



SCPI ACTUALITÉ FRANCE INVESTIPIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 1^{er} trimestre 2012
Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2012

> INTERVIEW



INTERVIEW DE JACQUELINE FAISSANT

Président du Directoire
de BNP Paribas REIM France

**Question : Quel bilan dressez-vous
de l'année 2011 ?**

J.F. : BNP Paribas REIM France a réalisé une année bien active tant au niveau de la collecte que des investissements immobiliers. En effet, BNP Paribas REIM France a collecté plus de 400 millions d'euros pour les SCPI dont elle assure la gestion. Cette forte augmentation de la collecte repose notamment sur le succès de trois produits :

- Accimmo Pierre, SCPI à capital variable d'immobilier d'entreprise qui a collecté 160 millions d'euros ;
- Pierre Sélection, SCPI qui privilégie un patrimoine de locaux commerciaux. L'augmentation de capital a été réalisée en moins de 3 mois et a dû clôturer de manière anticipée pour 20 millions d'euros ;
- la SCPI Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) Pierre Avenir 3, lancée au mois de mars 2011, dont la collecte s'est terminée à fin 2011 avec 95 millions d'euros de collecte.

Question : Avez-vous atteint vos objectifs fixés en 2011 ?

J.F. : La stratégie d'investissement de BNP Paribas REIM France repose sur l'équilibre entre la qualité des investissements immobiliers et la génération de loyers récurrents. Notre engagement en faveur de l'amélioration des performances énergétiques du patrimoine et du développement durable s'est accru pendant cette année avec de belles réalisations dans la réhabilitation d'immeuble comme par exemple à Vélizy (78) pour la SCPI France Investipierre (VelizyGreen) qui a été achevée dans l'année et d'autres projets verts qui se poursuivent en 2012.

Question : Dans un contexte économique morose, pourquoi un tel dynamisme de la Pierre Papier ?

J.F. : La dynamique de collecte en 2011 et du début de l'année 2012 est le fruit de l'investissement de l'ensemble des équipes de BNP Paribas REIM France mais aussi des réseaux de distribution, essentiellement banque privée et banque de détail de BNP Paribas. Dans un contexte chahuté, le place-

ment dans la pierre semble privilégié par les épargnants. Quant au marché secondaire, en moyenne, seuls 2 % du nombre de parts de SCPI s'échangent sur ce dernier. Ces opérations sont en partie dues à des successions ou à des besoins ponctuels de trésorerie.

Cela signifie aussi que la grande majorité des détenteurs de parts ont bien intégré la notion de détention à long terme de ce type d'actif immobilier et de la recherche de distribution dans la durée et la régularité.

Question : Comment se sont comportées vos valeurs d'expertise ?

J.F. : Les valeurs d'expertise de nos SCPI sont restées dans l'ensemble stables par rapport à 2010 malgré un contexte économique généralisé dégradé. Une fois de plus les SCPI ont prouvé leurs grandes capacités de résistance, l'indexation des loyers contribuant à la stabilité des valeurs.

Question : Début 2012 vous avez fusionné des SCPI, quelles sont les SCPI concernées et quel est l'intérêt de ce rapprochement pour les associés ?

J.F. : Deux rapprochements ont eu lieu en janvier 2012. Ils concernent d'une part les SCPI Valeur Pierre Alliance Accès Pierre et Valeur Pierre Union ; d'autre part Investipierre et Immobilière Privée France Pierre.

La fusion permet notamment de stabiliser les résultats, à travers une distribution de dividendes plus solide dans la durée. En effet, une meilleure mutualisation des immeubles et des locataires conforte la régularité des revenus d'exploitation, en atténuant l'incidence de la défaillance ou du départ de certains locataires. Le deuxième avantage est de fluidifier le marché secondaire en le rendant plus dynamique du fait de sa profondeur et de son identification claire, aussi bien par les investisseurs que par les distributeurs, en concentrant l'action commerciale de ces derniers sur un produit visible.

