



SCPI ACTUALITÉ INVESTIPIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 4^e trimestre 2011
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2012

> INTERVIEW



INTERVIEW DE CYRIL DE FRANQUEVILLE
Directeur Général Délégué
et membre du Directoire de
BNP Paribas REIM.

Question : à quoi sert l'expertise du patrimoine d'une SCPI et quelle est sa fréquence ?

C.F. : L'expertise du patrimoine a pour objectif d'estimer la valeur à laquelle il paraît possible de vendre chacun des biens

immobiliers détenus par la SCPI à un moment donné. L'expert immobilier d'une SCPI est nommé pour quatre ans en assemblée générale. Il est indépendant vis-à-vis de la société de gestion et le contrat qui le lie à la SCPI fait l'objet d'une convention signée. L'expert immobilier procède à une expertise de chacun des actifs en année 1, suivie de quatre actualisations annuelles. L'expert immobilier a la responsabilité de la détermination de la valeur vénale. A ce titre, il a toujours le dernier mot.

Sur le plan immobilier, l'expertise est un repère. Elle détermine la valeur marchande (valeur vénale) d'un bien à un instant T. Les valeurs vénales sont commentées une fois par an en conseil de surveillance de la SCPI et communiquées dans le rapport annuel d'activité. Du point de vue du porteur de parts, la valeur vénale qui permet de déterminer la valeur de réalisation du patrimoine est un des éléments de référence permettant aux acheteurs et vendeurs de se positionner sur le marché secondaire.

La valeur vénale, enfin, est à la base du calcul de la valeur de réalisation de la SCPI, indicateur très représentatif de la valeur patrimoniale et familial aux associés.

Question : le prix de vente d'un immeuble est-il systématiquement déterminé par sa valeur d'expertise ?

C.F. : Non. Le prix de vente d'un immeuble est déterminé par le marché. Le rôle de l'expert immobilier est d'arrêter des valeurs vénales qui s'avèreront le plus proche possible des valeurs de marché, en cas de vente de tel ou tel actif. La valeur vénale est le résultat d'un calcul et de méthodes; le prix de vente est le résultat de la confrontation entre la demande et l'offre à un moment donné.

Question : L'argument environnemental est-il devenu un critère d'évaluation d'un bien ?

C.F. : Pas encore pour le moment, car le phénomène est trop récent. La profession des experts poursuit une réflexion approfondie avec les acteurs de la place sur ce thème de la « valeur verte »

Question : Quelles garanties d'objectivité pouvez-vous apporter sur les évaluations des actifs immobiliers des SCPI que vous gérez, qui pourraient être confiées à BNP Paribas Real Estate Valuation, sachant votre appartenance au même groupe ?

C.F. : BNP Paribas Real Estate Valuation fait partie des grandes sociétés d'expertise immobilière de la place. Elle est membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière). Elle est un des principaux animateurs, au sein de la profession, des divers groupes de travail qui ont, par exemple, contribué à définir les règles de déontologie et les méthodologies de l'expertise immobilière en France. L'objectivité de BNP Paribas Real Estate Valuation ainsi que le professionnalisme de ses équipes sont reconnus. Enfin, la rémunération de la prestation est forfaitaire et contractuelle.

Pour autant, BNP Paribas Real Estate Valuation est peu présente en qualité d'expert immobilier sur les SCPI que nous gérons (de l'ordre de 15 % des fonds sous gestion). En outre, lorsque BNP Paribas Real Estate Valuation expertise les actifs d'une SCPI gérée par BNP Paribas REIM, ses travaux sont systématiquement certifiés par un second expert, Foncier Expertise notamment.

SOMMAIRE

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



RAPPROCHEMENT DE SCPI - DERNIÈRE MINUTE

Les assemblées générales mixtes d'Immobilier Privée-France Pierre et Investipierre, réunies sur seconde convocation le 11 janvier 2012 dernier, se sont prononcées en faveur du maintien du statut de SCPI et de leur fusion.

La SCPI fusionnée prendra le nom de **France Investipierre**. Elle détient 200 actifs représentant une valeur de réalisation de l'ordre de 408 millions d'euros.

Le capital de la société fusionnée sera arrêté, fin janvier, à l'issue de la période de choix des associés de la société absorbée quant aux rompus. Les confrontations sur le marché secondaire reprendront dès le 9 février 2012, selon les conditions de la société absorbante Investipierre devenue **France Investipierre** (confrontation hebdomadaire, le jeudi à 12h).

Les mandats d'achat et de vente seront disponibles dès le 1^{er} février sur le site internet de BNP Paribas REIM (www.reim.bnpparibas.fr).

