



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

# CAPIFORCE PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2011



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

## ERRATUM

En deuxième page de couverture, en lieu et place du Visa AMF et du numéro de RCS de la SCPI, il convient de lire :

**Visa AMF : n°SCPI 09-02 en date du 17 février 2009  
317 287 019 RCS Paris**

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### **Présidente**

Jacqueline FAISANT

#### **Membres**

Karl DELATTRE

Directeur Général Délégué

Cyril de FRANQUEVILLE

Directeur Général Délégué

Sylvie PITTICCO

Secrétaire Général – Directeur Finance

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### **Présidente**

Marie-Claire CAPOBIANCO

Responsable du Pôle Banque de Détail  
en France de BNP Paribas Banque

#### **Vice-Présidente**

Dominique FIABANE

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

#### **Membres**

David AUBIN

Chief Executive Officer  
of the Investment Management

François BENFEGHOUL

Directeur Général Délégué  
de BNP Paribas Real Estate

François DEBIESSE

Directeur de BNP Paribas  
Wealth Management

Nathalie ROBIN

Directrice de l'Immobilier  
de BNP Paribas Assurance

#### **Personne chargée de l'information :**

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Olivier DERY

## LA SCPI

### CAPIFORCE PIERRE

#### Société Civile de Placement Immobilier

régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants  
et R 214-116 et suivants du code monétaire et financier  
Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris  
Bureaux / Adresse postale : 167 quai de la Bataille de  
Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Visa AMF : n° SCPI 09-05 en date du 3 mars 2009  
318 209 426 RCS Paris

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2011

Nom		Adresse Postale
Hélène KARSENTY	Présidente	174, chemin de Pioch Courbi 34150 Gignac
Jean-Yves DAVID		2, allée du Parc de la Montagne 44380 Pornichet
Dominique DEFREYN		51, rue du Chemin de Fer 78380 Bougival
Xavier ELBEL		6, rue de Dossenheim 67370 Kleinfrankenheim
Hervé HANSKENS		12, avenue Daumesnil 75012 Paris
Gérard LAPLASSE		43, rue Rhin et Danube 34410 Sérignan
Françoise MARQUET		74, chemin du Bas des Ormes Entrée B 78560 Le Port Marly
Gérald SEVIGNAC		39, rue Paul Hochart 94240 L'Hay-les-Roses
SCI PARISO, représentée par Marie-France VUILLIER		17, rue du Pont aux Choux 75003 Paris

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### **TITULAIRES**

Jean-Luc POUZET

3, square de l'Avenue du Bois 75116 Paris

François PROVENCHERE

8, rue Pierre Mille 75015 Paris

#### **SUPLÉANTS**

Richard QUILLIN

4, rue Duvivier 75007 Paris

Laurent WORINGER

151, boulevard du Montparnasse 75006 Paris

### EXPERT IMMOBILIER

Foncier Expertise

4, quai de Bercy  
94224 Charenton Cedex

# CAPIFORCE PIERRE

## SOMMAIRE



Page 2

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Page 3

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Page 4

LA SCPI CAPIFORCE PIERRE EN BREF

Page 6

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Page 13

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Page 14

LES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Page 16

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

Page 26

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 442 000 m<sup>2</sup> placés en 2011 contre 2 149 000 m<sup>2</sup> en 2010, le marché des bureaux franciliens connaît une progression de 14% sur un an. Cette performance significative se situe bien au delà de la moyenne décennale qui s'établit à 2,2 millions de m<sup>2</sup>. Le marché des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> affiche sur l'ensemble de l'année 2011 une progression de 31% avec près d'un million de m<sup>2</sup> placés. Après plusieurs années consécutives de hausse, l'offre à un an affiche 4,4 millions de m<sup>2</sup> disponibles au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, soit une baisse significative de 9% sur 12 mois.

L'année 2012 devrait fort logiquement être impactée par la dégradation de la situation économique et financière. Ainsi, compte tenu des perspectives de croissance économique en France (autour de +0,3% en 2012 contre +1,6% en 2011), le volume des transactions devrait décroître en 2012 et être compris en 2 et 2,2 millions de m<sup>2</sup> en Île-de-France. De son côté, l'offre à un an devrait peu évoluer, se situant entre 4,3 et 4,5 millions de m<sup>2</sup> disponibles au cours de l'année 2012.

## LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Le marché des bureaux en Régions s'est bien tenu en 2011, avec 1 246 000 m<sup>2</sup> placés, soit des niveaux très proches connus en 2010, qui constituait une année exceptionnelle. En revanche les grandes transactions se sont faites moins nombreuses, avec notamment un poids du secteur public en diminution.

L'offre à un an s'est stabilisée autour de 2,3 millions de m<sup>2</sup> : la baisse de l'offre neuve immédiatement disponible (-26%) est compensée par l'arrivée de nouveaux programmes en 2012. La rareté de produits neufs va persister en 2012 sur les principaux quartiers d'affaires régionaux (Euralille, Euroméditerranée, Part-Dieu).

En 2012, les Régions n'échapperont pas aux effets de la crise, les volumes de transactions s'établiront autour de 1,1 millions de m<sup>2</sup> (environ -10%), et l'offre à un an aura tendance à décroître très légèrement.

## LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

En 2011, dans une économie ralentie, le marché des commerces a résisté, en affichant néanmoins des signes de fragilisation, notamment dans les emplacements secondaires et les villes moyennes. Certains secteurs d'activité restent porteurs tels que les équipements de l'information ou l'équipement de la personne.

En 2012, le climat d'incertitude et la politique d'austérité budgétaire devrait peser sur la consommation des ménages et les chiffres d'affaires des commerçants. Le décrochage en termes d'attractivité et de valeurs locatives entre les emplacements « prime » et les emplacements secondaires devrait s'accroître. Les enseignes continueront de privilégier les meilleurs emplacements, leur assurant le maximum de flux, de visibilité et le minimum de risques. La vacance dans les emplacements secondaires occupés surtout par des indépendants, plus fragiles financièrement, pourraient risquer de s'amplifier entraînant la baisse des valeurs locatives dans ces secteurs.

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE

En 2011, 2,2 millions de m<sup>2</sup> ont été commercialisés en logistique en France, soit 33% de plus qu'en 2010. Ces bons résultats résultent à la fois du retour des logisticiens, et du dynamisme des distributeurs. 2011 marque aussi le retour des grandes transactions (supérieures à 40 000 m<sup>2</sup>) dans les principaux marchés logistiques. Parallèlement, l'offre à un an a entamé sa décline dès le début d'année, pour atteindre 3,1 millions de m<sup>2</sup> en décembre 2011 (soit une baisse de 18% comparativement à décembre 2010). Cette diminution s'explique par deux facteurs : le très bon niveau de commercialisation ainsi que la quasi absence d'offre neuve arrivant sur le marché. Elle concerne toutes les catégories d'entrepôt. Pour pallier le manque d'offre neuve, les utilisateurs se sont tournés vers les bâtiments de classe A de seconde main ainsi que vers les opérations en compte propre et clé-en-main qui ont été particulièrement nombreuses cette année avec 655 000 m<sup>2</sup>.

Malgré le contexte économique actuel, le marché des entrepôts devrait encore bien se comporter en 2012. Cette tendance reposera sur le bon niveau des demandes exprimées et la réorganisation des nouveaux modes de consommation.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'année 2011 s'achève sur une belle performance en dépassant le seuil des 17 milliards d'euros investis (contre 13,6 milliards en 2010). Dans un contexte économique difficile, l'immobilier apparaît comme une valeur refuge, moins volatil et moins risqué que les marchés financiers. Les investisseurs, avertis au risque se sont donc majoritairement positionnés sur l'actif le plus liquide sur le marché le plus mature : les bureaux en Île-de-France ont représenté 60% des volumes investis. Après avoir représenté 20% des investissements en 2010, un repli des transactions en commerces a été enregistré avec 14% des volumes investis en 2011. Malgré un intérêt prononcé des investisseurs sur cette typologie d'actifs, l'offre est restée très inférieure à la demande. Les acteurs disposant d'importantes liquidités, restent les plus actifs, à l'image des assureurs ou des SCPI qui ont concentré près de 37% des volumes investis en 2011. Le recul de la croissance économique et la dégradation des conditions de financement conduiront à une baisse des volumes investis en 2012 ; ils devraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros.

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## > État des lieux sur le Grenelle 2

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi dite « Grenelle 2 » décline les objectifs entérinés lors du premier volet législatif du Grenelle de l'environnement, notamment en matière de lutte contre le réchauffement climatique, de préservation de la biodiversité et de prévention des risques pour l'environnement et la santé. Ce texte d'application et de territorialisation se décompose en six thématiques majeures : le bâtiment et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques et la gouvernance.

### Le « Plan Bâtiment Grenelle »

En marge de ces évolutions législatives, le « Plan Bâtiment Grenelle » vise à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment. Des objectifs ont été établis suivant le type d'immeuble. Pour les constructions neuves, les deux grands objectifs sont de généraliser les bâtiments basse consommation (BBC) d'ici 2012 et les bâtiments à « énergie positive »<sup>1</sup> (BEPOS) à l'horizon 2020. La réglementation thermique 2012 est entrée en vigueur pour les bâtiments publics et à usage tertiaire privé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Les bâtiments résidentiels devront quant à eux intégrer cette nouvelle règle à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Concernant la rénovation des bâtiments existants, plusieurs mesures visent également à améliorer les performances énergétiques de ce type de bien. Ainsi, les propriétaires se voient imposer dans un délai de huit ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, la réalisation de travaux afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

*1 Un immeuble ou une maison produiront chacun plus d'énergie qu'ils n'en consommeront*

## Dans les SCPI, le challenge réside principalement en l'amélioration et la mise à niveau du parc existant des immeubles.

