



# SCPI ACTUALITÉ CAPIFORCE PIERRE

Bulletin trimestriel d'information n°51 du 2<sup>e</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2011

## > INTERVIEW



**BRIGITTE WANTIEZ-DESJARDIN**, Directrice Relations Clients et Secrétaire Général adjoint, a sous sa responsabilité directe une quinzaine de collaborateurs dont la mission est d'assister, renseigner et accompagner les associés des SCPI gérées par BNP Paribas REIM.

**Question :** Comment débute la relation entre votre service et un associé ?

**BWD :** Notre service constitue le point d'entrée des associés de BNP Paribas REIM dans la mesure où nous traitons toute nouvelle souscription. Par exemple, lorsqu'un client souscrit dans son agence bancaire à l'une des SCPI gérées par BNP Paribas REIM, notre service prend en charge son dossier. Il devient alors « associé » ou « porteur de parts » de la SCPI. Nous lui adressons toute information légale, réglementaire et financière sur la vie du produit auquel il a souscrit. Notre rôle consiste à faire vivre la relation qu'il a avec son investissement, sa société de gestion, à l'informer, anticiper et répondre à l'ensemble de ses demandes.

**Q :** Pourriez-vous nous donner un exemple d'action concrète du service auprès des associés ?

**BWD :** Un des moments forts de l'année est celui des déclarations fiscales. Notre service adresse à chacun des associés un récapitulatif personnalisé des revenus qu'il a à déclarer au titre du (ou des) produit(s) dont il est porteur de parts, accompagné d'un guide explicatif. Cette action permet à tout porteur de parts de réaliser sa déclaration. Le service est entièrement mobilisé à cette occasion, tant par l'établissement et l'envoi des déclarations et de duplicatas que par la fourniture d'explications complémentaires par téléphone,

fax, e-mail ou courrier (notamment sur les produits d'optimisation fiscale).

Mais attention, notre rôle ne se réduit pas à des pics d'activité ! En effet, la SCPI étant un produit de placement de long terme, nous inscrivons notre action dans la durée en l'axant autour de la fidélisation de nos clients. À titre d'illustration, chaque trimestre donne lieu à un versement d'acomptes sur dividendes à chaque associé. Ce versement est accompagné d'un courrier individuel ainsi que du présent bulletin d'information.

**Q :** À quel niveau votre service intervient-il dans l'échange de parts, vente et achat ?

**BWD :** Notre service anime le marché secondaire sur lequel les parts sont échangées, dans un cadre réglementé depuis 2002, dit marché de confrontations (hebdomadaires, mensuelles ou trimestrielles).

Du côté « vendeur », lorsqu'un associé souhaite revendre tout ou partie de ses parts quelles qu'en soient les raisons (dégager une plus-value, trouver des liquidités ou traiter une succession...), nous inscrivons son ordre sur un « carnet » afin qu'il puisse participer aux confrontations périodiques. Nous lui en donnons ensuite le résultat et lui versons le produit de la vente après avoir réalisé les formalités auprès du Trésor Public.

Ce marché, du côté « acheteur », est ouvert à des associés souhaitant réinvestir mais également à tout nouveau client intéressé par le produit SCPI. Ce dernier sera alors accueilli comme tout nouvel arrivant. Dès l'entrée en relation, nous mettons en œuvre la protection, notamment définie par les directives européennes relatives à tout placement financier, permettant de bien vérifier que le placement est en phase avec les caracté-

» suite p. 2

### SOMMAIRE

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



### » suite de la p. 1

ristiques du client (patrimoine, ressources...) et ses objectifs, et de participer à la lutte anti blanchiment. Puis, nous inscrivons son ordre sur le « carnet » et l'informons du résultat de son opération.

**Q :** Outre la vente et l'achat de parts, votre service intervient-il dans d'autres types d'opérations liées à une gestion patrimoniale ?

**BWD :** Tout à fait ! Tout comme pour l'immobilier « direct », les parts de SCPI peuvent faire l'objet de donations mais également de démembrement (partage, usufruit, nue-propriété...), succession... Dans tous ces types de démarches dites de « gestion patrimoniale », c'est également le service Clients de BNP Paribas REIM qui accompagne les associés, répond à leurs demandes et enregistre les transferts.

**Q :** Comment pourriez-vous résumer le périmètre et les missions du service Relations Clients de BNP Paribas REIM ?

**BWD :** Comme toute la société, ce service est structuré autour de nos clients et des produits que nous gérons de leur création à leur liquidation.

Ainsi, même si le périmètre en est très large, notre action se doit d'être précise et efficace afin de traiter, en amont comme en aval, toute demande émanant de nos quelque 70 000 porteurs de parts en vue de leur apporter tous les éléments de réponse qu'ils peuvent attendre et de les accompagner dans l'ensemble de leurs démarches. Notre objectif est la satisfaction de nos clients, par une gestion précise et rigoureuse des événements concernant leurs participations.