Le 23 janvier 2012, en application des décisions de l'assemblée générale, il a été versé aux associés de la SCPI Investipierre, la somme de 2,13 euros par part, par prélèvement sur le rapport à nouveau.

> VOTRE SOCIÉTÉ

DÉCLARATIONS FISCALES

Les récapitulatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2012 sur la base des résultats 2011 des SCPI Investipierre.

PROCÉDURE APPSCPI/ BNP PARIBAS REIM ET INVESTIPIERRE

Le Tribunal de Grande Instance de Paris a ordonné la publication dans le bulletin trimestriel d'information de son jugement rendu le 25 octobre 2011 ; le texte intégral de cette décision est en conséquence jointe au présent bulletin.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

Au cours du trimestre, 12 actifs ont été cédés à :

- Lyon, 14 av Georges Pompidou, Immeuble Galaxie (520 m² de bureaux) à 720 000 euros ;
- Toulouse (31), 100 allée de Barcelone (177 m² de bureaux) à 165 000 euros ;
- Dijon (19), Europarc - 5 rue Louis Neel (470 m² d'activité) à 420 000 euros ;
- Meylan (38), chemin du Vieux Chêne (675 m² de bureaux) à 500 000 euros ;
- Paris, 8 actifs pour un total de 1 647 m² de bureaux à 9,61 millions d'euros.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier(*)	Nombre d'immeubles (31/12/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011	Au 30/09/2011	Au 31/12/2011
Investipierre	131	87,9 %	84 %	84,2 %	84,0 %	86,1 %

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

Au cours du quatrième trimestre 2011, deux relocations ont été enregistrées, soit un loyer annuel de l'ordre de 106 000 euros :

- 202 m² de bureaux, rue du Dessous-des-Berges, Paris 13^e arrondissement, à la société Beaulieu Finances ;
- 664 m² de bureaux, Actipole des Chartreux, au Petit-Quévilly (76), à la société Ugecam.

Dans le même temps, trois congés, représentant un loyer de l'ordre de 173 000 euros, ont été enregistrés :

- 63 m² de bureaux par Gallagher France aux Ulys (91) ;
- 203 m² de bureaux par Caravanserail Développement, rue Barrault, à Paris 13^e arrondissement ;
- 1 226 m² d'entrepôt par Hachette SA, à Clichy-la-Garenne (92).

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été porté à 3,25 euros.

Hors distribution exceptionnelle, la distribution au titre de l'année 2011 s'élève à 12,40 euros par part.

Date de paiement : le 6 février 2011.

Acompte 4 ^e trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux ^(*) 13,5 %	Prélèvement forfaitaire libératoire ^(*) (37,5 %)	Prix d'exécution 4 ^e trimestre 2011		Prix acheteur correspondant en euros/part
				Moyen	Dernier (15/12/2011)	
3,25 €	0,04 €	ns	0,01 €	221 €	220,00 €	241,52 €

^(*) Montants arrondis au cent d'euro le plus proche. – Nouveaux taux au 01/01/2012

Rappel de la distribution (en euros par part)

SCPI	2010	1 ^{er} trimestre 2011	2 ^e trimestre 2011	3 ^e trimestre 2011	4 ^e trimestre 2011
Investipierre	14,40 €	2,85 €	3,15 €	3,15 €	3,25 €
Distribution exceptionnelle prélevée sur les plus-values réalisées	-	-	1,00 €	-	-

Prélèvement forfaitaire libératoire : nouveaux taux au 1^{er} janvier 2012 Changement de régime fiscal

Nous attirons particulièrement l'attention des porteurs de parts ayant opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire. Les nouveaux taux appliqués à compter du 1^{er} janvier 2012 sont de 13,5 % au titre des prélèvements sociaux et de 24 % au titre des produits financiers.

Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 37,5 %^(*), soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 13,5 %^(*) et imposition à l'IR), devront le faire avant le 31 mars 2012. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

^(*) Nouveaux taux appliqués au 01/01/2012

LE CAPITAL

SCPI	Au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2010
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés
Investipierre	1 343 633	13 150	13 224

LE MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, compte tenu du projet de fusion absorption d'Immobilier Privée-France Pierre par Investipierre, et de ses conséquences pour les associés, les marchés des parts de ces deux sociétés ont été suspendus depuis le 22 décembre 2011, pour une période allant, au maximum, jusqu'au 9 février 2012.

Transactions réalisées 4 ^e trimestre 2010	Ordres en cours au 31 décembre 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
3 324	0	-	-	0

> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS D'INVESTIPIERRE

Jusqu'à la suspension du marché secondaire du 22 décembre 2011.

ACHAT ET VENTE DE PART

es 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 92687 - Issy-les-Moulineaux Cedex), 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