



SCPI ACTUALITÉ FRANCE INVESTIPIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 4^e trimestre 2012
Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2013

> ÉDITORIAL

Description et fonctionnement du marché secondaire des parts de SCPI



INTERVIEW

Fabrice Violot, Responsable Commercial, Gérard Adam et Camille D'Heilly, chargés de relation associés

Question : Qu'est-ce que le marché secondaire des parts de SCPI ?

Lorsque vous souhaitez investir dans l'immobilier papier avec des parts de SCPI, il y a deux moyens de souscription :

- En achetant des parts de SCPI lors d'une augmentation de capital. En effet, une SCPI peut être à capital ouvert et collecter des fonds en permanence ou alors être à capital fermé et réaliser une augmentation de capital ponctuelle. Dans cette situation la SCPI va alors émettre des parts. C'est ce qu'on appelle le marché primaire.
- En achetant des parts de SCPI à capital fixe à des associés existants qui souhaitent les céder sur le marché secondaire.

Dans ce deuxième cas, la société de gestion met en place un marché des confrontations : un échange est organisé entre les vendeurs et les acquéreurs à une fréquence déterminée (hebdomadaire, mensuelle etc.). Le prix d'exécution (aussi appelé prix net vendeur) est calculé en fonction des prix minimum fixés

par les vendeurs, des prix maximum fixés par les acheteurs et des nombres de parts inscrites pour chaque prix ; le résultat obtenu est le prix permettant d'échanger le plus grand nombre de parts. **Vous animez le marché secondaire des SCPI Accès Valeur Pierre et France Investipierre notamment, comment expliquez-vous les évolutions du prix des parts sur le marché au cours de l'année 2012?**

Les niveaux des prix d'exécution de ces deux SCPI rencontrés au cours de l'année 2012 sont décorrélés de leur valeur de réalisation. Pour rappel, la valeur de réalisation reprend la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI et le montant de la trésorerie disponible dont les dettes éventuelles ont été déduites. Or depuis le début de l'année 2012, nous avons constaté un ralentissement du nombre d'échange de parts sur le marché secondaire et certains vendeurs ont été amenés à privilégier la rapidité d'exécution des ordres, notamment dans le cadre de successions, en proposant des ordres de vente à des valeurs ne reflétant pas la valeur des sociétés. Depuis le mois de novembre, nous constatons un retour des acheteurs qui s'est traduit par une revalorisation du prix d'exécution.

Quels sont les points de vigilance de BNP Paribas REIM France sur le marché secondaire ?

Il faut garder à l'esprit que l'investissement dans des parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme comme en immobilier direct. Céder ses parts ne saurait être une bonne opération qu'après au moins quelques années de détention. En effet, du fait notamment des frais de transaction, une cession rapide peut s'accompagner d'une perte en capital.

Nous invitons donc les associés qui souhaitent acquérir ou céder des parts de SCPI à contacter Gérard Adam ou Camille D'Heilly, qui sont chargés de l'animation du marché secondaire au 01 55 65 23 55, afin d'évaluer avec eux les conditions les plus favorables de leurs ordres d'achat ou de vente en tenant compte des performances et de la valorisation de leurs sociétés.

P. 1

SOMMAIRE

- > ÉDITORIAL 1
- > ACTUALITÉ..... 2
- > VOTRE SOCIÉTÉ..... 3
- > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE 3
- > DISTRIBUTION
ET MARCHÉ DES PARTS 5
- > FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ
DES PARTS DE FRANCE INVESTIPIERRE. 6

BONNE ANNÉE 2013

BNP PARIBAS REIM FRANCE vous présente ses meilleurs vœux.



> ACTUALITÉ

POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Contrairement aux neuf premiers mois de l'année où le segment des petites et moyennes surfaces soutenait le marché, le fort rebond des transactions de plus de 5 000 m² au 4^e trimestre permet au marché d'afficher une telle performance.

L'offre à un an connaît une progression significative au 4^e trimestre 2012 avec 4,7 millions de m² disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés (+8% comparativement au 3^e trimestre) que par celle des surfaces de seconde main (+4% sur la même période). Néanmoins, la tendance haussière des surfaces neuves ne devrait pas se prolonger durablement, les utilisateurs de bureaux de grandes surfaces privilégiant en majorité ce type d'actif.

En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) devraient impacter le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait avoisiner les 2 millions de m² alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m².

