

Edito

Conjoncture immobilière
Marché des parts
Activité immobilière
Distribution
Vie de la société

Barclays Pierre

Bulletin d'information

3^{ème} trimestre 2009
03/09



Au cours des dernières confrontations mensuelles, le marché des parts de BARCLAYS PIERRE a enregistré une progression sensible des demandes d'achat et des prix d'échange. Ce mouvement, dont bénéficie le placement immobilier en général, s'explique par le taux de rendement offert comparé aux placements à court et moyen terme et par la volatilité des marchés financiers.

Dans un marché marqué par l'intérêt des investisseurs privés ou par des demandes à l'acquisition émanant d'entreprises, BARCLAYS PIERRE poursuit sa politique d'arbitrage portant sur des lots de copropriété ou des immeubles isolés n'offrant pas de perspectives de valorisation.

Le produit des arbitrages ainsi que la mobilisation de l'emprunt souscrit par votre société ont permis de concrétiser l'acquisition d'un immeuble à La Défense en indivision avec une autre SCPI gérée par votre Société de Gestion.

Conjoncture immobilière

L'impact de la conjoncture économique a été particulièrement sensible sur la demande des entreprises en locaux tertiaires. Le marché locatif, qui n'est plus soutenu par des transactions et des sociétés financières, a fortement reculé au cours des trois premiers trimestres que ce soit en Ile-de-France (- 36 %) ou dans les principales métropoles régionales comme Lyon (- 50 %). En conséquence, les stocks de locaux disponibles ont progressé notamment dans les secteurs périphériques les moins recherchés. Plus encore que la correction des loyers qui reste modeste, ce sont les mesures d'accompagnement (franchise des loyers) qui témoignent d'un rééquilibrage du marché au profit des locataires. Cette tendance

qui affecte d'autres segments du marché de l'immobilier d'entreprise comme les locaux d'activité ne devrait pas s'inverser avant l'exercice 2011.

Se situant dans une perspective à moyen terme, les investisseurs sont présentés sur le marché des acquisitions après une période d'attentisme entre la rentrée 2008 et l'été 2009.

Ce regain d'activité qui reste modeste par rapport aux exercices 2006/2007 s'explique par le niveau élevé des taux de rendements comparé aux taux financiers à court et moyen terme et des conditions d'emprunt redevenus favorables. ●

des parts

Marché secondaire au 30 septembre 2009

Au 3^{ème} trimestre 2009, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 4 126 894,52 € contre 3 161 532,66 € sur la même période en 2008. La progression du prix de la part et les volumes échangés témoignent de l'attrait retrouvé de cette formule de placement. Les caractéristiques spécifiques de BARCLAYS PIERRE comme produit de rendement ont démontré leur intérêt dans la période récente.

Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme suit au cours du trimestre :

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Juillet	931	287,00	320,23
Août	3 577	287,00	320,23
Septembre	8 329	288,10	321,46
Total 3^{ème} trimestre	12 837	287,71	321,03
Rappel 2 ^{ème} trimestre	4 079	273,62	305,30
Rappel 1 ^{er} trimestre	6 022	298,94	333,55

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre 2009

BARCLAYS PIERRE	
1^{er} trimestre	
Nombre de parts cédées	6 062
Dont lors des confrontations	6 022
Prix moyen unitaire hors frais	297,69 €
Prix moyen unitaire frais inclus	332,04 €
2^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	4 126
Dont lors des confrontations	4 079
Prix moyen unitaire hors frais	273,56 €
Prix moyen unitaire frais inclus	305,05 €
3^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	12 857
Dont lors des confrontations	12 837
Prix moyen unitaire hors frais	287,70 €
Prix moyen unitaire frais inclus	320,98 €

BARCLAYS PIERRE	
Parts offertes en attente de cession au 30.09.2009	2 476*
% de la capitalisation	0,28
Rappel au 30.06.2009	6 187*
Parts à l'achat	7 616
Parts au 30.09.2009	884 673
Associés au 30.09.2009	5 513
Capital social au 30.09.2009	203 474 790 €
Capitalisation au 30.09.2009**	254 874 291,30 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2008	378,64 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2008	438,12 €

* Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

** Sur la base du prix d'exécution net vendeur

immobilière

1 Acquisition

« Le Realtys », 18 rue Louis Pouey à La Défense 8 / Puteaux 92800

Le 23 juillet 2009, BARCLAYS PIERRE a acquis à La Défense en indivision à hauteur de 50 % avec la SCPI FRUCTIPIERRE, un immeuble de bureaux élevé de quatre étages en copropriété de 4 995 m² et 16 places de parkings.

L'immeuble est entièrement loué à l'Institut de Formation des Professions de l'Assurance.

Le prix d'acquisition pour BARCLAYS PIERRE s'établit à 14 020 204 € TTC.

2 Taux d'occupation

Le taux d'occupation s'élève au 30 septembre 2009 à 87,74 % contre 87,17 % au titre du trimestre précédent. La moyenne trimestrielle est de 87,61 %.

