SCPI ACTUALITÉ
PIERRE SÉLECTION

Bulletin trimestriel d'information du 3e trimestre 2012
Valable du 1er octobre au 31 décembre 2012

> ÉDITORIAL

INTERVIEW DE CHRISTINE SONNIER

Directeur des acquisitions et arbitrages

Question : L'immobilier tertiaire est-il un bon investissement ?

L'analyse financière du secteur immobilier de bureaux et de commerces sur des périodes longues de 15 à 20 ans tend à démontrer sa bonne performance relativement aux marchés actions et monétaires ; un patrimoine constitué d'actifs immobiliers tertiaires diversifiés peut offrir un rendement brut de l'ordre de 4.5% / 5%.

Par opposition à d'autres investissements financiers, l'immobilier a une dimension tangible et offre une visibilité et une maîtrise de l'actif.

C'est un investissement qui doit être pensé sur le long terme au regard de l'importance des capitaux et des frais de transactions nécessaires à son acquisition mais aussi et surtout dans son occupation avec un locataire fiable. Ce dernier occupe les locaux en échange d'un loyer qui est indexé, protégeant ainsi le propriétaire de l'inflation.

En immobilier d'entreprise, où les indexations sont les plus fortes, le loyer doit être adapté à l'évolution des revenus des sociétés ou du commerçant. Une indexation trop forte peut rendre la charge du loyer insupportable pour le locataire et provoquer son départ à l'échéance du bail ou sa faillite. Il est par conséquent important de fidéliser les occupants sur de longues durées avec des baux adaptés.

Question : Y-a-t-il encore des opportunités d'investissement dans l'immobilier en France ?

Le marché français a évolué ces 50 dernières années en suivant la tertiarisation de l'économie, avec une forte demande en bureaux émanant tant des sociétés de service que des administrations. On dispose donc d'une grande profondeur de marché aussi bien en termes de typologie qu'en termes de géographie.

Concernant le commerce, les perspectives de croissance sont hétérogènes selon les secteurs d'activité mais restent positives concernant l'alimentaire, les équipements de l'information et l'aménagement de l'habitat.

L'investissement en immobilier d'habitation est depuis de nombreuses années fondé sur des incitations fiscales, nous serons attentifs aux futures annonces du gouvernement concernant cette classe d'actifs.

Nous ne sommes pas dans une mécanique de bulle où l'économie du pays se serait tournée vers l'immobilier et la construction comme en Espagne et on observe une bonne résistance des valeurs d'actifs.

En effet, les politiques d'encadrement du foncier associées à un cadre réglementaire contrôlé ont historiquement contenu la production d'immobilier commercial tertiaire ou d'habitation en France. D'autre part, le resserrement des conditions de crédits tend à rendre plus difficile le financement de projets immobiliers, plus particulièrement lorsque ceux-ci sont spéculatifs. En conséquence, sur le marché des bureaux et locaux commerciaux l'offre nouvelle reste mesurée et les taux de vacance stables.

>>>

SOMMAIRE

> ÉDITORIAL 1
> ACTUALITÉ 2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE .. 3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS 4
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE PIERRE SÉLECTION 6

NOUVEAU SITE INTERNET 2012
WWW.REIM.BNPPARIBAS.FR

> ÉDITORIAL (suite)

Question : Quelle est la stratégie de BNP Paribas REIM France?

Nous concentrons nos recherches d'actifs sur des zones économiques stabilisées, et sélectionnons des immeubles sur lesquels nous identifions une marge d'amélioration concernant aussi bien les normes environnementales que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

En effet, les utilisateurs sont demandeurs d'actifs qui pourront évoluer en fonction de leurs besoins, respectueux de l'environnement, moins gourmands en énergie et offrant donc des charges inférieures à des bâtiments classiques pour une meilleure flexibilité.

Cette démarche s'envisage aussi bien dans le cadre d'acquisition que vis-à-vis d'actifs déjà détenus, et à ce titre BNP Paribas REIM France a été récompensé au « Carrefour de l'excellence » par le trophée de l'Excellence Multicritère Rénovation au titre de la première rénovation NF HQE réalisée en France pour l'opération Velizy Green, démontrant ainsi qu'une démarche environnementale et une rénovation vertueuse sont viables techniquement et économiquement sur des opérations de taille moyenne.

Nous nous inscrivons aussi dans une logique long terme avec nos locataires en immobilier tertiaire et les accompagnons pour que leurs locaux soient en phase avec leur politique environnementale et sociétale. De cette manière, nous assurons des baux longs et fiables, sécurisant ainsi le rendement locatif sur le long terme.

L'implication des équipes de BNP Paribas REIM France dans la valorisation du patrimoine de nos SCPI est constante tout au long de la vie immobilière des actifs : sélection des acquisitions, adaptation du patrimoine existant aux nouvelles normes environnementales, accompagnement de nos locataires et politique sélective d'arbitrage dans un marché qui devrait continuer à offrir des opportunités. Il s'agit d'un travail long terme, propre au produit SCPI, permettant aux associés de constituer une épargne dans une perspective de revenu complémentaire.