L'expérience de BNP Paribas REIM France en matière d'analyse des performances des immeubles gérés a contribué à alimenter les réflexions de l'association France GBC (Green Building Council) qui élabore, dans le cadre d'une réflexion de place, une grille d'analyse qui devrait permettre d'unifier les méthodes et les résultats des différents propriétaires de biens existants.

BNP Paribas REIM France a innové en expérimentant avec CERTIVEA la certification « HQE rénovation » qui permet de distinguer les meilleures opérations de rénovation au regard des critères de développement durable.

BNP Paribas REIM France a par ailleurs engagé un audit du parc immobilier de ses SCPI et entrepris un programme expérimental de mise au point de méthodes et d'outils les mieux adaptés à la recherche d'économie d'énergie, en fonction des caractéristiques techniques des immeubles.

# LA SCPI CAPIFORCE PIERRE EN BREF

## La SCPI au 31/12/2011

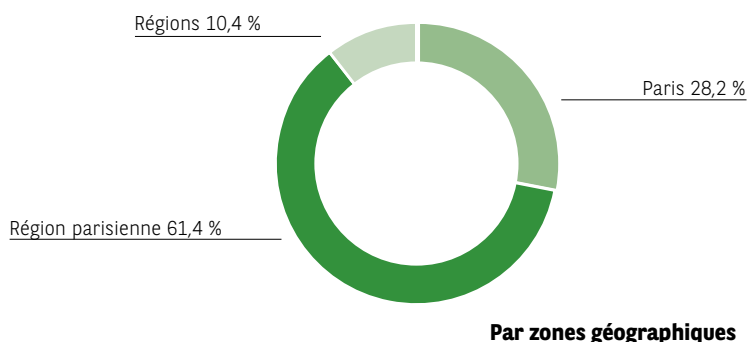
Type	SCPI diversifiée commerces - bureaux
Capital	28,1 millions d'euros
Nombre de parts	183 878
Nombre d'associés	1 679
Nombre d'immeubles	52
Valeur vénale*	44,9 millions d'euros (244,07 €/part)
Valeur de réalisation*	45,7 millions d'euros (248,68 €/part)
Valeur de reconstitution*	54,3 millions d'euros (295,36 €/part)
Taux d'occupation financier*	93,6 %

## Chiffres-clés 2011

Loyers facturés	3,5 millions d'euros
Produits financiers	42 524 €
Dotations à la PGR*	130 398 €
Distribution annuelle	14,20 €/part
Distribution complémentaire	1 €/part
Report à nouveau cumulé	6,78 €/part (5 mois et demi de distribution)

## Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales)

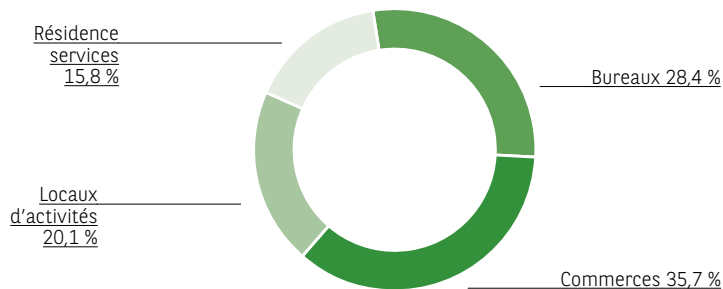


Par zones géographiques

## Marché des parts 2011

Volume des échanges	686 009 € (en prix acheteur)
Nombre de parts échangées	2 448
Prix moyen net vendeur	280 €/part
Prix moyen acheteur	311 €/part
Confrontations	mensuelles (dernier jour ouvré à 12h). Informations disponibles sur le site Internet <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a> .

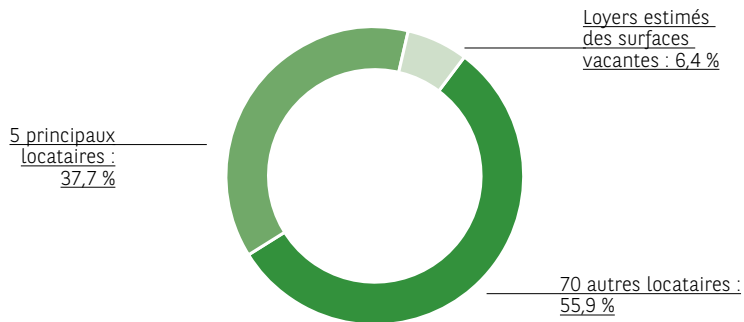
## Par types d'actifs



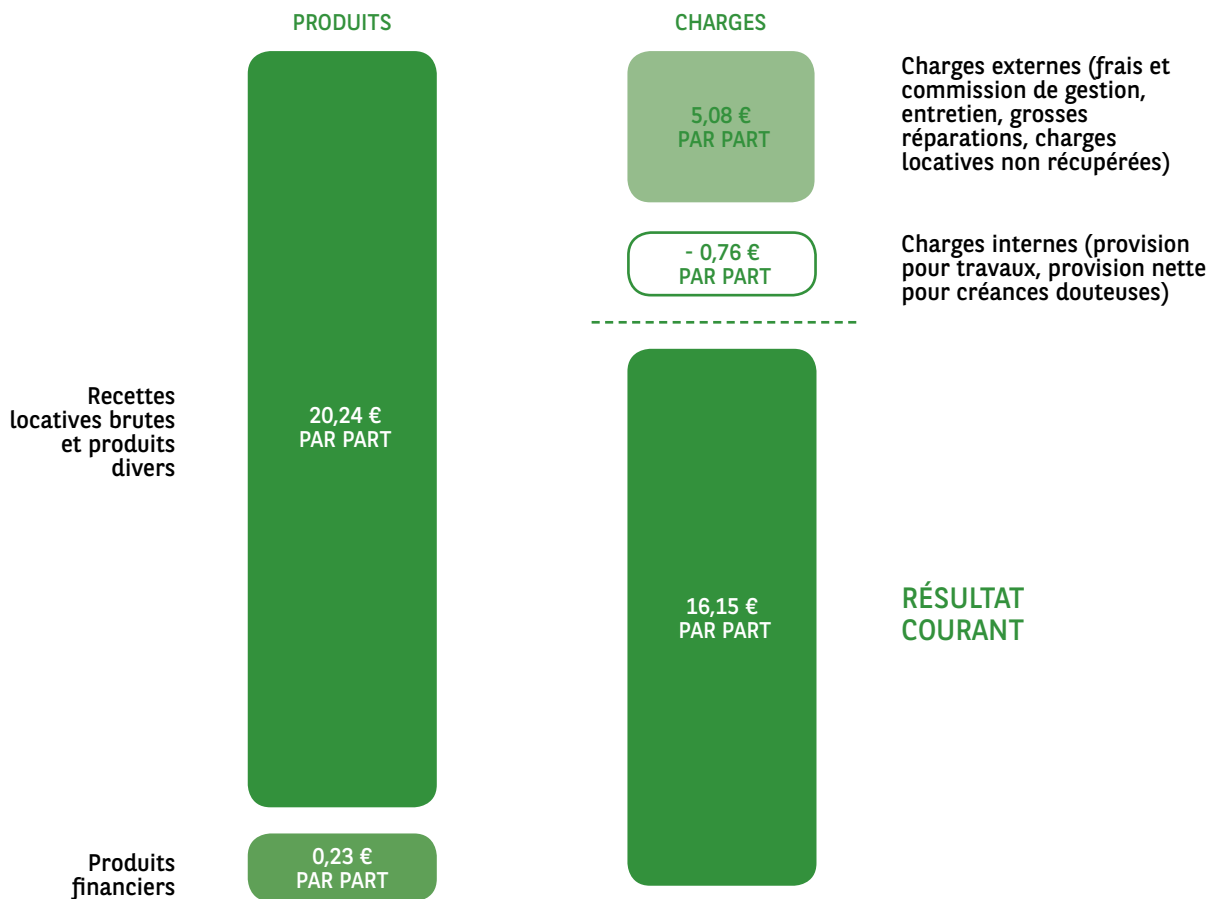
\* Voir glossaire, en fin de rapport.

## Répartition des risques locatifs

(en % des loyers)



## Produits, charges et résultat courant





# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## > Le patrimoine au 31 décembre 2011

### ÉVOLUTION

Au cours de l'année 2011, aucun arbitrage ni aucune acquisition n'a eu lieu.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (au 31 décembre 2011 en % de la valeur vénale des immeubles)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Résidence Services	Total
Paris	4,95 %	23,25 %	-	-	28,20 %
Région Parisienne	21,61 %	9,04 %	14,93 %	15,82 %	61,40 %
Province	1,83 %	3,37 %	5,20 %	-	10,40 %
<b>Total</b>	<b>28,39 %</b>	<b>35,66 %</b>	<b>20,13 %</b>	<b>15,82 %</b>	<b>100,00 %</b>

### LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de CAPIFORCE PIERRE à la fin de l'année 2011 ont fait ressortir une valeur vénale de 44 880 000 €, contre 43 723 000 € à la fin de l'année 2010, soit une augmentation de 2,6 %.

