



# FRANCE INVESTIPIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013

## ÉDITORIAL



Fabienne ULRICH

Responsable Commerciale

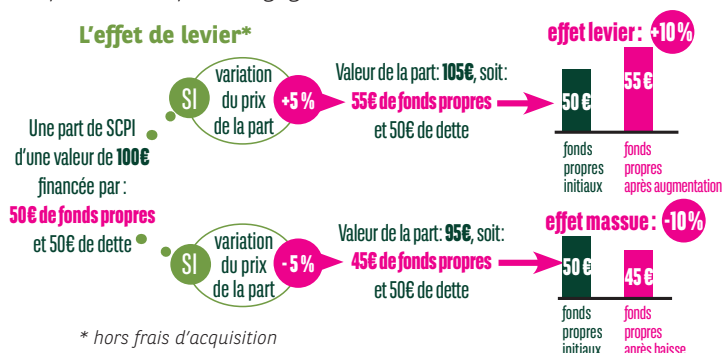
### QU'EST-CE QUE L'EFFET DE LEVIER ET EN QUOI PEUT-IL S'APPLIQUER DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION DE PARTS DE SCPI ?

#### Pouvez-vous définir l'effet de levier ?

Il s'agit d'un procédé d'ingénierie financière ayant pour objet l'acquisition d'un bien, en l'occurrence des parts de SCPI, en ayant recours à l'endettement, comme dans le cadre d'une acquisition en immobilier direct financé par emprunt bancaire.

#### Quel est intérêt de ce montage ?

Le recours à l'effet de levier permet d'augmenter la performance globale du produit acquis. Toutefois, le risque d'en augmenter les pertes n'est pas à négliger.



D'autre part, les intérêts des emprunts consacrés à l'acquisition immobilière directe ou indirecte sont déductibles d'éventuels revenus fonciers. Ainsi la fiscalité du porteur de parts est réduite pendant toute la durée de remboursement de son crédit.

#### Quelles sont les conditions de succès pour l'opération ?

Pour réaliser une bonne opération, il faut maximiser l'écart entre le taux d'emprunt et le rendement de l'investissement, afin de couvrir au mieux les mensualités de l'emprunt. Aujourd'hui,

les conditions de marché sont favorables car les taux d'emprunt sont historiquement bas, permettant ainsi d'optimiser l'effet de levier. Attention tout de même, l'opération n'est pas sans risque, car si les taux de crédit peuvent être fixés pendant une certaine période, la performance des SCPI, elle, n'est pas garantie dans le temps, ni en termes de capital ni en termes de rendement. Le porteur de parts qui décide d'acheter à crédit doit faire le calcul des remboursements auxquels il devrait faire face si le dividende venait à diminuer ou à disparaître et si la valeur des parts se trouvait inférieure à la valeur d'achat au moment de la vente.

#### Y-a-t-il différents types d'emprunts adaptés à ce montage ?

On distingue deux grands types d'emprunts :

- L'emprunt classique avec amortissement du capital : les remboursements à montant fixe sont constitués des intérêts et du capital de sorte qu'à l'échéance de l'emprunt, l'intégralité de la somme est remboursée. Attention, seule la partie du remboursement constituée des intérêts est déductible des revenus fonciers.
- L'emprunt de type « *in fine* », où il n'y a pas d'amortissement du capital durant la durée de l'emprunt et les remboursements sont constitués d'intérêts uniquement, le capital étant remboursé intégralement à l'échéance. Cette solution permet de maximiser la déductibilité des intérêts pendant toute la durée de l'emprunt. Pour mettre en place ce type de crédit, les établissements bancaires demandent généralement d'y adosser un contrat d'assurance dont le montant à l'échéance du crédit sera au moins égal au montant du capital à rembourser.

Ainsi le financement par mensualité fixe permet d'amortir le crédit pour partie à l'aide de la différence entre le dividende perçu et le taux du prêt, mais ce financement reporte un risque sur les revenus de l'emprunteur s'il doit rembourser son prêt alors que le dividende faiblit.