> ACTUALITÉ

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

Le développement du e-commerce comme le renforcement de la concurrence entre les enseignes dans un contexte de ralentissement de leurs chiffres d'affaires (+1,12% en juin 2012 en glissement annuel, contre 4,4% en juin 2011), favorise la consécration des meilleurs emplacements, vitrines des marques. Cependant, à quelques exceptions près, les valeurs locatives des localisations secondaires évoluent symétriquement à la baisse.

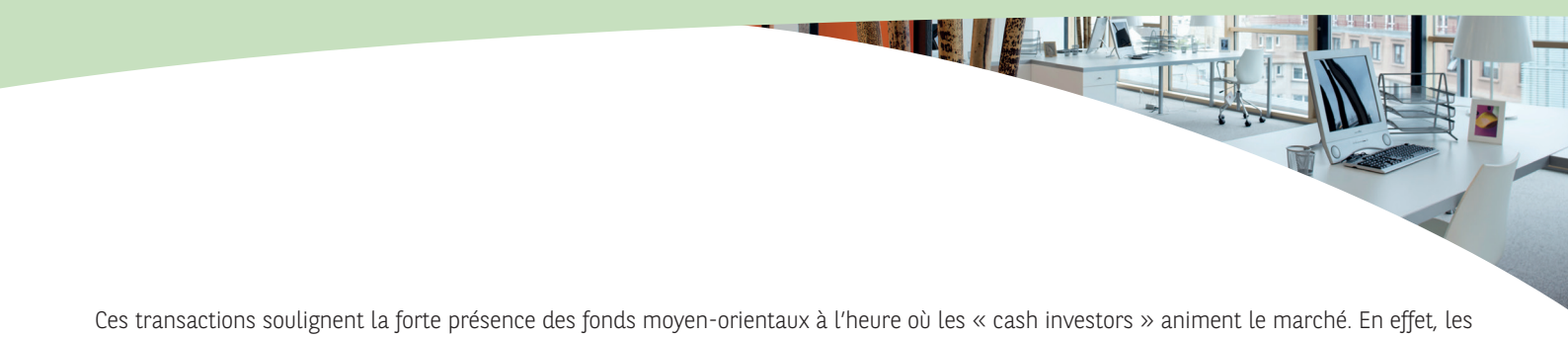
Du côté des investisseurs, l'intérêt ne s'est pas démenti pour les commerces « prime » comme l'illustre l'acquisition par un fonds qatari en juin 2012 du 52-60 Champs Élysées, immeuble mixte de bureaux et de commerces (dont Virgin, Monoprix), pour plus de 500 millions d'euros. Toutefois, l'offre restreinte de produits « prime » limite le nombre de transactions.

Après une amélioration du moral des commerçants au cours du 1er trimestre 2012 dans le commerce de détail et l'automobile, le climat conjoncturel s'est dégradé au second trimestre 2012. Dans la dernière enquête de conjoncture, en août 2012, les perspectives des commerçants en termes de ventes futures sont toujours pessimistes, en particulier dans les secteurs habillement-cuir, équipement du logement (meubles, électroménager) et culture-loisirs. Les commerçants sont néanmoins plus optimistes en ce qui concerne les ventes futures dans l'alimentaire, les équipements de l'information et l'aménagement de l'habitat (bricolage).

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Malgré une croissance économique atone et une actualité largement dominée par la crise des dettes souveraines, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France garde le cap. En effet, le 1er semestre aura représenté 6,6 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise en France, soit une progression de 20% comparativement à la même période de 2011.

Le second trimestre aura été marqué par la finalisation de transactions aussi importantes qu'emblématiques, à l'instar de l'acquisition par un fonds souverain du Moyen-Orient de deux immeubles phares situé dans le Quartier Central des Affaires de Paris, à savoir La Cité du Retiro (300 millions d'euros) et Néo (322 millions d'euros). Les transactions supérieures à 100 millions d'euros auront représenté 50% des volumes d'engagements au 1er semestre 2012.



Ces transactions soulignent la forte présence des fonds moyen-orientaux à l'heure où les « cash investors » animent le marché. En effet, les critères imposés par Bale 3 et la crise financière auront fortement impacté les volumes et les conditions du financement. Ainsi, les investisseurs disposant de fortes liquidités tels que les fonds souverains, les assurances ou les SCPI restent les principaux acteurs du marché.

Considéré comme la classe d'actifs la plus liquide, les bureaux continuent d'attirer les investisseurs et restent en tête avec 66% des volumes investis au 1er semestre. Malgré l'intérêt soutenu des acquéreurs pour cette typologie de produit, résiliente en cette période de ralentissement économique, l'offre reste bien souvent inférieure à la demande.

En dépit de la bonne tenue du marché en ce 1er semestre 2012, un ralentissement est anticipé sur l'ensemble de l'année. Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros en 2012, contre 18,1 milliards d'euros en 2011.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

ACQUISITIONS

Trois actifs ont été acquis au cours de ce trimestre.