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent ainsi :

	2010 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2011 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur par part
Valeur de réalisation	44 381	241,36 €	45 727	248,68 €	3 %
Valeur de reconstitution	52 724	286,73 €	54 311	295,36 €	3 %

### LA SITUATION LOCATIVE

#### Taux d'occupation (en % des loyers)

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/11	Au 30/06/11	Au 30/09/11	Au 31/12/11	Moyenne annuelle 2011
CAPIFORCE PIERRE	94,9 %	95,3 %	95,1 %	92,6 %	93,6 %	94,2 %

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

#### Principales relocations de 2011

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel
Boulogne Billancourt (92) - 8/8 bis et 10, rue d'Aguesseau	190 m <sup>2</sup>	Bureau	La Maison Bleue	
Courbevoie (92) - 107 à 113, rue Armand Silvestre	217 m <sup>2</sup>	Bureau	Randstad	
Bobigny (93) - 5, rue Bernard	454 m <sup>2</sup>	Activité	Lou trading	
			<b>TOTAL</b>	<b>149 855 €</b>

#### Principaux congés de 2011

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel
Courbevoie (92) - 107 à 113, rue Armand Silvestre	651 m <sup>2</sup>	Bureau	Evancia	
Vironvay (27) - Heudebouville	3 965 m <sup>2</sup>	Activités	Fresenius Kabi France*	
Bobigny (93) - 5, rue Bernard	441 m <sup>2</sup>	Activités	Poupaud	
			<b>TOTAL</b>	<b>314 294 €</b>

\* Occupation prorogée jusqu'au 31 décembre 2012.

## Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

<b>5 principaux locataires</b>	<b>37,7 %</b>
Noisy Le Grand (93) - Medotels	14,1 %
Fontenay Sous Bois (94) - Vaillant Group France SA	13,7 %
Paris (8 <sup>e</sup> ) - Creative Value	3,6 %
Tourcoing (59) - C.G.E.D. Distribution	3,2 %
Heudebouville (27) - Fresenius Kabi France	3,1 %
<b>Autres locataires</b>	<b>55,9 %</b>
70 locataires	
<b>Loyer estimé des surfaces vacantes</b>	<b>6,4 %</b>

## PERCEPTION DES LOYERS – PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2011, les nouvelles dotations pour créances douteuses se sont élevées à 117 456,21 €, tandis que les reprises ont représenté 386 150,85 €, dont 61,6 % correspondent à des recouvrements de créances.

### Provision pour créances douteuses (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/11	Dotations 2011	Reprises 2011	Montant au 31/12/11
752	117	386	483

### Principaux contentieux au 31 décembre 2011

Immeuble	Montant	Commentaires
Bobigny (93)	58 000 €	Liquidation judiciaire
Paris (5 <sup>e</sup> ) - Rue Linné	49 000 €	Déclaration de créance obtenue dans le cadre de la liquidation judiciaire
Paris (17 <sup>e</sup> ) - Boulevard des Batignolles	44 000 €	Plan d'apurement établi pour le solde

## LES TRAVAUX

En 2011, les **travaux de grosses réparations** ont représenté un montant global de 115 147 €. Ils ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes. En sens inverse, elle a été renforcée à hauteur de 130 398 €.

### Principaux travaux réalisés en 2011

Immeuble	Montant	Nature
Courbevoie (92)	43 000 €	Rénovation moquette, faux plafond, peinture, électricité et éclairage, création climatisation réversible au R+3 et R+4, sécurisation toiture terrasse.
Voisins-le-Bretonneux (78)	23 000 €	Rénovation peinture, moquette
Paris (17 <sup>e</sup> ) - Boulevard Malesherbes	17 000 €	Réfection étanchéité

### Provision pour grosses réparations (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/11	Dotations 2011	Reprises 2011	Montant au 31/12/11
599	130	115	614

## > Les résultats et la distribution

Le résultat net de l'exercice 2011 s'est élevé à 2 968 827 €, contre 2 807 730 € au titre de l'exercice précédent.

Au cours de la période, les charges immobilières sont restées stables, tandis que les charges d'exploitation ont diminué, passant de 1 034 648 € à 864 245 €, principalement en raison de la diminution des dotations pour créances douteuses.

Dans le même temps, les produits de l'activité immobilière et les produits annexes sont restés stables : même si les loyers ont diminué de 7 %, les charges remboursées par les locataires et les produits annexes ont largement augmenté.

Enfin, à l'image de 2010, en raison des taux moyens de placement de la trésorerie, les produits financiers sont restés à un niveau relativement bas, bien qu'en augmentation par rapport à 2010.

Rapporté à une part, le résultat net 2011 a représenté 16,15 €, contre 15,27 € au titre de l'exercice précédent. La distribution de l'année 2011 a été maintenue au niveau de 2010, soit 14,20 € par part, à laquelle s'est ajoutée une distribution complémentaire de 1 € prélevée sur le report à nouveau.

Le report à nouveau de Capiforce Pierre s'établit, au 31 décembre 2011, à 6,78 € par part, soit plus de 5 mois et demi de distribution au rythme de 2011.

	Distribution 2011 (en €/part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*
Distribution annuelle	14,20 €	0,22 €	0,04 €	0,08 €
Distribution complémentaire	1 €			

\* Taux selon la réglementation en vigueur en 2011 et 2012. Montants arrondis au cent d'euro.

## > Le capital et le marché des parts

### Capital au 31/12/11 (nominal de la part : 153 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 133 334 €	183 878 parts	1679

Le nombre de parts échangées en 2011 est légèrement inférieur à celui de l'année 2010.

Dans le même temps, le prix d'exécution a légèrement varié au cours de l'année, passant de 279,33 € au mois de janvier à 270 € fin décembre, avec un prix moyen de 280 € sur l'année. Notons que le prix d'exécution reste toujours supérieur à la valeur de réalisation de la SCPI.

### Transactions réalisées en 2011

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
2 448	280 €

### Ordres en cours au 31/12/11

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
582	0,32 %	0 %	0

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offres de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
<b>De janvier à mai 2007</b>					
<i>Capital Pierre 1</i>	732				
<i>Natio Médiforce Pierre</i>	240				
<b>Depuis la fusion</b>					
<b>De juin à décembre 2007</b>	3 214	1,75 %	1 trimestre	456	39 305 €
<b>2008</b>	2 355	1,28 %	1 trimestre	1 857	14 285 €
<b>2009</b>	3 991	2,17 %	1 mois	0	32 500 €
<b>2010</b>	2 853	1,55 %	1 mois	78	31 314 €
<b>2011</b>	2 448	1,33 %	1 mois	582	31 246 €

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Prix de souscription ou d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier</b>	183,00 €	190,00 €	175,00 €	209,51 €	279,33 €
<b>Prix d'exécution moyen annuel</b>	190,00 €**	179,00 €	186,00 €	240,00 €	280,00 €
<b>Prix acheteur correspondant</b>	211,00 €**	199,00 €	206,00 €	266,00 €	311,00 €
<b>Dividende versé au titre de l'année</b>	12,65 €	13,50 €	14,20 €	14,20 €	15,20 €***
<b>Rendement de la part en %*</b>	6,00%	6,78%	6,89%	5,34%	4,89%
<b>Report à nouveau cumulé par part</b>	2,15 €	3,30 €	4,76 €	5,83 €	6,78 €

\* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année.

\*\* Prix moyen depuis le 29 juin 2007, date de la 1<sup>re</sup> confrontation des sociétés fusionnées.

\*\*\* Dont 1 € complémentaire au titre du report à nouveau.

## > L'assemblée générale annuelle

### RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, DU SECRÉTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET BUDGET DE COMMUNICATION

L'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la rémunération allouée au Conseil de surveillance, reconduite à 11 800 €, sur la rémunération annuelle de 1 500 € allouée au secrétaire du Conseil de surveillance ainsi que sur le budget de communication du Conseil de surveillance d'un montant de 7 000 €.

### AUTORISATIONS DIVERSES

Afin de procéder, éventuellement, à des cessions d'actifs sans attendre la prochaine assemblée générale, ni en convoquer une à cette seule fin, la société de gestion sollicite le renouvellement pour un an de l'autorisation de céder des immeubles dans la limite légale de 15 % de la valeur vénale du patrimoine.

Par ailleurs, la société de gestion demande à l'assemblée générale de renouveler l'autorisation de contracter des emprunts pour un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec les capacités de remboursement de votre société.

En outre, il est demandé à l'assemblée d'autoriser la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de 4 millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs.

## RENOUVELLEMENT DE LA COMMISSION D'ARBITRAGE

L'assemblée générale est également appelée à renouveler pour un an la commission d'arbitrage afin de permettre à la société de gestion de poursuivre sa politique d'arbitrage du patrimoine de la SCPI.

Cette commission est fixée à 2,5 % HT du montant revenant à la SCPI en cas de cession d'actifs immobiliers. Elle est acquise pour moitié au moment de la cession et pour moitié lors de l'achat des immeubles en remploi des actifs cédés.

### **Ne changez pas une équipe qui gagne !**

BNP Paribas REIM sollicite le renouvellement de son mandat de gestion pour une durée d'1 an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, soit jusqu'au 31 décembre 2013, comme le prévoient les statuts de CAPIFORCE PIERRE, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 février 2011. Pourquoi ? Parce que BNP Paribas REIM peut très objectivement faire état, devant vous, d'un bilan particulièrement positif. Il n'est pas le résultat du hasard mais traduit une somme d'expertises, de travail, d'engagement des équipes et de détermination mis quotidiennement au service de chacune et chacun d'entre vous.