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

Pour faire face au développement du e-commerce (environ 8% des ventes de biens), les enseignes se concentrent sur les meilleurs emplacements, qui leur garantissent fréquentation et chiffres d'affaires, poussant les valeurs « prime » à la hausse. En conséquence, on assiste à une polarisation des sites avec une demande forte pour ces meilleurs emplacements et des emplacements secondaires délaissés.

La consommation des ménages s'est maintenue en 2012 et a montré, une fois de plus, sa capacité à résister à la morosité. La croissance des chiffres d'affaires des commerçants est restée positive (+1,4% par rapport à 2011). Certains secteurs sont cependant un peu à la peine. Les ménages ont par exemple eu tendance à délaisser les gros achats, tels que les meubles. En revanche, l'électroménager s'est très bien porté notamment avec le succès de machines à café ou autres aspirateurs intelligents. De son côté, l'équipement de la personne s'est bien rattrapé après un début d'année hésitant, avec une percée remarquable de la maroquinerie, dont la croissance s'est accélérée en 2012 (+9%). Quant aux équipements de l'information, les ventes connaissent toujours de belles progressions, tant du côté de la téléphonie (smartphones) que des accessoires audio/vidéo (casques) et des ordinateurs.

Finalement, comme en 2012, on ne prévoit pas de véritable décrochage en 2013. La consommation des ménages pourrait même légèrement progresser (+0,2%).

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 16,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. Le 4^e trimestre affiche ainsi une belle performance avec 6,6 milliards d'euros d'engagements dont 76% en Île-de-France.

En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012. À l'heure où les investisseurs restent averses au risque, ils privilégient naturellement les catégories d'actifs les plus liquides. Les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacement n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs.

En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Assets », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.

Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes est attendue, les volumes devraient ainsi être compris entre 14 et 15 milliards d'euros.

> VOTRE SOCIÉTÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURES

Neuf postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

En effet, en application des statuts modifiés par l'Assemblée Générale du 11 janvier 2012, le nombre de membres du Conseil de Surveillance sera ramené à 12 maximum, à compter de cette prochaine Assemblée Générale annuelle, en ce compris les trois mandats des présidents et secrétaire venant à échéance à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2014.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la **lettre de candidature** et la **déclaration de non condamnation** disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France www.reim.bnpparibas.fr et à les envoyer à l'adresse suivante **avant le 11 mars 2013** :

BNP Paribas REIM France Service juridique
À l'attention de Caroline Gourio
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

La date de l'Assemblée Générale de votre société est consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France www.reim.bnpparibas.fr.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013 ET DÉCLARATIONS FISCALES

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

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2013.

P. 3

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ACQUISITIONS / CESSIONS

Acquisition



En décembre 2012, France Investipierre et Accimmo Pierre ont acquis Onyx en indivision, immeuble de 16 000 m² de bureaux livré début 2010 et situé au cœur d'Euralille, quartier d'affaires de référence de Lille Métropole (59). France Investipierre détient 8 470 m² de l'ensemble pour un montant de 33,5 M€ acte en main. L'immeuble est loué à 100 % à 8 locataires de premier rang dans le cadre de baux de longues durées.

Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Strasbourg (67) - Parc de la Meinau	972 m ²	Bureau	
Ris Orangis (91) - 14 Rue Jules Guesde	1 550 m ²	Activité	
Clichy (92) - 9 / 19 Rue des Chasses 15 rue Fournier	1 226 m ²	Activité	
Lille (59) - 677 Avenue de la République	3 012 m ²	Bureau	
TOTAL	6 760 m²		6 300 000 €

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier (TOF)

À signaler que des congés interviennent en toute fin de trimestre ; ils n'impactent donc pas le taux d'occupation financier au 31/12/2012, en effet, les loyers ont été facturés pour la période. La variation de ce taux devrait néanmoins rester mesurée au premier trimestre 2013 au vue des relocations et des cessions de locaux libérés.

Le Taux d'Occupation Financier indiqué à partir du 3^e trimestre 2012 est calculé selon la définition de l'ASPIM.

