



# SCPI ACTUALITÉ CAPIFORCE PIERRE

Bulletin trimestriel d'information n°50 du 1<sup>er</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2011

## > INTERVIEW CROISÉE



Anthony Godat (à gauche) et Jean-Maxime Jouis (à droite)

### IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les préoccupations liées à la sauvegarde de l'environnement constituent un sujet majeur, en ce début 2011, en écho au protocole de Kyoto et

au Grenelle de l'Environnement. Le Grenelle 2 a fixé comme objectif de réduire de 38 % la consommation d'énergie du parc immobilier à horizon 2020.

En effet, parce qu'il contribue pour 40 % aux dépenses énergétiques totales, tant dans sa phase de construction que dans sa phase d'usage, l'immobilier ne peut manquer d'être un axe essentiel de préservation de l'environnement. Dès le stade de la conception, l'immeuble, qu'il s'agisse d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble d'entreprise, peut être plus économe en énergie, en eau, en rejets de toutes sortes. Pour cela, il doit être équipé de matériels et de matériaux spécialement choisis pour leurs caractéristiques techniques intrinsèques. Chauffage, climatisation, production d'eau chaude, niveau sonore, rejets, il est possible d'agir dans tous ces domaines.

Laissons la parole à Jean-Maxime Jouis, fund manager, et à Anthony Godat, responsable technique et ingénieur Chauffage-Ventilation-Climatisation, tous deux collaborateurs de BNP Paribas REIM.

**Question :** Jean-Maxime, comment se pose, pour REIM et pour vous-même, la problématique de l'immobilier vert ?

**J-M J :** En fait, nous sommes persuadés d'être à un tournant dans l'histoire de l'immobilier. Il y a clairement un avant-Grenelle et un après-Grenelle. Dès aujourd'hui,

nous n'achetons et ne rénovons plus de la même manière. D'où la nécessité, face à une profonde évolution sociétale, d'adopter une stratégie capable d'apporter une réponse à la demande des utilisateurs de demain.

**Question :** Quelle est cette stratégie ?

**J-M J :** Il faut distinguer trois domaines dans notre action : les achats, les ventes, le travail sur le patrimoine existant. Pour les achats, nous avons d'ores et déjà intégré les contraintes environnementales dans notre processus d'investissement. D'ailleurs, en la matière, le choix entre l'immobilier vert et l'immobilier classique ne se posera probablement plus d'ici quelques années, car tout l'immobilier neuf sera vert. Pour les ventes, l'un des critères de choix des actifs à céder sera le fait que leur "verdissement" ne permettrait pas un retour sur investissement satisfaisant pour leur propriétaire actuel. Pour le patrimoine existant, nous devons examiner, au cas par cas, sa mise aux normes nouvelles à l'occasion de travaux de rénovation. C'est ce à quoi nous travaillons tous ensemble, techniciens, investisseurs et asset-managers.

**A. G. :** Sur ce dernier point, prenons un exemple que je connais bien, Vélizy Green, immeuble géré et rénové par BNP Paribas REIM pour le compte d'une de ses SCPI. Ce projet a été conçu en vue d'en faire un immeuble HQE-Rénovation\* et BBC-Rénovation\*\*. Pour ce faire, nous avons commencé par réaliser un audit énergétique complet. Puis, nous nous sommes fixés des objectifs de performance à atteindre, en face desquels nous avons défini les moyens adéquats. Ce processus prend du temps, mais les résultats sont au rendez-vous, puisque l'opération est l'une des quatre premières à avoir obtenu la certification HQE-rénovation\*\*\*.

» suite p.2

### SOMMAIRE

- > INTERVIEW..... 1/2
- > INFORMATIONS  
SUR LE PATRIMOINE..... 3
- > DISTRIBUTION  
ET MARCHÉ DES PARTS ..... 3
- > FONCTIONNEMENT  
DU MARCHÉ DES PARTS  
DE CAPIFORCE PIERRE ..... 4

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE CAPIFORCE PIERRE

L'assemblée générale de Capiforce Pierre aura lieu  
le mardi 24 mai 2011 à 14 heures 30  
au Centre Jouffroy d'Abbans, 70 rue Jouffroy d'Abbans 75017 Paris.



## > suite de la p.1

**Question :** Justement, Jean-Maxime, comment le fund manager que vous êtes voit-il cette opération ?

**J-M J :** Dans l'exemple de Vélizy Green, nous avons fait le constat que l'actif était positionné sur un marché locatif séduisant mais souffrant actuellement d'une situation de sur-offre. Nous pensons que la certification HQE, doublée d'une labellisation BBC, constituera un avantage compétitif fort pour sa commercialisation.