Adresse	Locataire	Nature	Prix acte en main	Surface
Chambourcy (78) 105, Route de Mantes	GIFI	Commerces	5 667 000 €	3 637 m²
Boulogne-Billancourt (92) 2-16, rue de la Saussière	Pixmania	Commerces	4 781 000 €	520 m²
Cergy-le-Haut (95) Moulin à vent	Distribution Casino France	Commerces	7 885 000 €	3 659 m²
TOTAL			**18 333 000 €**	**7 816 m²**

SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier

Le Taux d'Occupation Financier indiqué pour ce 3e trimestre est calculé à partir de la définition de l'ASPIM. Cette nouvelle méthode de calcul fait ressortir un taux quasi identique à celui calculé historiquement pour la SCPI.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles au 30/09/2012	Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012
Pierre Sélection	101	91 %	92,52 %	92,78 %	92,1 %

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

Comme nous vous l'indiquions dans le bulletin trimestriel précédent, à compter du 1er juillet 2012, le Taux d'Occupation Financière (TOF) est calculé par toutes les sociétés de gestion selon une méthode identique, définie par l'ASPIM et validée par l'Autorité des Marchés Financier.

Congés

Adresse	Locataire	Nature	Loyer initial (HT/AN)	Surface
Ivry-sur-Seine (94) 99, avenue Georges Gosnat	Le Petit Prince	Commerce		150 m²
Cosne-Sur-Loire (58)	Fashion Céramique	Commerce		600 m²
Cosne-Sur-Loire (58)	De la Nièvre	Commerce		150 m²
TOTAL			**123 485 €**	**900 m²**

Entrée

Adresse	Locataire	Nature	Loyer (HT/AN)	Surface
Avignon (84) - 25, rue des marchands	Éco Immo	Commerce	8 000 €	81 m²

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 octobre 2012.

	Acompte 3e 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 3e trimestre 2012		Prix acheteur correspondant ** en euros/part
1er juillet 2012	3,90 €	0,09 €	NS	NS	322 €	322 €	353,50 €
1er août 2012	2,60 €	0,06 €	NS	NS			
1er septembre 2012	1,30 €	0,03 €	NS	NS			

**Taux en vigueur depuis le 01/07/2012*

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

Le nombre de parts constituant le capital entre lesquelles le résultat est réparti, évolue au rythme des souscriptions. Les acomptes sont donc susceptibles de varier d'un trimestre à l'autre.

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part de pleine jouissance)

SCPI	2011	1er trimestre 2012	2e trimestre 2012	3e trimestre 2012
Pierre Sélection	15,22 €	3,90 €	3,90 €	3,90 €

LE CAPITAL

	Au 30/09/2012		Au 31/12/2011		
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Pierre Sélection	364 474	2 904	1 827	314,38 €	372,67 €

** 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.*

Rappelons que les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital, ouverte du 8 mars au 29 juin 2012, portent jouissance du 1er jour du 4e mois suivant le mois de souscription (soit par exemple le 1er juillet 2012 pour des parts souscrites en mars 2012).

LE MARCHÉ DES PARTS

Au cours du deuxième trimestre, le nombre de parts échangées représente 0,2% du nombre de parts composant le capital. Le prix moyen d'exécution sur ce trimestre revient à 322 € par part, soit un prix acquéreur proche du prix de souscription de la dernière augmentation de capital.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 30/09/2012			
3e 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 % du capital)	Nombre de parts à l'achat
1 418 parts	776	0,21%	-	-

RAPPEL DU PRIX D'EXÉCUTION ET DÉTAIL DES TRANSACTIONS DU TRIMESTRE

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées (en nombre de parts)
au 31/07/2012	322,00 €	353,50 €	999
au 31/08/2012	322,00 €	353,50 €	142
au 28/09/2012	322,00 €	353,50 €	277

> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE PIERRE SÉLECTION

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, onglet "Télécharger la documentation",rubrique documentation commerciales de la SCPI). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession 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 92 867 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 maximum de parts.
Le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.
Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, avant midi.

Fixation du prix d'exécution des prochains mois	
Mercredi 31 octobre 2012	**Vendredi 30 novembre 2012**
Lundi 31 décembre 2012	**Jeudi 31 janvier 2013**

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

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit, le dernier jour du mois précédant la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la transaction.

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) ou appeler le 01 55 65 23 55 ("Relation clients" de BNP Paribas REIM France)

Visa de l'AMF à la note d'information de Capiforce Pierre : SCPI n°09-02 en date du 17 février 2009

BNP Paribas REIM France : visa AMF n° GP-070 000 031 du 1er juillet 2007
167 quai de la Bataille de Stalingrad 92 867 Issy-les-Moulineaux cedex
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) / Fax : 01 46 42 72 54
Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Conception graphique : TM Create - Mise en page : www.tintabule.net - Impression : Fabrègue Imprimeur - Crédit photo : photothèque BNP Paribas RE Mathieu Polo, D. Boy de la Tour

PEFC 10-31-1188