SOMMAIRE

> INTERVIEW	1
> VOTRE SOCIÉTÉ	2
> ZOOM SUR FRANCE INVESTIPIERRE	3
> INFORMATION SUR LE PATRIMOINE	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS	5
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE FRANCE INVESTIPIERRE	6



> INTERVIEW (suite)

Enfin, la taille du produit permet une gestion plus dynamique, en termes d'arbitrages, de travaux et de gestion des immeubles. Aujourd'hui Accès Valeur Pierre détient 121 immeubles représentant une valeur vénale de l'ordre de 1,3 milliard d'euros investis essentiellement dans des bureaux situés à Paris et en Région Parisienne. Cette société de taille plus significative aura les moyens de mettre en œuvre une politique de gestion de son patrimoine répondant à l'évolution économique au regard des besoins des locataires et sociétale en lien avec le développement durable.

France Investipierre détient près de 200 actifs représentant une valeur vénale de l'ordre de 408 millions d'euros investis principalement en bureaux, répartis également entre Paris, Région Parisienne et Province.

Question : Quels vont être les défis à relever en 2012 pour BNP Parisbas REIM France ?

J.F. : Ils sont nombreux ! Du point de vue des produits, le développement de BNP Paribas REIM France s'appuiera encore sur les SCPI Accimmo Pierre à capital variable et Pierre Sélection, qui a lancé son augmentation de capital le 8 mars dernier pour une période maximum de 4 mois pour 40 millions d'euros. Aussi, une SCPI fiscale dédiée au logement sera proposée au deuxième semestre de l'année 2012. D'autres produits en relation avec l'épargne retraite sont également à l'étude.

Question : Comment anticipez vous sur le Grenelle de l'Environnement dans la gestion du parc immobilier des SCPI ?

J.F. : Nous préférons envisager cette évolution sociétale comme une opportunité plutôt qu'une contrainte. Une opportunité de rajeunir les actifs et de les rendre encore plus compétitifs, mais aussi d'acquérir un savoir-faire dans la rénovation, en tenant compte des normes environnementales.

Cette évolution nous amène à acquérir une bonne connaissance de nos actifs sous l'angle de leur performance énergétique. Cela passe par des audits, réalisés par des cabinets spécialisés, qui vont nous indiquer quel type d'action mener et à quel coût. En conséquence, notre stratégie sera axée sur la conservation de certains biens et l'engagement de travaux ou au contraire, la cession d'actifs. Ces audits nous permettent également de mieux sélectionner les actifs que nous souhaitons acquérir.

Nous nous rapprochons aujourd'hui de France GBC pour adopter leur méthode pour intégrer des critères de place. L'objectif est, en connaissant intimement les immeubles, de faire en sorte que le patrimoine des SCPI demeure compétitif et permette de capter les locataires dans les meilleures conditions possibles, pour pouvoir durablement verser aux porteurs de parts les dividendes qu'ils attendent.

P. 2

> VOTRE SOCIÉTÉ

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2012

La valeur à retenir pour l'assiette de l'ISF 2012 est la valeur vénale des parts au 1^{er} janvier 2012.

Le dernier prix d'exécution 2011 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal, soit :

- 300 € par part Immobilière Privée France Pierre
- 220 € par part Investipierre, avant fusion

Le prix d'exécution moyen de l'année 2011 a, quant à lui, été de :

- 320 € par part Immobilière Privée France Pierre
- 242 € par part Investipierre, avant fusion

Ces valeurs vous sont données à titre indicatif et il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse sur la valeur au 1^{er} janvier 2012

Précision : les associés de la SCPI FRANCE INVESTIPIERRE ont été informés par courrier du nombre de parts détenues à l'issue des opérations de fusion-absorption des SCPI IMMOBILIERE PRIVEE FRANCE PIERRE et INVESTIPIERRE, réalisée en janvier 2012.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – FRANCE INVESTIPIERRE

L'assemblée générale de France Investipierre se tiendra le 30 mai 2012 à 9 heures 30.