Pour l'investisseur, l'important est d'analyser, dans la durée, le surcoût d'une rénovation du type de celle de Vélizy, les économies qu'elle permettra de réaliser dans l'entretien et l'utilisation de l'immeuble et le supplément de revenu que l'on peut, éventuellement, en attendre. En outre, si, à l'usage, le locataire réalise des économies de charges grâce aux installations mises à sa disposition, il est possible que les niveaux de loyer négociés puissent être plus élevés.

Nous nous attendons, dans la durée, à un "turn-over" des locataires, entreprises ou particuliers, significativement plus faible dans les bâtiments "verts" que dans les autres, car quand on se sent bien dans ses locaux et que ses coûts d'exploitation sont très compétitifs, on y reste.

**Question :** En matière d'investissement, quel est votre regard ?

**J-M J :** Pour autant que l'offre le permette, nous orientons dès que possible nos investissements vers de l'immobilier performant en matière d'environnement ou que l'on pourra rendre performant. Nous devons progressivement faire évoluer le patrimoine que nous gérons en prenant en compte non seulement le rendement apporté, mais également les qualités d'adaptation aux nouvelles contraintes du bâti et l'insertion dans un tissu urbain adapté, notamment en matière de transport.

**Question :** Anthony, comment reconnaît-on un immeuble performant en matière d'environnement ?

**A G :** Dès sa conception. C'est un immeuble bien orienté en fonction des conditions climatiques et topographiques, qui utilise des matériaux plus isolants, plus étanches à l'air, sans composés organiques volatiles, moins polluants, comme le bois, le verre électrochrome, dont on contrôle la transparence, ou le béton à bas taux de carbone, voire même celui qui absorbe le CO<sub>2</sub>. Tout ceci réduit les besoins de chauffage, de

climatisation et de ventilation. Mais, ces matériaux n'existent pas encore tous ou ne sont, en tous cas, pas généralisés. Il n'y a pas de matériau miracle, mais la combinaison de matériaux performants et une conception intelligente permettent de réaliser des économies d'énergie et de limiter la pollution.

**Question :** Anthony, puisque vous êtes spécialiste de la climatisation, comment peut-on en réduire la consommation et les rejets ?

**A G :** La climatisation est certainement l'un des domaines où l'on a fait le plus de progrès, ces dernières années. Avec une installation bien conçue, bien réalisée et un matériel performant, on utilise cinq fois moins d'énergie qu'il y a dix ou quinze ans. Et ce mouvement n'est, à l'évidence, pas terminé.

Les systèmes de climatisation sont maintenant intelligents : détection et mesure de présence pour moduler les flux en fonction des besoins réels, récupération de l'énergie, qui permet de réduire la consommation énergétique par rapport à un système classique, etc...

**Question :** Nous avons parlé des matériaux et matériels. Quels liens avec l'empreinte carbone ?

**A G :** Il existe des méthodes simples de réduire l'empreinte carbone : utiliser, autant que faire se peut, des matériaux locaux afin de minimiser la consommation de carburant et la pollution liées à leur transport, trier sélectivement les déchets de chantier ou raccorder l'immeuble à des réseaux urbains collectifs qui fonctionnent avec des énergies renouvelables, par exemple.

**Question :** Jean-Maxime, que pensez-vous de la "green value" ?

**J-M J :** Notre sentiment est qu'un bâtiment certifié ne prendra pas immédiatement beaucoup plus de valeur qu'un autre mais, à terme, ce sont les bâtiments non labellisés qui en perdront. Le parc renouvelé rendra obsolète l'existant non traité, surtout au fur et à mesure que l'échéance 2020 approchera. Dans quelques années, tout le monde vivra et travaillera dans de l'immobilier vert, c'est inéluctable.

*\* HQE : Haute Qualité Environnementale.*

*\*\* BBC : Bâtiment Basse Consommation.*

*\*\*\* Certificat n° NF380/10/352 Rev.00 délivré par Certivéa le 04/11/2010 pour les phases programmation et conception.*

## IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2011 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La moyenne des prix nets "vendeur" enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2010 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 240 euros par part.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2010 de Capiforce Pierre était de 279,33 euros 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 ont été adressés aux associés début avril 2011.