#### L'effet de levier est-il réservé aux personnes fortement imposées ?

Ce schéma est adapté pour différentes catégories d'investisseurs, ceux ne disposant pas d'une mise de départ importante, les personnes en activité se situant dans une tranche d'imposition élevée mais aussi, et plus particulièrement, les personnes voulant préparer leur retraite. Le plan optimal étant d'achever le remboursement de l'emprunt qui a servi à l'achat des parts de SCPI au moment du départ en retraite.

### SOMMAIRE

- ÉDITORIAL ..... 1
- ACTUALITÉ ..... 2
- VOTRE SOCIÉTÉ ..... 2
- INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE ..... 2
- DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS ..... 3
- FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS ..... 4

## ➤ ACTUALITÉ

### ➤ POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### Le marché des bureaux en Île-de-France

Avec 393 500 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse significative de 24% comparativement à la même période de 2012. Le volume des transactions retrouve ainsi un niveau bien en deçà de la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 535 000 m<sup>2</sup>. Le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) est en recul de 41%, les petites et moyennes surfaces, elles, affichent une baisse plus modérée (-12%). La croissance économique nulle, envisagée en 2013 ainsi que la dégradation du marché de l'emploi francilien (-30 000 postes attendus cette année) devraient provoquer une baisse significative du volume des transactions, compris entre 1,9 et 2,1 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année contre 2,4 millions de m<sup>2</sup> en 2012.

#### Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

Au cœur d'une activité économique en baisse et d'un marché locatif en net recul, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent une belle performance avec 4,1 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, soit une progression de 78% comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. L'hôtellerie enregistre un résultat exceptionnel avec 28% des volumes investis et des transactions emblématiques dont le Concorde Lafayette à Paris et Le Martinez à Cannes, acquis par un fonds Qatari. L'inertie de la croissance économique, l'incertitude concernant la gestion des dettes souveraines et les difficultés enregistrées sur les marchés locatifs devraient pénaliser le marché. Dans ce contexte, les volumes d'engagements pourraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros en 2013 contre 17,6 milliards d'euros en 2012.

Source : BNP Paribas Real Estate Research

## ➤ VOTRE SOCIÉTÉ

### ► IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2013. La moyenne des prix nets « vendeur » enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2012 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 205 euros par part.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2012 était de 205 € par part. Bien entendu, il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale de France Investipierre se tiendra le 19 juin 2013 à 10 heures.

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de la société de gestion :

167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex (Hauts-de-Seine).

## ➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ➤ ACQUISITION / CESSIONS

#### Acquisition

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre.

#### Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Paris (16) - Avenue du Président Wilson	283 m <sup>2</sup>	Bureaux	3,4 M€
Paris (8) - 43 Boulevard Haussmann	25 m <sup>2</sup>	Habitation	0,2 M€
Évry (91) - 8/10 Rue du Bois Sauvage - Villa A2	280 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,3 M€
Évry (91) - 8/10 Rue du Bois Sauvage - Villa A10	280 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,3 M€
Évry (91) - 8/10 Rue du Bois Sauvage - Villa B4	450 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,5 M€
Paris (15) - 25 Rue de l'Abbé Grout	108 m <sup>2</sup>	Commerce	0,4 M€
<b>TOTAL</b>	<b>1 426 m<sup>2</sup></b>		<b>5,1 M€</b>

### ➤ SITUATION LOCATIVE

#### Le taux d'occupation financier (TOF)

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeuble (31 mars 2013)	Moyenne 2012	Au 31 mars 2013
France Investipierre	180**	86,4%	85,4%

\*Le taux d'occupation financier est déterminé selon la méthode ASPIM par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

\*\* Les différents lots détenus à une même adresse comptent pour un seul immeuble.

