locataire de 131 m² de bureaux à Charenton-le-Pont (94) et la société Branoparc s'est installée dans 68 m² de bureaux aux Ulis (91). Ces quatre relocations représentent un loyer annuel de l'ordre de 136 800 euros.

En outre, rue du Dessous-des-Berges, à Paris 13^{ème}, Jousse Entreprise a renouvelé son bail portant sur 250 m² de bureaux.

Dans le même temps, des locaux ont été libérés, représentant un total de quelque 4 433 m² de bureaux :

- Pro Développement et Compagnie Laitière Food Service, à Viroflay (78) ;
- Agence régionale de la santé, à Nanterre (92) ;
- Crédit Lyonnais, à Paris 5^{ème} ;
- Groupe Sully, à Paris 5^{ème} ;
- Metasoft, à Paris 8^{ème} ;
- Foncia Gobelins, à Paris 13^{ème} ;
- Jousse Entreprise, à Paris 13^{ème} ;
- Contact Groupe, à Paris 17^{ème} ;
- Solios Environnement, Aqualyse et le Service Des Douanes, à Saint-Germain-en-Laye (78) ;
- Habitat France, à Toulouse (31).

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été porté à **3,15 euros** par part au deuxième trimestre - Date de paiement : 5 août 2011.

En outre, l'assemblée générale du 27 juin dernier a autorisé la distribution d'une partie du solde net des plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles à hauteur de **1,00 €** par part, revenant aux associés détenteurs de leurs parts en pleine propriété ainsi qu'en nue-propriété - Date de paiement : 29 août 2011.

Acompte 2 ^e trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* 12,3 %	Prélèvement forfaitaire libératoire* 31,3 %	Prix d'exécution 2 ^e trimestre 2011		Prix acheteur correspondant ⁽¹⁾ en euros/part	Rendement acheteur ⁽²⁾
				Moyen	Dernier (30.06.2011)		
3,15 €	0,057	ns	0,02	247 €	245 €	268,97 €	5%

* 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 (hors distribution exceptionnelle) rapportée au dernier prix acheteur du trimestre.

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2010	1 ^{er} trimestre 2011	2 ^e trimestre 2011
Investipierre	14,40 €	2,85 €	3,15 €*

* Le 29 août 2011 = versement d'une distribution complémentaire exceptionnelle partielle du solde créditeur du poste "plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles" de 1,00 € par part.

> CAPITAL

SCPI	Au 30 juin 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	13 160	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 30/06/2011			
2 ^e 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
5 352 parts	2 245 parts	0,17 %	n.s.	105

> 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

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

167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54

Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim.bnpparibas@bnpparibas.com