L'Assemblée générale mixte s'est réunie le 9 février 2011 :

- 780 associés représentant 64,8 % du capital se sont exprimés sur les résolutions
  - Plus de 99% des votants ont pris en compte les arguments développés tant par la société de gestion que par le conseil de surveillance, et ont rejeté les résolutions 1 - 2 et 3 relatives à la possibilité de transformer la SCPI en OPCV et approuvé la résolution S. Les associés ont ainsi choisi de conserver le statut de SCPI.
  - La proposition de transférer le siège social de la SCPI au lieu du nouveau siège social de la société de gestion (4<sup>e</sup> résolution) ainsi que la 5<sup>e</sup> résolution relative au pouvoir pour formalités ont été rejetées par 75 % des votants.
  - Toutes les autres résolutions présentées par un groupe d'associés (concernant l'octroi d'un droit préférentiel de souscription statutaire aux anciens associés ; la suppression d'une clause d'agrément ; la renumérotation consécutive d'un article des statuts ; la désignation de la société de gestion par l'Assemblée générale des associés ; la modification des conditions de rémunération de la société de gestion ; les missions du Conseil de surveillance ; les conditions de convocation et de présidence d'une Assemblée générale des associés ; l'information des associés ; le choix d'un liquidateur ; l'adhésion de la société à l'association APPSCPI ; le maintien en forme de SCPI de la société ; l'allocation d'un budget pour consultation au Conseil de surveillance ; la nomination pour un an de BNP Paribas REIM en tant que société de gestion de la société et la désignation par le Conseil de surveillance de la personne en charge des pouvoirs) ont été approuvées.
- La note d'information mise à jour de ces décisions a été déposée à l'Autorité des Marchés Financiers, pour visa.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/03/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011
Capiforce Pierre	52	94,9 %	95,3 %

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

Au cours du trimestre, les sociétés DSCR, EHS et GSM Services ont respectivement pris à bail 224 m<sup>2</sup> de bureaux à Bobigny (93) ainsi que des commerces de 64 m<sup>2</sup> à Paris 19<sup>e</sup> et 38 m<sup>2</sup> à Grenoble (38). Le montant annuel de ces loyers s'élève à quelque 50000 euros. En outre, la société La Maison Bleue a renouvelé son bail portant sur 190 m<sup>2</sup> de bureaux à Boulogne-Billancourt. Dans le même temps, le locataire Poupaud a été expulsé de 441 m<sup>2</sup> de bureaux à Bobigny.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été maintenu à 3,55 euros par part. Date de paiement : 26 avril 2011.

Acompte 1 <sup>er</sup> trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*	Prix d'exécution 1 <sup>er</sup> trimestre 2011		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en euros/part	Rendement acheteur <sup>(2)</sup>
				Moyen	Dernier (31/03/2011)		
3,55 €	0,03 €	(12,3 %) ns	(31,3 %) 0,01 €	280 €	280,00 €	310,74 €	4,6 %

\* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche.

(1) Dernier prix d'exécution, augmenté des droits de 5 % et de la commission de cession. Dans le cas où l'acquéreur est déjà associé de la SCPI depuis au moins 3 ans à la date d'inscription de son ordre, la commission de cession est réduite à 2,392 % TTC.

(2) Distribution prévisionnelle 2011 rapportée au dernier prix acheteur du trimestre.

### RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011
Capiforce Pierre	14,20 €	3,55 €

### LE CAPITAL

SCPI	Capital au 31 mars 2011		Au 31 décembre 2010		
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Capiforce Pierre	183 878	1 676	1 676	241,36 €	286,73 €

\* 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

Comparées au trimestre précédent, les transactions du premier trimestre 2011 ont diminué en nombre de parts, tandis que le prix d'exécution est resté stable à 280 euros la part.

Transactions réalisées 1 <sup>er</sup> trimestre 2011	Ordres en cours au 31/03/2011			
	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
761	0	-	-	319

### 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 janvier 2011	279,33 €	310,00 €	229
Au 28 février 2011	279,33 €	310,00 €	290
Au 31 mars 2011	280,00 €	310,74 €	242

## > FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE CAPIFORCE PIERRE

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](http://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 acquise à la société de gestion cf. conditions page 3) 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, 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 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 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.

#### Fixation du prix d'exécution des prochains mois

Vendredi 29 avril 2011

Jeudi 30 juin 2011

Mardi 31 mai 2011

Vendredi 29 juillet 2011

Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, avant midi.

### 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 ([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)) ou appeler le 01 55 65 23 55 ("Relations Associés" de BNP Paribas REIM)

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

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

Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) Fax : 01 46 42 72 54 et 01 55 65 26 60