3 Locations et renouvellements intervenus au cours du trimestre

- Marseille (13) - 82 avenue de Hambourg : 2 808 ² à Groupama Logistique à compter du 1^{er} septembre 2009
- Lyon (69) - « Le Gemellyon » : 126 ² à KEOLIS à compter du 1^{er} août 2009



- Rouen (76) - « Le Hastings » : 244 m² à CASH-EXPRESS à compter du 1^{er} septembre 2009
 - Rouen (76) - 2/6 rue du Général Leclerc : 259 m² à MULDER & Associés à compter du 1^{er} septembre 2009
 - 75010 Paris - Rue d'Hauteville : 151 m² à COLICOPA COMMUNICATION à compter du 1^{er} juillet 2009
 - Carrières sur Seine (78) - Avenue du Maréchal Juin :
 - 75 m² à HAIR CATALAINES SARL à compter du 1^{er} septembre 2009
 - 121 m² à BERGOUNHON OPTIC à compter du 1^{er} septembre 2009
 - 80 m² au PRESSING CARILLON à compter du 1^{er} septembre 2009
 - Poissy (78) - 2 place Georges Pompidou : 860 m² à POLE EMPLOI à compter du 1^{er} septembre 2009
 - Levallois-Perret (92) - 26 rue Anatole France : 198 m² à INTER ASSISTANCE à compter du 1^{er} septembre 2009
 - Cachan (94) - 18 rue Carnot : 225 m² à LOCALEYES à compter du 1^{er} septembre 2009
- Soit un total de 5 147 m².

4 Congés reçus

- Lyon (69) - « Le Gemellyon » : 175 m² par XERFI
 - Lyon (69) - « Le Bonnel » : 392 m² et 325 m² par BNP PARIBAS
 - Nantes (44) - 3/5 rue d'Athènes : 261 m² par BOPLAN INGENIERIE
 - Neuilly sur Seine (92) - 182 avenue Charles de Gaulle : 180 m² par NOWY STYL
 - Meudon (92) - « Le Volta » : 547 m² par SII
 - 75019 Paris - 118/130 avenue Jean Jaurès : 344 m² par Le Pacte de Paris
 - Villejuif (94) - 24/32 avenue de l'Epi d'or : 435 m² par RODCRAFT-KORB
- Soit un total de 2 659 m²

5 Locaux vacants

Au 30 septembre 2009, 25 923 m² étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente, à savoir notamment à Levallois-Perret (92), 126/130 rue Jules Guesde, et à Malakoff (92), 11 rue Paul Bert.

Distribution

Le montant du troisième acompte sur dividende qui a été mis en paiement le 30 octobre 2009, a été arrêté comme suit :

	Distribution			
	Exercice 2009 3 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2008 3 ^{ème} acompte	Revenu annuel Exercice 2008	Revenu prévisionnel* Exercice 2009
REVENUS POUR UNE PART	5,20 €	5,30 €	21,50 €	21,00 €

* revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Le rendement pour les nouveaux acquéreurs sur la base du revenu prévisionnel 2009 ressort à 6,53 %.

Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 30,10 % (prélèvements sociaux inclus) ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux au taux de 12,10 % selon votre option, mis en paiement le 30 octobre 2009 s'établit à :

REVENUS POUR UNE PART	0,154 €
-----------------------	---------

Vie de la société

1 Frais (TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 %)

BARCLAYS PIERRE	
Frais de souscription	10,17 %
Frais d'acquisition	11,578 % (5 % de droit d'enregistrement et 6,578 % de commissions de placement)
Frais de gestion	10,76 % des produits locatifs, financiers et annexes
Frais d'arbitrage	2,99 % du prix net de cession

2 Risques

- **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

- **Le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

- **Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. Dans certains cas, il s'accompagne pour les banques de la possibilité d'un recours contre les associés (en cas de distribution en violation des engagements contractuels). En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

3 Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour BARCLAYS PIERRE.

La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois.

4 Le passage des ordres

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception ; pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert. Toutefois, seuls les ordres reçus, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

Pour céder vos parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature. Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.

5 La fixation du prix de transaction

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition différentes informations :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

6 Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 5,50 % HT, soit un total de 11,578 % pour BARCLAYS PIERRE.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 78,65 euros HT soit 94,07 € TTC (tarif applicable au 1^{er} janvier 2009).

La société ne garantit pas la revente des parts.

7 Imposition des produits financiers

Nous vous rappelons que les produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux de votre SCPI momentanément disponibles.

Nous vous précisons en outre que, dorénavant, quelle que soit votre option, les produits financiers sont soumis à une retenue à la source des prélèvements sociaux, soit au total 12,1 % à ce jour.



8 Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par BARCLAYS PIERRE, en vue d'établir leur valeur à dire d'expert. Les résultats seront obtenus pour la fin de l'année et publiés dans le prochain rapport annuel.

9 Conseil de Surveillance

Le prochain Conseil de Surveillance se réunira le 18 novembre 2009.



Comment joindre votre Société de Gestion

NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER
1-3, rue des Italiens 75009 Paris

CONTACTS

Marc PETILLOT Tél. : 01 78 40 33 27

Marché des parts

Carlos DA COSTA Tél. : 01 78 40 33 09

Succession

Zverdan MILOSEVIC Tél. : 01 78 40 33 25

Revenus et fiscalité

Guillaume BUREL Tél. : 01 78 40 33 06

Sophie DEUDON Tél. : 01 78 40 33 23

Fax : 01 78 40 66 24

www.nami.fr

infoscp@nami.fr