Sur les 5 années écoulées – de 2007 à 2011 – la valeur de réalisation de votre SCPI, qui reflète la valeur « marchande » des actifs immobiliers, a crû de 5 %.

Le dividende versé est passé de 12,65 € par part à 15,20 €, soit + 20%.

Le report à nouveau, c'est-à-dire les « réserves » permettant de maintenir le niveau de distribution, même dans l'hypothèse de la survenance d'accidents locatifs, a plus que triplé, passant de 2,15 € par part à 6,78 €. Il représente au 31 décembre 2011 plus de 5 mois de distribution, au rythme de celle de l'exercice 2011.

Le prix d'échange des parts sur le marché secondaire a, pour sa part, augmenté de près de 50%, dans un volume d'échange moyen annuel de l'ordre de 1,60 % du nombre de parts.

Avec un endettement de l'ordre de 3 %, enfin, et un taux d'occupation financier moyen de 94,2 % sur l'exercice 2011, votre SCPI bénéficie d'une situation financière solide.

Nous avons en toute circonstance, depuis que nous avons repris la gestion en 1995, pris les décisions qui nous paraissent justes et défendre le mieux l'intérêt collectif. Ensemble, nous traversons la crise économique et financière dans les meilleures conditions possibles. Notre bilan est positif ; notre connaissance du patrimoine va nous permettre de poursuivre la mise en œuvre de la stratégie de votre SCPI. Les challenges qui nous attendent sont encore nombreux et passionnants : rajeunissement du portefeuille à travers une politique de vente et d'achat ciblée, mise à niveau et verdissement des actifs existants, optimisation de la mutualisation des risques,...

Les relations de travail avec vos représentants au sein du conseil de surveillance sont parfois difficiles. Les lettres qu'ils vous adressent, plus polémiques que nécessaire et pas toujours objectives à notre goût, s'en font l'écho. Sachez toutefois que nous restons à l'écoute des demandes du conseil, notamment en matière d'informations complémentaires et de mise à disposition des documents permettant aux diverses commissions qui en émanent, de mener des contrôles appropriés.

Il ne s'agit toutefois pas pour nous de rechercher un mode de fonctionnement empathique avec votre conseil mais bien de mettre le savoir-faire que nous avons démontré à la disposition de votre SCPI.

Nous serions fiers et enthousiastes de continuer à relever pour vous les défis du futur, soyez-en convaincus.

En conséquence, nous vous invitons à voter en faveur du renouvellement de BNP Paribas REIM en tant que société de gestion de votre SCPI et contre la nomination de la société de gestion PAREF GESTION dont les conditions d'intervention ne sont pas communiquées dans le présent rapport.

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

en euros

Année	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes <sup>(1)</sup>	18,35	94,10 %	18,36	94,44 %	21,40	97,09 %	20,66	97,63 %	19,20	93,79 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,61	3,13 %	0,63	3,24 %	0,03	0,16 %	0,05	0,25 %	0,23	1,13 %
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,54	2,78 %	0,45	2,32 %	0,61	2,75 %	0,45	2,12 %	1,04	5,09 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>19,50</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,44</b>	<b>100,00 %</b>	<b>22,04</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,16</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,47</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,77	9,08 %	1,81	9,31 %	2,05	9,32 %	2,02	9,54 %	1,81	8,84 %
Autres frais de gestion <sup>(3)</sup>	0,60	3,08 %	0,94	4,83 %	1,26	5,73 %	1,16	5,48 %	1,23	6,02 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,00	5,13 %	0,28	1,44 %	0,54	2,45 %	1,73	8,18 %	0,67	3,29 %
Charges locatives non récupérées	1,43	7,33 %	1,41	7,25 %	1,16	5,27 %	0,83	3,90 %	1,36	6,66 %
<i>Sous total charges externes</i>	<b>4,80</b>	<b>24,62 %</b>	<b>4,44</b>	<b>22,83 %</b>	<b>5,02</b>	<b>22,77 %</b>	<b>5,74</b>	<b>27,10 %</b>	<b>5,08</b>	<b>24,81 %</b>
Amortissements nets										
patrimoine										
autres										
Provisions nettes <sup>(4)</sup>										
pour travaux	- 0,29	- 1,49 %	0,36	1,85 %	0,32	1,45 %	- 0,95	- 4,48 %	0,07	0,36 %
autres	0,82	4,21 %	- 0,01	- 0,05 %	1,04	4,73 %	1,10	5,18 %	- 0,83	- 4,07 %
<i>Sous total charges internes</i>	<b>0,53</b>	<b>2,72 %</b>	<b>0,35</b>	<b>1,80 %</b>	<b>1,36</b>	<b>6,18 %</b>	<b>0,15</b>	<b>0,69 %</b>	<b>- 0,76</b>	<b>- 3,71 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5,33</b>	<b>27,34 %</b>	<b>4,79</b>	<b>24,63 %</b>	<b>6,38</b>	<b>28,95 %</b>	<b>5,89</b>	<b>27,79 %</b>	<b>4,32</b>	<b>21,10 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>14,17</b>	<b>72,66 %</b>	<b>14,65</b>	<b>75,37 %</b>	<b>15,66</b>	<b>71,05 %</b>	<b>15,27</b>	<b>72,21 %</b>	<b>16,15</b>	<b>78,90 %</b>
<b>REVENUS DISTRIBUÉS</b>										
Variation report à nouveau	1,52	7,79 %	1,15	5,91 %	1,46	6,60 %	1,07	5,05 %	0,95	4,62 %
Variation autres réserves										
Résultat sur exercice antérieur										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	<b>12,65</b>	<b>64,87 %</b>	<b>13,50</b>	<b>69,46 %</b>	<b>14,20</b>	<b>64,44 %</b>	<b>14,20</b>	<b>67,09 %</b>	<b>15,20 <sup>(5)</sup></b>	<b>74,24 %</b>
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,45	63,85 %	13,32	68,52 %	14,17	64,39 %	14,18	67,00 %	13,98	68,28 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Commission de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels.

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges.

(4) Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

(5) Dont 1 € de distribution complémentaire sur le report à nouveau.

## DETTES À L'EGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2011 PAR DATE D'ÉCHEANCE

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2011 par date d'échéance.

en euros

Nature		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2011	132 561,61	11 268,27	46 844,26	26 609,09	47 839,99
	2010	113 987,12	96 359,14	0,00	435,48	17 192,50
Dettes litigieuses	2011	0,00				
	2010	0,00				
TOTAL	2011	132 561,61	11 268,27	46 844,26	26 609,09	47 839,99
	2010	113 987,12	96 359,14	0,00	435,48	17 192,50

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote part de commission d'arbitrage due à la société de gestion lors du emploi des fonds provenant de la vente.

## VALEUR DE LA SOCIÉTÉ 2011

en euros

<b>VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)</b>		
Valeur comptable des immobilisations		33 812 513,12
Valeur nette des autres actifs		846 747,32
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		<b>34 659 260,44</b>
	<i>SOIT POUR UNE PART</i>	<b>188,49</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)</b>		
Valeur vénale (expertise)		44 880 000,00
Valeur nette des autres actifs		846 747,32
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		<b>45 726 747,32</b>
	<i>SOIT POUR UNE PART</i>	<b>248,68</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)</b>		
Valeur de réalisation		45 726 747,32
Frais acquisition		2 782 560,00
Commission de souscription (10 % + TVA)		5 801 713,16
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		<b>54 311 020,48</b>
	<i>SOIT POUR UNE PART</i>	<b>295,36</b>

## EMPLOI DES FONDS

en euros

	Total au 31/12/10	Durant l'année 2011	Total au 31/12/11
1 Fonds collectés	31 002 978,59	0,00	31 002 978,59
2 - Prélèvements sur primes d'émission	1 720 724,83	0,00	1 720 724,83
3 + Prime de fusion	4 538 635,43	0,00	4 538 635,43
4 - Prélèvements sur prime de fusion	171 931,87	0,00	171 931,87
5 + Cessions d'immeubles	12 615 252,40	0,00	12 615 252,40
6 + Plus ou moins value	-235 914,84	0,00	-235 914,84
7 - Achats d'immeubles	45 839 664,67	0,00	45 839 664,67
8 - Agencements, aménagements	1 202 023,29	0,00	1 202 023,29
9 = SOLDE	- 1 013 393,08	0,00	- 1 013 393,08



# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Vous nous avez confié un mandat et conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2011 pour lequel nous nous sommes réunis en cinq séances afin de débattre.

## > Gestion Locative

Le taux d'occupation (en % des loyers) a tourné en moyenne à 94 % durant l'année 2011 avec une baisse sensible de 7,07 % des revenus locatifs. À remarquer le compte « autres charges » principalement des créances irrécouvrables passées en perte pour 162 K€. En octobre 2011, une commission de gestion locative issue du Conseil de surveillance s'est réunie pour étudier le poste important de ces créances douteuses. Un montant de 248 K€ a été recouvré en novembre 2011. La dotation 2011 pour créances douteuses est de 117 K€. Des travaux de grosses réparations se sont élevés à 115 K€ pris sur une provision établie chaque année.