Taux d'occupation financier**	Nombre d'immeubles (31/12/2012)	Au 31/12/2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012
France Investipierre	186*	84,9%	84,6%	86,1%	86,0%	88,7%

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

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

CONGÉS DU TRIMESTRE

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)	Commentaires
Charenton (94) - 5 Place des marseillais	577 m ²	Bureau	Sopredis		
Paris (75016) - 53 Avenue Victor Hugo	352 m ²	Bureau	Roulot Drouot associes		Intégralement reloué
Paris (75016) - 3 Avenue du Président Wilson	281 m ²	Bureau	AMROP RTA (ex : Rossignol Tod et associés)		En cours de cession
Versailles (78) - Le Mermoz 41/43 Rue des chantiers	347 m ²	Bureau	Aptus /Ausy		
Toulouse (31) - Parc club des 7 deniers	356 m ²	Bureau	SAS Holding Carrere		
Rocquencourt (78) - 4 Rue de Chevreloup	270 m ²	Bureau	Dalkia		
Lille (59) - 24 Boulevard Carnot	186 m ²	Bureau	Figaro Classiffieds		
Villeneuve d'Ascq (59) - Technoparc 23 Allée Lavoisier	126 m ²	Bureau	By The Way		
Gentilly (94) - 28 Rue d'Arcueil	4 899 m ²	Bureau	Air Liquide		Congé au 31/12/2012 Reloué au 01/01/2013
La Défense (92) - Tour franklin 30 ^e étage terrasse Boieldieu	1 237 m ²	Bureau	Financial Insurance Compagny Limited		Congé au 31/12/2012
Massy (91) - Rue Galvani	1 928 m ²	Bureau	Agilent		Congé au 31/12/2012
Velizy Villacoublay (78) - 33 Avenue de l'Europe	982 m ²	Bureau	Décathlon		Congé au 31/12/2012
Collégien (77) - 47 Allée du clos des Charmes	540 m ²	Activité	Microcertec		Congé au 31/12/2012
Lyon (69) - Bureau parc / 16 Rue Montbrillant	277 m ²	Bureau	Générale de Protection		Congé au 31/12/2012
Grenoble (38) - 17 Boulevard Gambetta lot 7 de la division	185 m ²	Commerce	Kreasab		Congé au 31/12/2012
Reims (51) - 10 Allée Fonck parc tertiaire Henri Farman	208 m ²	Bureau	Brammer		Congé au 31/12/2012
TOTAL	12 751 m²			2 713 049 €	

ENTRÉES DU TRIMESTRE

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (75016) - 53 Avenue Victor Hugo	352 m ²	Bureau	Ramsay Sante	
Levallois-perret (92) - 41 / 43 Rue Aristide Briand	315 m ²	Bureau	MIS Implants Technologie France	
Paris (75008) - 4 Avenue Bertie Albrecht	187 m ²	Bureau	Hitachi France	
Lyon (69) - 3 Cours Albert Thomas	318 m ²	Bureau	Weltraining	
Lille (59) - les Cariatydes, 24 / 30 Boulevard Carnot	168 m ²	Bureau	Kelly Service	
Bordeaux (33) - 38 Rue Charles Domercq	268 m ²	Bureau	Syndex	
Toulouse (31) - Parc Club des 7 Deniers	189 m ²	Bureau	Velux	
Paris (75013) - 85 Rue du Dessous des Berges	60 m ²	Bureau	Assuratem	
TOTAL	1 857 m²			485 050 €

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 janvier 2013

Acompte 4 ^e trim. 2012 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)*	Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5%)*	Prix d'exécution 4 ^e trimestre 2012		Prix acheteur correspondant** en euros/part
				Moyen	Dernier (27/12/2012)	
3,15 €	0,007 €	NS	NS	199 €	205,00 €	225,06 €

* Taux en vigueur, depuis le 01/07/2012. Montants arrondis au cent d'euro le plus proche.

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

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2011	1 ^{er} trimestre 2012**	2 ^e trimestre 2012**	3 ^e trimestre 2012**	4 ^e trimestre 2012**
France Investipierre	12,40 €* Distribution complémentaire partielle du solde net des +/-values sur cessions d'immeubles	3,05 €	3,05 €	3,05 €	3,15 €
	1,00 €	-	-	-	

* Rappel de la distribution d'Investipierre avant fusion.

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

- aux associés d'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 23 janvier 2012.

P. 5

LE CAPITAL

SCPI	Au 31/12/2012		Au 01/01/2012	
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part
France Investipierre	1 686 780	15 232	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

4 ^e trimestre 2012	Ordres en cours au 31/12/2012			
	Transactions réalisées	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)
13 688	7 918	0,47 %	-	1 992

> 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, 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).

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 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 1^{er} juillet 2007

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

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

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**
INVESTMENT MANAGEMENT