Le Service Relations Clients de BNP Paribas REIM

## REPÈRES

### Nous contacter

- N° de l'accueil téléphonique de BNP Paribas REIM : 01 55 65 23 55
- Télécopieur : 01 46 42 72 54
- Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) regroupant la plupart des informations intéressant les associés
- Adresse e-mail : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

### Chiffres clés :

- Près de 70 000 associés
- 23 SCPI « immobilier d'entreprise » et « fiscales d'habitation », soit une capitalisation de 2,68 milliards d'euros au 31 décembre 2010
- Une centaine d'appels par jour traités par le service Relations Clients

## LE POINT SUR LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE SOCIÉTÉ

L'assemblée générale de votre société s'est tenue le 24 mai dernier. À cette occasion, 561 associés, représentant 43,7 % du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées, à l'exception de la troisième résolution relative au quitus donné à la société de gestion. Elle a été rejetée par 52 % des votants. Cette situation inhabituelle conduit la société de gestion à en expliquer le contexte dans une prochaine communication qu'elle adressera aux associés.

Pour mémoire, la composition du Conseil de surveillance est la suivante : Hélène KARSENTY, Présidente, Jean-Yves DAVID, Dominique DEFREYN, Xavier ELBEL, Hervé HANSKENS, Gérard LAPLASSE, Françoise MARQUET, Gérald SEVIGNAC et la SCI PARISO représentée par Marie-France VUILLIER.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011
Capiforce Pierre	52	94,9 %	95,3 %	95,1 %

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

Au cours du trimestre, un commerce de 45 m<sup>2</sup>, situé 56 boulevard Diderot, Paris 12<sup>ème</sup>, a été reloué à la société Eda, pour un loyer annuel de 15 000 euros, représentant 0,4 % des loyers de votre société.

Dans le même temps, la société Passe l'Éponge a été expulsée du commerce de 47 m<sup>2</sup> qu'elle occupait rue du Château, à Paris 14<sup>ème</sup>.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été maintenu à 3,55 euros par part. Date de paiement : 25 juillet 2011.

Acompte 2 <sup>e</sup> trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* 12,3 %	Prélèvement forfaitaire libératoire* 31,3 %	Prix d'exécution 2 <sup>e</sup> trimestre 2011		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en euros/part	Rendement acheteur <sup>(2)</sup>
				Moyen	Dernier (30.06.2011)		
3,55 €	0,05 €	ns	0,01 €	290 €	288,67 €	320,37 €	4,4 %

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

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

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

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

SCPI	2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011
Capiforce Pierre	14,20 €	3,55 €	3,55 €

### LE CAPITAL

Capital au 30 juin 2011			Au 31 décembre 2010		
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Capiforce Pierre	183 878	1 673	1 676	241,36 €	286,73 €

\* Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

\*\* Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

### LE MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'exécution se maintient à un niveau très élevé, passant de 280 euros au 31 mars à 288,67 euros au 30 juin (voir détail des transactions ci-dessous), sensiblement au-delà de la valeur d'expertise des actifs immobiliers.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 30/06/2011			
2 <sup>e</sup> trimestre 2011	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
722	73	0,04 %	-	175

### Rappel du prix d'exécution et détail des transactions du trimestre

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées (en nombre de parts)
au 29 avril 2011	288,34 €	320,00 €	227
au 31 mai 2011	292,00 €	324,06 €	298
au 30 juin 2011	288,67 €	320,37 €	197

## > FONCTIONNEMENT DU MARCHE DES PARTS DE CAPIFORCE PIERRE

Pour tout achat ou vente de parts, les mandats sont disponibles auprès de la société de gestion ou sur son site internet, dont les coordonnées, adresse et téléphone, figurent en bas de page.

### ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr); sous la rubrique "Comment passer un ordre"). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession acquise à la société de gestion cf. conditions page 3) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

### MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé directement à la société de gestion (BNP Paribas REIM, 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex), par courrier avec avis ou accusé de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission.

### CENTRALISATION ET HORODATAGE DES ORDRES

Pendant la période de confrontation, la société de gestion centralise et horodate l'ensemble des ordres en vue de la fixation du prix d'exécution et les enregistre après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

### REGISTRE DES ORDRES

Après enregistrement, les ordres valides sont inscrits par ordre de prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

### COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. BNP Paribas REIM ou l'intermédiaire restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le maximum de parts. Le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

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

Vendredi 29 juillet 2011	Mercredi 31 août 2011	Vendredi 30 septembre 2011	Lundi 31 octobre 2011
--------------------------	-----------------------	----------------------------	-----------------------

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

### TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

### RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

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

### PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix. Ces informations sont disponibles sans délai sur le site internet de BNP Paribas REIM ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)).

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ce prix, sont consultables sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion, au 01 55 65 23 55.

#### La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 23 55 ("Relations Associés" de BNP Paribas REIM)

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

BNP Paribas REIM : 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)