## > Contrôle des Comptes, résultat et distribution de dividendes

Une commission des comptes de votre Conseil s'est réunie le 28 février 2012 pour étudier les postes de charges 2011. Elle a relevé un nombre significatif de frais facturés par des filiales de BNP Paribas REIM. Le résultat 2011 s'est établi à 16,15 €/part dont 1,48 € de remboursement de créances douteuses soit un résultat opérationnel de 14,67 € contre 15,27 €/part en 2010. En conséquence, la distribution des dividendes a été maintenue à 14,20 €/part + 1 € de recouvrement de créances. La différence 0,95 € a été portée en report à nouveau pour alimenter notre réserve qui s'établit à 6,78 € soit autour de 5,7 mois de distribution.

## > Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers ajoutée aux actifs financiers moins les dettes fait apparaître une nouvelle valeur de réalisation de 248,68 € soit + 3.03 % par rapport à 2010.

## > Investissement et Arbitrages

Aucun bien n'a été vendu cette année. Le tableau d'arbitrage signale 5,41 % de biens de notre patrimoine pour lesquels un avis favorable à la vente a été donné par le Conseil de surveillance.

Aucun bien n'a été acheté cette année.

Le tableau des fonds disponibles indique 4,76 M€ dont 4 M€ à crédit. Se reporter à la même remarque du rapport 2010 à la distinction que le différentiel est moins attractif entre les taux de crédit pratiqués à la date de ce rapport et les rendements possibles de nos futurs biens commerciaux.

## > Marché des parts

Il s'est échangé 2 448 parts en 2011 contre 2 853 parts en 2010 soit 1,33 % du total des parts de la SCPI. Le dernier prix de transaction de 2011 s'est réalisé à 270 € contre 279 € en 2010 portant le prix de la part avec les frais à 299,65 € pour les non-associés et 289,96 € pour les associés soit au-dessus de sa valeur de réalisation avec des rendements respectifs de 4,74 % et 4,90 %.

## > Jetons de présence

Le montant annuel est maintenu à 11 800 €.

## > Rémunération d'un secrétaire du Conseil de surveillance

La rémunération annuelle est maintenue à 1 500 €.

## > Budget de communication

Nous sommes contraints de continuer à utiliser un budget spécial pour communiquer directement avec vous car votre vote du 9 février 2011 approuvant à 76 % une publication à travers le bulletin trimestriel n'a pas été respecté.

Le budget requis est de 7 000 €. Provision de sécurité si des éléments importants devaient être portés à votre connaissance très rapidement. Ce qui sous-entend qu'elle ne sera pas obligatoirement utilisée.

*Sauf opposition écrite que manifesterait personnellement un associé à la société de gestion, les coordonnées des porteurs de parts de la SCPI (nom, prénom et adresse) seront remises au Président du Conseil de surveillance, pour usage dans le strict cadre de cette communication.*

## > Renouvellement du mandat de la Société de gestion

Grâce à une très large majorité des associés 78 % lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 février 2011, le contrat qui nous liait « à vie » à notre gestionnaire BNP Paribas REIM, a été requalifié, en contrat à durée déterminée. Cette mesure est désormais fixée dans le marbre et résulte de l'article 17 des statuts de notre SCPI Capiforce Pierre.

Elle est de ce fait publique.

BNP Paribas REIM se porte candidate au renouvellement de son mandat pour 1 an, actuellement en cours jusqu'au 31 décembre 2012.

Différentes sociétés de gestion, agréées par l'Autorité des marchés financiers, se sont manifestées, auprès de votre Conseil de surveillance, pour reprendre notre gestion.

C'est dans ce contexte que le Conseil de surveillance a rencontré les candidats à la reprise du mandat de gestion de notre SCPI Capiforce Pierre. Votre Conseil de surveillance qui nous vous le rappelons, est composé uniquement d'associés qui n'ont aucun lien direct ou indirect avec quelque commissionnaire que ce soit, a établi un ensemble de critères rigoureux et indispensables pour une évolution expansive et sereine de votre SCPI, étant entendu que votre Conseil de surveillance a des contacts réguliers avec le gérant actuel BNP Paribas REIM.

Le résultat de notre analyse ainsi que les consignes de vote de toutes les résolutions présentées à vos votes lors de l'assemblée générale du 4 juin 2012 vous parviendront par une lettre séparée. N'hésitez pas à nous la réclamer si 8 jours avant le vote vous ne l'avez pas reçue.

**IMPORTANT**, nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette assemblée générale soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou en adressant votre pouvoir à la Mme Hélène KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter – voir ci-dessous l'adresse – Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

*Pour le Conseil de surveillance, le 29 mars 2012  
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de surveillance  
174, chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC  
@-Mail : helenekarsenty@hotmail.com  
06 16 29 06 21*



# LES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## > Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

### EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Mesdames, Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2011 sur :

- > le contrôle des comptes de la société SCPI CAPIFORCE PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- > la justification de nos appréciations ;
- > les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par FONCIER EXPERTISE experts indépendants renouvelés par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par les experts indépendants, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport des experts.

Nous estimons que l'intervention des experts indépendants et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L823-9, 1° alinéa, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- > Nous avons vérifié la permanence des méthodes d'évaluation concernant la constitution de provisions pour grosses réparations et de provisions pour risques d'impayés ;
- > Nous avons procédé à la fin de chaque trimestre civil à un examen limité des comptes intermédiaires ;
- > Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, autres que les provisions précitées, nous avons vérifié les données utilisées ainsi que les calculs effectués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### II - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Fait à Paris, le 15 mars 2012*

*Les commissaires aux comptes*  
**François PROVENCHERE**  
*Compagnie régionale de Paris*  
**Jean-Luc POUZET**  
*Compagnie régionale de Paris*

## > Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

### EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article 15 de la loi 93-6 du 4 janvier 1993

### CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisé, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 15 de la loi 93-6 du 4 janvier 1993 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

#### I. AU TITRE DES HONORAIRES DE LA GÉRANCE :

La gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices sont rémunérés à hauteur de 8% HT et hors charges des recettes locatives encaissées, augmentés de 3% HT des produits financiers nets.

> il a été perçu par la Gérance, à ce titre, la somme de 332 908,42 euros HT :

#### II. AU TITRE DE MUTATIONS À TITRE ONÉREUX OU À TITRE GRATUIT :

La Société de Gestion perçoit de l'associé cessionnaire ou des ayants droit de l'associé décédé, une rémunération forfaitaire à titre de frais de constitution de dossier de 30,49 TTC, quel que soit le nombre de parts en cause.

Au cas où la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission d'intervention lui est versée par le cédant à raison de 5% HT de la somme revenant au vendeur si le cessionnaire n'est pas déjà porteur de parts ou si il l'est depuis moins de trois ans et de 2% si le cessionnaire est porteur de parts depuis au moins trois ans.

> Il a été perçu par la Gérance, à ce titre la somme de 0,00 euros HT

### III. AU TITRE DE LA COMMISSION D'ARBITRAGE :

Conformément aux décisions de l'assemblée générale, la société de gestion perçoit une commission d'arbitrage sur les cessions de biens immobiliers. Cette commission est intégralement perçue lorsque les fonds sont réemployés. Cette commission est égale à 2,5% HT du produit net des ventes revenant à la SCPI pour l'année 2011 ;

> Il a été perçu par la Gérance, à ce titre la somme de 0,00 euros HT

### IV. AU TITRE DE LA PRÉPARATION ET LA RÉALISATION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL :

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 9 février 2011, la société de gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement une rémunération égale à 7% HT du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

> Il a été perçu par la Gérance, à ce titre la somme de 0.00 euros HT

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 24 avril 2012  
Les Commissaires aux Comptes

François PROVENCHERE  
Membre de la compagnie  
Régionale de Paris

Jean-Luc POUZET  
Membre de la compagnie  
Régionale de Paris

# LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011

## ÉTAT DU PATRIMOINE

en euros

		Au 31/12/11		Au 31/12/10	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
• Immobilisations locatives					
Terrains et constructions locatives	+	34 426 435,56	44 880 000,00	34 426 435,56	43 723 000,00
Immobilisation en cours	+				
• Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	613 922,44		598 671,19	
<b>TOTAL I</b>		<b>33 812 513,12</b>	<b>44 880 000,00</b>	<b>33 827 764,37</b>	<b>43 723 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
• Actifs immobilisés					
Immobilisations financières	+	16 080,33	16 080,33	15 772,75	15 772,75
• Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	1 109 843,54	1 109 843,54	1 435 390,81	1 435 390,81
Provisions pour dépréciation des créances	-	483 474,11	483 474,11	752 168,75	752 168,75
Autres créances	+	620 531,87	620 531,87	572 607,44	572 607,44
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-			33 640,51	33 640,51
• Valeurs de placement et disponibilités					
Autres disponibilités	+	4 183 108,64	4 183 108,64	4 285 949,24	4 285 949,24
• Dettes					
Dettes financières	-	2 354 200,33	2 354 200,33	2 658 239,49	2 658 239,49
Dettes d'exploitation	-	236 293,98	236 293,98	217 918,88	217 918,88
Dettes diverses	-	2 014 268,82	2 014 268,82	1 994 457,49	1 994 457,49
<b>TOTAL II</b>		<b>841 327,14</b>	<b>841 327,14</b>	<b>653 295,12</b>	<b>653 295,12</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance	+	5 420,18	5 420,18	4 319,40	4 319,40
<b>TOTAL III</b>		<b>5 420,18</b>	<b>5 420,18</b>	<b>4 319,40</b>	<b>4 319,40</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>34 659 260,44</b>		<b>34 485 378,89</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>45 726 747,32</b>		<b>44 380 614,52</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2011

