



# SCPI ACTUALITÉ CAPIFORCE PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2012  
Valable du 1<sup>er</sup> 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 des 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 placement 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,

### SOMMAIRE

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

## > INTERVIEW (suite)

aussi bien par les investisseurs que par les distributeurs, en concentrant l'action commerciale de ces derniers sur un produit visible.

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 Paribas 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.

## > 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<sup>er</sup> janvier 2012.

Le dernier prix d'exécution 2011 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal, soit 270,00 € par part.

Le prix d'exécution moyen de l'année 2011 a, quant à lui, été de 280,00 € par part.

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<sup>er</sup> janvier 2012.

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE CAPIFORCE PIERRE**

L'assemblée générale de Capiforce Pierre aura lieu le lundi 04 juin 2012 à 14 heures 30 au centre Jouffroy, 70, rue Jouffroy d'Abbans, 75017 Paris.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### **ACQUISITIONS / VENTES**

Aucun mouvement n'est intervenu sur le premier trimestre 2012.

### **SITUATION LOCATIVE**

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles au 31/03/2012	Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/2012
Capiforce Pierre	52	94,2 %	94,4 %

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

### **RELOCATIONS**

Aucune relocation n'a été effectuée au premier trimestre 2012.

## RENOUVELLEMENTS

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/an)
167-171 Avenue Gambetta 75020 Paris	286	Commerce	Crédit Mutuel	83 000 €

## CONGÉS

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Loyer annuel
20, Place Le Métropole, 59650 Villeneuve d'ASCQ	58	Commerce	IMMOPRET France	7 043 €

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été maintenu à 3,55 € par part.

Date de paiement : 25 avril 2012

Acompte 1 <sup>er</sup> trim. 2012 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (13,5 %) *	Prélèvement forfaitaire libératoire (37,5 %) *	Prix d'exécution 1 <sup>er</sup> trimestre 2012		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en €/part
				Moyen	Dernier (30/03/2012)	
3,55 €	0,038 €	NS	NS	270 €	270 €	299,65 €

\* 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. 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.

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

SCPI	2011	1 <sup>er</sup> trimestre 2012
Distribution courante	14,20 €	3,55 €
Distribution complémentaire	1 €	

### LE CAPITAL

SCPI	Au 31/03/2012		Au 31/12/2011		
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation * en €/part	Valeur de reconstitution ** en €/part
Capiforce Pierre	183 878	1 704	1 679	248,68 €	295,36 €

\* 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

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31/03/2012			
1 <sup>er</sup> 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
1 237 parts	1 904	1,04 %	-	100

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

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées (en nombre de parts)
au 31/01/12	270 €	299,65 €	373 €
au 29/02/12	270 €	299,65 €	500 €
au 30/03/12	270 €	299,65 €	364 €

## > 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 plus grand nombre 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

Lundi 30 avril 2012	Jeudi 31 mai 2012	Vendredi 29 juin 2012	Mardi 31 juillet 2012
---------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------

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 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-070000031 du 1<sup>er</sup> 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)