## Principaux congés du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)	Commentaire
La Défense (92) - 100 Terrasse Boieldieu	952 m <sup>2</sup>	Bureaux	F. Insurance Company Limited		
Rosny-sous-Bois (93) - Zac De La Garenne	1 615 m <sup>2</sup>	Entrepôts	SACFOM		Liquidation judiciaire
Eragny-sur-Oise (95) - 5 Allée Rosa Luxembourg	652 m <sup>2</sup>	Bureaux	Thermo Electron SAS		
Versailles (78) - 43/45 Rue Des Chantiers	347 m <sup>2</sup>	Bureaux	Alpha Contact		
Vincennes (94) - 220 Rue De Fontenay	303 m <sup>2</sup>	Bureaux	ANPE		
Autres congés (11)	1 746 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>	<b>5 615 m<sup>2</sup></b>			<b>1,0 M€</b>	

## Entrées du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Gentilly (94) - 28 Rue d'Arcueil	6 252 m <sup>2</sup>	Bureaux	Air Liquide	
Paris (7) - 6/8 Rue du Général Camou	1 140 m <sup>2</sup>	Bureaux	Studios d'Architecture ORY et Associés	
Paris (13) - 85 Rue du dessous des berges	204 m <sup>2</sup>	Bureaux	IPAL	
Nantes (44) - Le Nebraska / 2 Rue du Château	350 m <sup>2</sup>	Bureaux	F.A.F.I.E.C	
Boulogne Billancourt (92) - 11 Rue de Vanves	95 m <sup>2</sup>	Bureaux	Maçonnerie Aménagement Construction	
Toulouse (31) - Parc club des 7 deniers	112 m <sup>2</sup>	Bureaux	NEUSTA	
<b>TOTAL</b>	<b>8 153 m<sup>2</sup></b>			<b>2,1 M€</b>

## Renouvellements du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Valenciennes (59) - 10 Rue Du Quesnoy	220 m <sup>2</sup>	Commerce	Alpha Mobiles Systèmes	
Bourgoin Jailleu (38) - De l'Isle D'abeau	47 m <sup>2</sup>	Commerce	Paring	
Toulouse (31) - Parc club des 7 Deniers	96 m <sup>2</sup>	Bureaux	WE EF Lumière	
<b>TOTAL</b>	<b>363 m<sup>2</sup></b>			<b>66,5 K€</b>

## ➤ DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### ➤ LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 avril 2013

Acompte 1 <sup>er</sup> trim. 2013 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (15,5 %)	Prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur l'IR* (24 %)	Prix d'exécution 1 <sup>er</sup> trimestre 2013		Prix acheteur correspondant** en €/part
				Moyen	Dernier (28 mars 2013)	
3,05 €	-	-	-	208,00 €	205,00 €	225,06 €

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Dernier prix d'exécution, augmenté des droits d'enregistrement de 5% et de la commission de cession.

### Rappel de la distribution (en € par part)

SCPI	2012*	1 <sup>er</sup> trimestre 2013
France Investipierre	12,30 €	3,05 €

\* Sur décision des assemblées respectives du 11 janvier 2012, il a été versé :

- aux associés de Immobilière Privée-France Pierre, un montant de 1,48 € par part, - aux associés d'Investipierre, un montant de 2,13 € par part,

par prélèvement sur le report à nouveau des sociétés, destinés à homogénéiser ce dernier pour Immobilière Privée-France Pierre et Investipierre et à maintenir la distribution prévue pour 2012 pour les deux SCPI. Ces distributions sont intervenues le 23 janvier 2012.

## LE CAPITAL

SCPI	Au 31 mars 2013		Au 31 décembre 2012		
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
France Investipierre	1 686 780	15 134	15 232	238,86 €	278,97 €

\* 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 mars 2013			
	1 <sup>er</sup> trimestre 2013	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)
9 186	5 645	0,33%	-	100

## FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE FRANCE INVESTIPIERRE

### 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](http://www.reim.bnpparibas.fr); onglet "Télécharger la documentation", rubrique documentation commerciale de la SCPI). 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 France, 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 France 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 plus grand nombre 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 France ([www.reim.bnpparibas.fr](http://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](http://www.reim.bnpparibas.fr)), appeler le 01 55 65 23 55 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

Visa de l'AMF à la note d'information de France Investipierre : SCPI n° 12-24 du 26 octobre 2012

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

167 quai de la Bataille de Stalingrad 92687 Issy-les-Moulineaux cedex

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

Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)