en euros

	Situation d'ouverture au 01/01/11	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/11
<b>CAPITAL</b>				
• Capital souscrit	28 133 334,00			28 133 334,00
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>	721 622,73			721 622,73
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
• Primes d'émission	2 148 021,86			2 148 021,86
• Prélèvement sur primes d'émission	- 1 720 724,83			- 1 720 724,83
<b>PRIMES DE FUSION</b>				
• Primes de fusion	4 538 635,43			4 538 635,43
• Prélèvement sur primes de fusion	- 171 931,87			- 171 931,87
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	- 235 914,84			- 235 914,84
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	875 674,13	196 662,28		1 072 336,41
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
• Résultat de l'exercice	2 807 729,88	- 2 807 729,88	2 968 827,15	2 968 827,15
• Acomptes sur distribution	- 2 611 067,60	2 611 067,60	- 2 794 945,60	- 2 794 945,60
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 485 378,89</b>	<b>0,00</b>	<b>173 881,55</b>	<b>34 659 260,44</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

en euros

CHARGES (HORS TAXES)	Au 31/12/11		Au 31/12/10	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>1 052 333,64</b>		<b>1 006 740,25</b>
• Charges ayant leur contrepartie en produits	677 985,40		452 959,89	
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 631,20		5 615,97	
• Grosses réparations	115 146,75		312 526,36	
• Autres charges immobilières	250 570,29		235 638,03	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>864 245,02</b>		<b>1 034 648,85</b>
• Diverses charges d'exploitation	454 018,82		458 668,92	
• Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	117 456,21		214 110,66	
Provisions pour grosses réparations	130 398,00		139 886,00	
Provisions pour risques			33 640,51	
• Autres charges	162 371,99		188 342,76	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>92 408,42</b>		<b>110 626,84</b>
• Interêts sur emprunts	92 408,42		110 581,63	
• Charges financières diverses			45,21	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>2,68</b>		<b>27,00</b>
• Charges exceptionnelles	2,68		27,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>2 008 989,76</b>		<b>2 152 042,94</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		<b>2 968 827,15</b>		<b>2 807 729,88</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 977 816,91</b>		<b>4 959 772,82</b>

PRODUITS (HORS TAXES)	Au 31/12/11		Au 31/12/10	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>4 400 339,07</b>		<b>4 318 650,91</b>
• Produits de l'activité immobilière				
Loyers	3 530 914,75		3 799 474,95	
Charges facturées	677 985,40		452 959,89	
• Produits annexes	191 438,92		66 216,07	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>534 938,11</b>		<b>615 203,98</b>
• Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	386 150,85		218 876,69	
Provisions pour grosses réparations	115 146,75		312 526,36	
Provisions pour risques	33 640,51			
• Transfert de charges d'exploitation			83 800,93	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>42 524,35</b>		<b>9 578,59</b>
• Produits financiers	42 524,35		9 578,59	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>15,38</b>		<b>16 339,34</b>
• Produits exceptionnels	15,38		16 339,34	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>4 977 816,91</b>		<b>4 959 772,82</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 977 816,91</b>		<b>4 959 772,82</b>

## L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI CAPIFORCE PIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2011

### > Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

### > Placements immobiliers

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est

alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif.

Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe.

Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

#### ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

en euros

	Valeur brute des immobilisations au 31/12/10	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31/12/11
Terrains - Constructions	33 425 418,43				33 425 418,43
Frais d'acquisition des immobilisations	613 985,51				613 985,51
Agencements	387 031,62				387 031,62
<b>TOTAL</b>	<b>34 426 435,56</b>				<b>34 426 435,56</b>

#### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

en euros

Terrains et constructions locatives	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	12 473 288,33	12 740 000,00	12 473 288,33	12 400 000,00
Locaux d'activités	5 515 382,01	9 035 000,00	5 515 382,01	8 985 000,00
Commerces	9 687 465,22	16 005 000,00	9 687 465,22	15 188 000,00
Résidence Services	6 750 000,00	7 100 000,00	6 750 000,00	7 150 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>34 426 435,56</b>	<b>44 880 000,00</b>	<b>34 426 435,56</b>	<b>43 723 000,00</b>

## PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée pour chaque immeuble en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage sur la base forfaitaire de 5% pour les locaux d'activité, 3% pour les bureaux et 1,5% pour les commerces, des loyers facturés ou potentiels, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

## > Autres actifs et passifs d'exploitation

### ACTIFS IMMOBILISÉS

**Immobilisations financières :** Les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles s'élèvent à 16 080,33 €.

### CRÉANCES

**Locataires :** Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 encaissées début 2012, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2011.

**Locataires douteux :** Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles, de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant de la provision cumulée s'élève à 483 747,11 €.

#### Locataires et comptes rattachés

en euros

Créances	Brut
• Créances locataires	437 799,41
• Créances douteuses	672 044,13
<b>TOTAL</b>	<b>1 109 843,54</b>

**Autres créances :** Elles sont constituées de :

- Fournisseurs débiteurs représentant des redevances de charges locatives pour :	18 386,53 €
- Fournisseurs avoir à recevoir :	16 795,39 €
- Créances auprès de l'Etat pour :	36 242,61 €
- Débiteurs divers pour :	549 107,34 €
qui comprennent principalement les appels sur charges syndicats facturés aux locataires :	542 951,83 €

### VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

**Disponibilités :** Elles s'élèvent à 4 183 108,64 €. Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés pour 3 900 000,00 € et incluent également le compte bancaire affecté au Marché des parts pour 51 750,00 €.

### DETTES

**Dettes financières :** Il s'agit :

- Des emprunts contractés par la SCPI pour acquérir son patrimoine immobilier (voir tableau détaillé en informations diverses) pour :	1 447 034,61 €
- Des dépôts de garantie versés par les locataires, en règle générale, ceux-ci représentent trois mois de loyers pour :	907 165,72 €

**Dettes d'exploitation :** Elles sont constituées :

- Des commissions dues à la Société de Gestion pour :	78 339,42 €
- Des dettes fournisseurs pour :	157 954,56 €

**Dettes diverses :** Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Les locataires créditeurs pour :	262 307,76 €
Résultant principalement des liquidations de charges des années 2010 et antérieures dont les soldes sont en faveur des locataires et de fonds reçus fin 2011 relatifs à l'exercice 2012.	
- Les dettes fiscales pour :	164 124,72 €
- L'acompte du 4 <sup>e</sup> trimestre, versé aux associés de la SCPI en janvier 2012 pour :	652 766,90 €
- La distribution d'un euro sur le report à nouveau en janvier 2012 au titre de 2011 pour :	183 878,00 €
- Les acomptes bloqués pour :	75 364,48 €
- Les créditeurs divers pour :	675 826,96 €
correspondent essentiellement,	
- Aux dépôts de garantie des locataires sortis avant le 31 décembre 2011 pour :	21 225,28 €
- Aux acomptes sur charges facturés aux locataires pour	542 951,83 €
- Aux provisions des jetons de présence 2011 pour	13 300,00 €
et des frais d'assemblées générales et informations associés pour	32 316,55 €
- Aux transactions Marché des Parts pour	51 750,00 €

## > Comptes de régularisation Actif - Passif

**Charges constatés d'avance :** Elles s'élèvent à 5 420,18 € et correspondent aux frais et honoraires engagés sur l'exercice pour les cessions à venir, et à un prorata d'assurances dommage ouvrage postérieur à 2011.

## > Capitaux propres

**Capital souscrit :** 28 133 334 € divisé en 183 878 parts de 153 € de nominal.

**Prime de fusion :** 4 538 635,43 €, il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE par la SCPI CAPITAL PIERRE 1, devenue SCPI CAPIFORCE PIERRE.

**Prélèvement sur prime de fusion :** 171 931,87 €.

**Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :** Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

#### Variations des plus ou moins-values de l'exercice

en euros

<b>SOLDE AU 31/12/10</b>	<b>- 235 914,84</b>
<b>Pas de cession au cours de l'exercice</b>	
<b>SOLDE AU 31/12/11</b>	<b>- 235 914,84</b>

**Report à nouveau :** L'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2010 a décidé d'affecter au report à nouveau, la somme de 196 662,28 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 1 072 336,41 € au 31 décembre 2011.

**Résultat de l'exercice :** L'exercice 2011 se solde par un bénéfice de 2 968 827,15 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2010 et janvier 2012 pour 2 611 067,60 €, complétés par une distribution sur le report à nouveau de 1,00 € soit 183 878,00 €.