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

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

Zoom sur France Investipierre

L'Assemblée Générale d'Investipierre du 11 janvier 2012 :

- interrogée conformément à la réglementation sur la question de la transformation de la SCPI en OPCV, a décidé de maintenir le statut de SCPI de la société,
- a approuvé l'absorption de la SCPI Immobilière Privée-France Pierre dans le cadre du projet de fusion présenté par la société de gestion
- a également approuvé la nouvelle dénomination de la société fusionnée, **France Investipierre**,
- a autorisé la société de gestion à imputer sur la prime de fusion la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour grosses réparations constituées antérieurement, par la société absorbée Immobilière Privée-France Pierre et du report à nouveau équivalent à trois mois de la distribution annuelle prévisionnelle de l'exercice 2012 de l'ensemble fusionné.

Cette opération de fusion s'applique avec un effet rétroactif comptable au 1^{er} janvier 2012.

Du fait de cette fusion, la SCPI Immobilière Privée-France Pierre a été dissoute ; l'ensemble de son patrimoine a été transmis à France Investipierre.

Les associés d'Immobilière Privée-France Pierre se sont vus attribués 10 parts d'Investipierre pour 7 parts d'Immobilière Privée-France Pierre, ce qui revient pour les associés ne possédant pas un nombre de parts multiple de 7 à une parité de 1,42855.

Sur décision de leur assemblée respective, il a été versé :

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

par prélèvement sur le report à nouveau des sociétés, destinés à maintenir la distribution prévue pour 2012. Ces distributions sont intervenues le 23 janvier 2012.

Cette assemblée a également autorisé la société de gestion, pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, à contracter des emprunts relais pour un montant maximum cumulé de 30 millions d'euros, des emprunts pour un montant maximum cumulé de 40 millions d'euros.

Enfin, il a été approuvé une modification du calcul de la commission d'arbitrage allouée à la société de gestion. Ce mode de calcul, rappelé ci-dessous, a pour effet de réduire le coût annuel supporté par la SCPI, une fois atteint un montant cumulé de cessions de 3,5 % de la valeur de réalisation de la SCPI, tout en permettant à la société de gestion d'assumer sa mission en y consacrant les moyens nécessaires :

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5 %	2,5 % H.T.
Produit des ventes > à 3,5 % et ≤ à 10 %	2,25 % H.T.
Produit des ventes > à 10% avec un maximum légal de 15 %	2 % H.T.

Le marché secondaire a repris le 9 février 2012 selon les modalités prévues antérieurement par la société absorbante, Investipierre, devenue France Investipierre.

Le conseil de surveillance de la société fusionnée est composé de l'ensemble des membres des sociétés d'origine, soit 25 membres.

Les mandats des présidents, vice-président et secrétaire de ces conseils de surveillance prendront fin à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Pour tous les autres membres du Conseil après fusion, leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Il sera procédé, lors de cette dernière assemblée, à l'élection d'un nombre de membres nécessaire et suffisant pour constituer un conseil de surveillance de douze membres, pour une durée qui s'achèvera à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2015 sera appelée à procéder à l'élection des membres du nouveau Conseil, au nombre de douze maximum, selon les conditions fixées par les statuts de France Investipierre.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ACQUISITIONS / VENTES

ACQUISITIONS

Aucun mouvement n'est intervenu au 1^{er} trimestre 2012.

VENTES

Adresse	Surface en m ²	Nature	Prix net vendeur
Paris 8 ^e / 89-91, rue du Faubourg St-Honoré	104	Bureaux	893 000 €
Technoparc rue Jean Bart / 6 Avenue de l'Occitane - Labège 31670	990	Bureaux	850 000 €

SITUATION LOCATIVE

Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine s'il était loué à 100%.	Nombre d'immeubles au 31/03/2012	Taux d'occupation financier au 31/12/2011*	Au 31/03/2012
France Investipierre	193	84,90 %	84,61 %

* Taux d'occupation après fusion.