## > Compte de résultat – Charges

**Charges immobilières :** Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires :	677 985,40 €
- Travaux de grosses réparations :	115 146,75 €
- Travaux d'entretien courant du patrimoine :	8 631,20 €
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires :	59 385,16 €
- Honoraires divers :	151 580,56 €
- Impôts, taxes et primes d'assurances non refacturés :	39 604,57 €

**Charges d'exploitation :** sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion :	332 908,42 €
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes :	35 000,00 €
- Les commissions et autres frais de gestion courante :	10 192,47 €
- Les frais de conseils et d'assemblées :	86 139,93 €
- La contribution économique territoriale :	3 078,00 €
- Les pertes sur créances irrécouvrables (dont certaines avaient fait l'objet de provisions antérieures, reprises en produits) :	149 071,99 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	247 854,21 €

**Charges financières :** 92 408,42 €  
Il s'agit du remboursement des intérêts sur l'emprunt à moyen terme.

## > Compte de résultat – Produits

**Produits de l'activité immobilière :**

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	3 530 914,75 €
- Charges remboursées par les locataires :	677 985,40 €
- Produits annexes :	191 438,92 €

**Autres produits d'exploitation :** Il s'agit des reprises de provisions comptabilisées dans l'exercice pour : 534 938,11 €

**Produits financiers :** Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour : 42 524,35 €

## > Informations diverses

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS

DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN

en euros

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	50 801,20
Fournisseurs et comptes rattachés	16 795,39
<b>TOTAL</b>	<b>67 596,59</b>

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUSES

DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN

en euros

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	103 732,37
Locataires et comptes rattachés	15 807,59
État, charges à payer	4 287,00
Charges à payer diverses	45 616,55
<b>TOTAL</b>	<b>169 443,51</b>

ÉTAT DES PROVISIONS ET DES DÉPRÉCIATIONS RETRAÇANT LES VARIATIONS DE L'EXERCICE

en euros

	Montant au 01/01/11	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/11
Provisions pour grosses réparations	598 671,19	130 398,00	115 146,75	613 922,44
Dépréciation des créances douteuses	752 168,75	117 456,21	386 150,85	483 474,11
Dépréciation des créances diverses	33 640,51		33 640,51	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 384 480,45</b>	<b>247 854,21</b>	<b>534 938,11</b>	<b>1 097 396,55</b>

ÉTAT DES EMPRUNTS

en euros

	Prêteur	Durée du prêt	Date départ	Date fin	Date 1° rbt capital	Taux Intérêts	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/11
<b>FONTENAY SOUS BOIS</b>	BNP PARIBAS	7 Ans	30/09/08	29/09/15	30/12/08	5,568 %	2 480 000	2 480 000	1 447 034,61
<b>TOTAL DES EMPRUNTS</b>							<b>2 480 000</b>	<b>2 480 000</b>	<b>1 447 034,61</b>



## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2010

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat bénéficiaire de 2010 de 2 807 729,88 € a été affecté comme suit :

en euros

<b>Bénéfice net 2010</b>	2 807 729,88
<b>Report à nouveau 2009</b>	875 674,13
<b>Bénéfice distribuable</b>	3 683 404,01
<b>Dividendes versés</b>	- 2 611 067,60
<b>REPORT À NOUVEAU 2010</b>	<b>1 072 336,41</b>

## REMBOURSEMENTS DE CHARGES

en euros

<b>Charges de copropriété et de fournitures locatives</b>	266 259,44
<b>Travaux</b>	13 203,87
<b>Assurances</b>	19 143,10
<b>Impôts fonciers</b>	323 248,73
<b>Taxe sur les bureaux en Île de France</b>	56 130,26
<b>TOTAL</b>	<b>677 985,40</b>

## COMMISSION DE GESTION

Conformément à l'article 20 des statuts, la rémunération de la société de Gestion se calcule comme suit : 8 % hors taxes des recettes locatives encaissées, hors taxes et hors charges, augmentées de 3 % hors taxes des produits financiers nets, contre 9 % de l'ensemble précédemment.

en euros

<b>Recettes locatives hors taxes</b>	4 141 138,50
<b>Base totale de la commission</b>	4 141 138,50
<b>Commission au taux de 8 %</b>	331 291,08
<b>Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)</b>	43 763,00
<b>Base totale de la commission</b>	43 763,00
<b>Commission au taux de 3 %</b>	1 312,89
<b>TVA NON RÉCUPÉRABLE</b>	304,45
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>332 908,42</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

en euros

<b>Engagements donnés</b>	
<b>Promesses d'achats</b>	Néant
<b>Privilèges</b>	
Une inscription en privilège de prêteur est prise au profit de la Société BNP PARIBAS sur l'immeuble de FONTENAY SOUS BOIS pour une sûreté de 2 480 000 € augmenté de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 30 septembre 2016.	
<b>Engagements reçus</b>	
<b>Promesses de ventes</b>	Néant
<b>Cautions bancaires reçues des locataires en substitution des dépôts de garantie</b>	128 507,47

## DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

en euros

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2010	2011
<b>BUREAU PARIS</b>								
75008 PARIS 17, boulevard Malesherbes	01/01/07	288	2 000 000	0	0	2 000 000		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>			<b>2 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 050 000</b>	<b>2 220 000</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
92400 COURBEVOIE 45, boulevard G. Clémenceau 107 à 113, rue Armand Silvestre	12/03/07	1 099	3 700 000	224 386	0	3 924 386		
94120 FONTENAY SOUS BOIS 8, avenue Pablo Picasso	30/09/08	3 278	5 832 800	389 600	0	6 222 400		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>			<b>9 532 800</b>	<b>613 986</b>	<b>0</b>	<b>10 146 786</b>	<b>9 550 000</b>	<b>9 700 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
59650 VILLENEUVE D'ASCQ LE MÉTROPOLE 20, place Salvador Allendé	16/06/87	594	304 898	0	21 605	326 503		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>			<b>304 898</b>	<b>0</b>	<b>21 605</b>	<b>326 503</b>	<b>800 000</b>	<b>820 000</b>
<b>LOCAUX ACTIVITES RÉGION PARISIENNE</b>								
78960 VOISINS LE BRETONNEUX 11/17, rue des Tilleuls	16/11/88	3 670	1 890 467	0	14 209	1 904 676		
91420 MORANGIS 167, avenue Charles de Gaulle	14/04/86	1 872	762 245	0	160 429	922 674		
93000 BOBIGNY 5, rue Bernard	09/01/89	3 632	1 539 735	0	0	1 539 735		
<b>TOTAL LOCAUX ACTIVITES RÉGION PARISIENNE</b>			<b>4 192 447</b>	<b>0</b>	<b>174 638</b>	<b>4 367 085</b>	<b>6 510 000</b>	<b>6 700 000</b>
<b>LOCAUX ACTIVITÉS PROVINCE</b>								
27400 VIRONVAY HEUDEBOUVILLE	30/12/87	3 945	381 123	0	37 325	418 448		
59200 TOURCOING 152-172, rue de Lille	28/11/91	3 665	382 595	0	0	382 595		
67000 STRASBOURG Rue de la Plaine des Bouchers 105, rue de l'Ardèche	23/09/88	1 450	338 437	0	9 118	347 554		
<b>TOTAL LOCAUX ACTIVITÉS PROVINCE</b>			<b>1 102 154</b>	<b>0</b>	<b>46 443</b>	<b>1 148 597</b>	<b>2 475 000</b>	<b>2 335 000</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
75003 PARIS 41, rue du Poitou	16/06/94	43	130 842	0	0	130 842		
75005 PARIS 18, rue Rollin	16/10/91	50	74 700	0	0	74 700		
75005 PARIS 13, rue Linné	19/12/91	85	271 170	0	0	271 170		
75006 PARIS 89, boulevard Montparnasse	01/01/07	69	800 000	0	0	800 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2010	2011
<b>COMMERCE PARIS (SUITE)</b>								
75007 PARIS 5, rue Augereau	18/10/83	45	30 490	0	38 476	68 966		
75008 PARIS 19, rue Washington	01/01/07	120	600 000	0	0	600 000		
75009 PARIS 22, rue Henri Monnier	17/02/92	67	99 092	0	0	99 092		
75009 PARIS 43, rue Laffitte	03/04/92	45	211 503	0	0	211 503		
75009 PARIS 39, rue du Faubourg Montmartre	15/06/04	47	287 000	0	9 587	296 587		
75010 PARIS 17, rue du Paradis 21, rue Charles Martel	22/03/04	254	425 390	0	0	425 390		
75011 PARIS 78, boulevard Voltaire	12/04/84	137	127 370	0	0	127 370		
75011 PARIS 55, boulevard Voltaire	30/03/87	148	121 959	0	0	121 959		
75011 PARIS 13 bis, rue de Saint Maur	19/12/91	60	116 679	0	0	116 679		
75011 PARIS 90, avenue de la République	15/06/04	37	150 000	0	0	150 000		
75012 PARIS 56, boulevard Diderot	15/06/84	45	39 637	0	16 710	56 347		
75014 PARIS 13, rue Poirier de Narçay	06/06/85	95	57 931	0	0	57 931		
75014 PARIS 178, rue du Château	18/02/92	63	137 200	0	0	137 200		
75015 PARIS 118, rue de la Croix Nivert	30/12/83	85	57 931	0	23 137	81 068		
75016 PARIS 9 bis, rue Boileau	22/01/85	30	45 735	0	0	45 735		
75017 PARIS 67, rue de la Jonquière	02/08/91	104	186 135	0	0	186 135		
75017 PARIS 40, rue de Prony	26/11/91	34	158 967	0	0	158 967		
75017 PARIS 100, rue Legendre	19/12/91	50	199 469	0	0	199 469		
75017 PARIS 82-84, boulevard des Batignolles	29/01/92	116	403 990	0	0	403 990		
75018 PARIS 20, rue Caulaincourt	25/04/86	80	57 168	0	0	57 168		
75019 PARIS 98-100, avenue Simon Bolivar	18/09/92	60	130 344	0	0	130 344		
75019 PARIS 22, rue de Flandres	15/06/04	65	220 000	0	0	220 000		
75020 PARIS 167/171, avenue Gambetta	21/09/84	292	284 667	0	0	284 667		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>			<b>5 425 368</b>	<b>0</b>	<b>87 911</b>	<b>5 513 279</b>	<b>9 891 000</b>	<b>10 435 000</b>

en euros

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2010	2011
<b>COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>								
92100 BOULOGNE 191, avenue Galliéni	02/09/83	60	28 965	0	5 981	34 947		
92100 BOULOGNE 8-10, rue d'Aguesseau	01/01/07	190	675 000	0	0	675 000		
92110 CLICHY LA GARENNE 16, rue Georges Boisseau	01/01/07	100	300 000	0	0	300 000		
92150 SURESNES LA PERGOLA 156 à 162, rue Gambetta	01/01/07	96	280 000	0	0	280 000		
92500 RUEIL MALMAISON 28, place de l'Europe	01/01/07	277	1 170 000	0	0	1 170 000		
92600 ASNIERES 99, rue d'Argenteuil	01/09/83	71	28 965	0	23 843	52 808		
92600 ASNIERES 95, rue de la Marne	13/05/88	307	237 820	0	26 611	264 431		
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>			<b>2 720 751</b>	<b>0</b>	<b>56 435</b>	<b>2 777 186</b>	<b>3 862 000</b>	<b>4 055 000</b>
<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
13000 MARSEILLE 20, cours Lieutaud	18/10/04	50	120 000	0	0	120 000		
21000 DIJON 28, rue Charrue	15/06/04	64	97 000	0	0	97 000		
38000 GRENOBLE 27, avenue Félix Viallat	15/06/04	42	95 000	0	0	95 000		
45000 ORLEANS 48, rue Jeanne d'Arc	15/06/04	53	213 000	0	0	213 000		
67000 STRASBOURG 12, rue du Vieux Marché aux Vins	15/06/04	42	310 000	0	0	310 000		
69000 LYON 165, cours Lafayette	15/06/04	44	132 000	0	0	132 000		
69100 VILLEURBANNE 7, rue Paul Verlaine	01/01/07	218	430 000	0	0	430 000		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCES</b>			<b>1 397 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 397 000</b>	<b>1 435 000</b>	<b>1 515 000</b>
<b>RÉSIDENTIE SERVICES RÉGION PARISIENNE</b>								
93160 NOISY LE GRAND ZAC du clos Saint Vincent Rue du Docteur Vaquier	01/01/07	3 966	6 750 000	0	0	6 750 000		
<b>TOTAL RÉSIDENTIE SERVICES RÉGION PARISIENNE</b>			<b>6 750 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 750 000</b>	<b>7 150 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>33 425 418</b>	<b>613 986</b>	<b>387 032</b>	<b>34 426 436</b>	<b>43 723 000</b>	<b>44 880 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>			<b>33 425 418</b>	<b>613 986</b>	<b>387 032</b>	<b>34 426 436</b>	<b>43 723 000</b>	<b>44 880 000</b>

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## > Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2012

- > Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes,
- > Quitus à la société de gestion,
- > Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- > Approbation du rapport des commissaires aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci.
- > Affectation du résultat,
- > Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2011,
- > Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- > Autorisation de contracter des emprunts,
- > Autorisation de contracter des emprunts relais,
- > Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
- > Fixation de la rémunération du conseil de surveillance,
- > Fixation de la rémunération du secrétaire du conseil de surveillance,
- > Budget de communication alloué au conseil de surveillance,
- > Reconduction de l'adhésion de la SCPI à l'APPSCPI,
- > Pouvoirs pour formalités,
- > Renouvellement du mandat de la société de gestion BNP PARIBAS REIM FRANCE,
- > Projet de résolution D proposé par des associés dans le cadre de l'article R214-125 du Code monétaire et financier,
- > Projet de résolution Paref Gestion proposé par des associés dans le cadre de l'article R214-125 du Code monétaire et financier, non agréée par la société de gestion.

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui sont présentés.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion pour l'exercice 2011.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance et le rapport spécial des commissaires aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2011 de la façon suivante :

<b>Report à nouveau 2010</b>	1 072 336,41 €
<b>Bénéfice de l'exercice 2011</b>	2 968 827,15 €
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUTIBLE</b>	<b>4 041 163,56 €</b>
<b>Dividende total au titre de l'exercice</b> <i>(entièrement distribués sous forme de 4 acomptes)</i>	- 2 794 945,60 €
<b>NOUVEAU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 246 217,96 €</b>

Le montant total du dividende par part de pleine jouissance pour la totalité de l'exercice 2011 s'élève à 14,20 euros auxquels s'est ajouté 1 € à titre complémentaire.

Elle fixe en conséquence le dividende unitaire aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant opté ou, à défaut, la retenue au titre des prélèvements sociaux :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	4 <sup>ème</sup> trimestre 2011
<b>Pour un trimestre entier</b>	3,55 €	3,55 €	3,55 €	3,55 € 1,00 €

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :

valeur comptable 34 659 260,44 € soit 188,49 € par part

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :

valeur de réalisation 45 726 747,32 € soit 248,68 € par part

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2011 :

valeur de reconstitution 54 311 020,48 € soit 295,36 € par part

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après avis favorable du conseil de surveillance, à la vente ou à l'échange, à des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, après avis favorable du conseil de surveillance ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

#### ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, après avis favorable du conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 4 millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'Assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

#### DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler l'allocation à la société de gestion d'une commission sur arbitrages qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

Cette commission est fixée à 2,5% HT du montant des ventes ou des échanges et se répartit comme suit :

- 1,25 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente,

- 1,25 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

#### TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale reconduit le montant total des jetons de présence du conseil de surveillance à 11 800 € pour l'exercice 2012.

#### QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de reconduire la rémunération annuelle de 1 500 € au secrétaire du conseil de surveillance pour l'exercice 2012.

#### QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de maintenir le budget maximum alloué au conseil de surveillance à 7 000 € pour l'année 2012, afin de lui permettre de communiquer directement avec les associés sur les actions menées et rendre compte de sa mission.

Sauf opposition écrite que manifesterait personnellement un associé à la société de gestion, les coordonnées des porteurs de parts de la SCPI (nom, prénom, adresse) seront remises au Président du conseil de surveillance, pour usage dans le strict cadre de cette communication.

#### SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de reconduire l'adhésion de CAPIFORCE PIERRE à l'association APPSCPI moyennant une cotisation acquittée par la SCPI et fonction de la plus récente valeur de réalisation connue de cette dernière.

#### DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

#### DIX-HUITIÈME RÉOLUTION : BNP PARIBAS REIM FRANCE

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société de gestion, la société anonyme à directoire et conseil de surveillance, BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE - BNP PARIBAS REIM FRANCE, pour une durée de 1 an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, soit jusqu'au 31 décembre 2013.

#### **LES DEUX RESOLUTIONS SUIVANTES SONT PROPOSEES PAR DES ASSOCIES DANS LE CADRE DE L'ARTICLE R 214-125 DU COMOFI**

#### RESOLUTION D : MANDAT DE DÉSIGNATION D'UN GÉRANT

Après avoir constaté la candidature au mandat de gérant de la société civile de placement immobilier CAPIFORCE PIERRE de sociétés de gestion agréées par l'Autorité des marchés financiers, l'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 17 des statuts, de désigner gérant de CAPIFORCE PIERRE la société de gestion qui obtient, par mandat spécifiquement délivré sur son nom, le plus grand nombre de voix favorables ainsi que la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

#### RESOLUTION PAREF GESTION, NON AGRÉÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Après avoir relevé que le mandat de gestion de CAPIFORCE PIERRE est à attribuer conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de cette dernière,

Après avoir relevé que la société de gestion PAREF GESTION créée en 1991 et agréée comme société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers sous la référence GP-08000011,

L'Assemblée Générale désigne PAREF GESTION, qui accepte, en qualité de société de gestion de CAPIFORCE PIERRE, pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sous réserve que parmi les candidats au mandat de gestion de CAPIFORCE PIERRE, PAREF GESTION soit celui qui obtient le plus grand nombre de voix favorables, par mandat impératif spécifiquement délivré sur le nom de chaque candidat ainsi que la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.





# GLOSSAIRE

## Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble.

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

Les seconds relèvent de la fiscalité des capitaux mobiliers (prélèvements sociaux à la source aux taux de 12,3 % du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 30 septembre 2011 et de 13,5 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 et imposition à l'IR), avec la possibilité d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 31,3 % du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 30 septembre 2011, de 32,5 % du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 31 décembre 2011 et de 37,5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## Marché secondaire des parts (SCPI à capital fixe)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte régulièrement les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire est régi par la loi de l'offre et de la demande.

## Prix de marché

Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée. Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI. Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

## Marché primaire (SCPI à capital variable)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué d'un droit acquis à la SCPI.

Dans ce type de SCPI, les échanges de parts se réalisent par le mécanisme de souscription-retrait, qui fait varier le capital de la SCPI.

## Provision pour grosses réparations

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage (précisé dans l'annexe financière) des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.

- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

## Valeurs représentatives du patrimoine

### Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

### Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

### Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.





## **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

BNP Paribas REIM France / SA au capital de 4 309 200 euros  
Siège social et bureaux : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre  
BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
(Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)  
Téléphone : 01 55 65 23 55  
Télécopie : 01 46 42 72 54  
Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)  
Courriel : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

Conception graphique : TMcreate / Crédits photographiques : Mathieu POLO  
Mise en page : Tintabule / Impression : Fabrègue



Mai 2012