RELOCATIONS

Adresse	Surface en m²	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/an)
43, avenue de L'Europe, 78640 Vélizy	1 272	Bureaux	Holding New Technologies	
15, Rue Énard 75012 Paris	290	Bureaux	La Communication Industrielle et Professionnelle	
7, rue Mariotte 75017 Paris	170	Bureaux	La Compagnie Maritime Marfret	
11, Rue de Vanves Bureaux du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	142	Bureaux	Maçonnerie Aménagement Construction	
TOTAL				368 747 €

RENOUVELLEMENTS

Adresse	Surface en m²	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/an)
1, avenue Henri Poincaré Centre Commercial Parc Montaigne 78330 Fontenay le Fleury	569	Commerce	SOGEDIMO	47 000 €

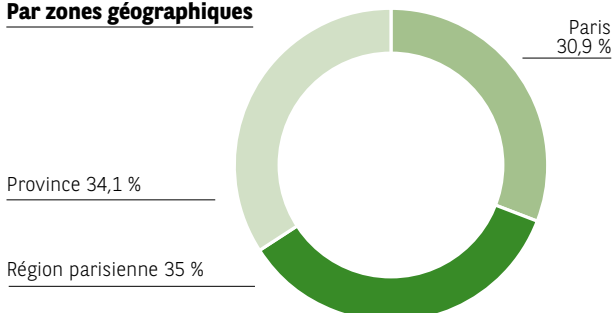
CONGÉS

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer Annuel (HT/an)
METZ QUEULEU-Graham Bell	587	Bureaux	PROCONSULTANT INFORMATIQUE	
PAU LESCAR - Z.A.C. de Monhauba Route de Bayonne	500	Commerce	CIE EUROPCHAUSSURE	
MEYLAN-29 Ch.Vieux Chêne	478	Bureaux	THALES SERVICES	
BOULOGNE - 11 rue de Vanves	168	Bureaux	COFOR	
MEYLAN-29 Ch.Vieux Chêne	360	Bureaux	ESERVGLOBAL	
TOTAL				259 972

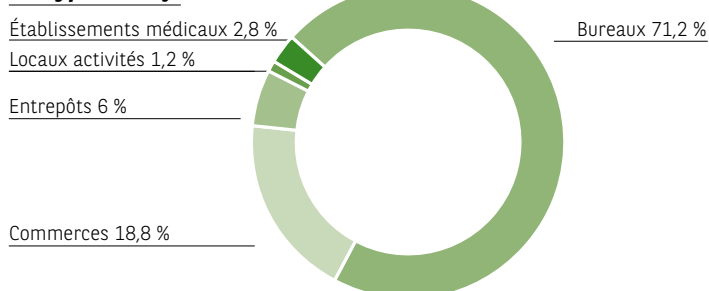
RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 1^{ER} JANVIER 2012

(en % des valeurs vénales 2011)

Par zones géographiques



Par types d'actifs



> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 4 mai 2012

Acompte 1 ^{er} trim. 2012 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (13,5 %)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (37,5 %)	Prix d'exécution 1 ^{er} trimestre 2012		Prix acheteur correspondant ⁽¹⁾ en €/part
				Moyen	Dernier (30/03/2012)	
3,05 €	0,024 €	NS	NS	222 €	220 €	241,52 €

* Au taux en vigueur, depuis le 01/01/2012.

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

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2011	1 ^{er} trimestre 2012
Distribution courante	12,40 €*	3,05 €**
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles	1 €	

* Rappel de la distribution d'Investipierre avant fusion.

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

- aux associés de Immobilier 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 Immobilier Privée-France Pierre et Investipierre et à maintenir la distribution prévue pour 2012 pour les deux SCPI. Ces distributions sont intervenues le 4 mai 2012.

LE CAPITAL

SCPI	Au 31/03/2012		Au 01/01/2012	
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part
France Investipierre	1 686 780	15 366	15 351	239,61 €

* 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).

LE MARCHÉ DES PARTS

Reprise des confrontations le 9 février 2012, dans la suite de la réalisation des opérations de fusion. Le nombre de parts échangées n'est donc pas représentatif pour ce premier trimestre.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31/03/2012			
1 ^{er} trimestre 2012	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en %)	Nombre de parts à l'achat
4 800 parts	2 974	0,18 %	-	32

> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE FRANCE INVESTIPIERRE

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 PARTS

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 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).

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 France) ou s'adresser à leur conseiller.

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

BNP Paribas REIM France : 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