



# SCPI ACTUALITÉ CAPIFORCE PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2012

## > INTERVIEW



**INTERVIEW DE CYRIL  
DE FRANQUEVILLE**  
Directeur Général Délégué  
et membre du Directoire de  
BNP Paribas REIM.

**Question :** à quoi sert l'expertise  
du patrimoine d'une SCPI et quelle  
est sa fréquence ?

**C.F. :** L'expertise du patrimoine a  
pour objectif d'estimer la valeur  
à laquelle il paraît possible  
de vendre chacun des biens

immobiliers détenus par la SCPI à un moment donné. L'expert  
immobilier d'une SCPI est nommé pour quatre ans en assemblée  
générale. Il est indépendant vis-à-vis de la société de gestion et  
le contrat qui le lie à la SCPI fait l'objet d'une convention signée.  
L'expert immobilier procède à une expertise de chacun des actifs  
en année 1, suivie de quatre actualisations annuelles. L'expert  
immobilier a la responsabilité de la détermination de la valeur  
vé nale. A ce titre, il a toujours le dernier mot.

Sur le plan immobilier, l'expertise est un repère. Elle détermine  
la valeur marchande (valeur vé nale) d'un bien à un instant T. Les  
valeurs vé nales sont commentées une fois par an en conseil de  
surveillance de la SCPI et communiquées dans le rapport annuel  
d'activité. Du point de vue du porteur de parts, la valeur vé nale qui  
permet de déterminer la valeur de réalisation du patrimoine est un  
des éléments de référence permettant aux acheteurs et vendeurs  
de se positionner sur le marché secondaire.

La valeur vé nale, enfin, est à la base du calcul de la valeur de  
réalisation de la SCPI, indicateur très représentatif de la valeur  
patrimoniale et familial aux associés.

**Question :** le prix de vente d'un immeuble est-il systématiquement  
déterminé par sa valeur d'expertise ?

**C.F. :** Non. Le prix de vente d'un immeuble est déterminé par le  
marché. Le rôle de l'expert immobilier est d'arrêter des valeurs  
vé nales qui s'avèreront le plus proche possible des valeurs de  
marché, en cas de vente de tel ou tel actif. La valeur vé nale est le  
résultat d'un calcul et de méthodes; le prix de vente est le résultat  
de la confrontation entre la demande et l'offre à un moment donné.

**Question :** L'argument environnemental est-il devenu un critère  
d'évaluation d'un bien ?

**C.F. :** Pas encore pour le moment, car le phénomène est trop récent.  
La profession des experts poursuit une réflexion approfondie avec  
les acteurs de la place sur ce thème de la « valeur verte »

**Question :** Quelles garanties d'objectivité pouvez-vous apporter  
sur les évaluations des actifs immobiliers des SCPI que vous gérez,  
qui pourraient être confiées à BNP Paribas Real Estate Valuation,  
sachant votre appartenance au même groupe ?

**C.F. :** BNP Paribas Real Estate Valuation fait partie des grandes  
sociétés d'expertise immobilière de la place. Elle est membre de  
l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).  
Elle est un des principaux animateurs, au sein de la profes-  
sion, des divers groupes de travail qui ont, par exemple, contribué  
à définir les règles de déontologie et les méthodologies de l'ex-  
pertise immobilière en France. L'objectivité de BNP Paribas Real  
Estate Valuation ainsi que le professionnalisme de ses équipes sont  
reconnus. Enfin, la rémunération de la prestation est forfaitaire et  
contractuelle.

Pour autant, BNP Paribas Real Estate Valuation est peu présente  
en qualité d'expert immobilier sur les SCPI que nous gérons (de  
l'ordre de 15 % des fonds  
sous gestion). En outre,  
lorsque BNP Paribas Real  
Estate Valuation expertise  
les actifs d'une SCPI gérée  
par BNP Paribas REIM, ses  
travaux sont systématiquement  
certifiés par un  
second expert, Foncier  
Expertise notamment.

## SOMMAIRE

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

## > VOTRE SOCIÉTÉ

### IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2012 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1er janvier 2012.

La moyenne des prix nets "vendeur" enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2011 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 280 euros par part.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2011 de Capiforce Pierre était de 270 euros par part.

Bien entendu, il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2012.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier (*)	Nombre d'immeubles (31/12/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011	Au 30/09/2011	Au 31/12/2011
Capiforce Pierre	52	94,9 %	95,3 %	95,1 %	92,6 %	93,6 %

(\*) 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 41 m<sup>2</sup>, situé à Strasbourg (67), rue du Vieux Marché aux Vins, a été reloué à The Spirit of body après le départ de la société Caramela. À Dijon (21), un autre commerce de 63 m<sup>2</sup> a été reloué à La Française de l'Or. Enfin, un local d'activités de 454 m<sup>2</sup> a été reloué à Lou Trading, à Bobigny (93). Ces trois relocations représentent un loyer annuel de 61 300 euros. En outre, Argana Center a quitté un commerce de 90 m<sup>2</sup> situé rue Saint-Maur, à Paris 11<sup>e</sup> arrondissement. Ce congé représente un loyer annuel de 16 355 euros.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été maintenu à 3,55 euros par part complété d'une distribution exceptionnelle d'un montant de 1 euro par part, par prélèvement sur le report à nouveau. La distribution au titre de l'exercice 2011 s'élève à 14,20 euros, hors distribution exceptionnelle.

Date de paiement : le 25 janvier 2012.

Acompte 4 <sup>e</sup> trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (*) (13,5 %)	Prélèvement forfaitaire libératoire (*) 37,5 %	Prix d'exécution 4 <sup>e</sup> trimestre 2011		Prix acheteur correspondant (2) en euros/part
				Moyen	Dernier (30/12/2011)	
3,55 € (1)	0,06 €	0,01 €	0,02 €	268 €	270 €	299,65 €

(\*) Montant arrondi au cent d'euro le plus proche - nouveaux taux au 01/01/2012.

(1) Auquel s'ajoute 1 euro par prélèvement sur le report à nouveau.

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

### Rappel de la distribution (en euros par part)

SCPI	2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011	3 <sup>e</sup> trimestre 2011	4 <sup>e</sup> trimestre 2011
Capiforce Pierre	14,20 €	3,55 €	3,55 €	3,55 €	3,55 €
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	1 €

## Prélèvement forfaitaire libératoire : nouveaux taux au 1<sup>er</sup> janvier 2012

### Changement de régime fiscal

Nous attirons particulièrement l'attention des porteurs de parts ayant opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire. Les nouveaux taux appliqués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont de 13,5 % au titre des prélèvements sociaux et de 24 % au titre des produits financiers.

Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 37,5 % (\*), soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 13,5 % (\*) et imposition à l'IR), devront le faire avant le 31 mars 2012. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

(\*) Nouveaux taux appliqués au 01/01/2012

## LE CAPITAL

Capital au 31 décembre 2011			Au 31 décembre 2010
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés
Capiforce Pierre	183 878	1 679	1 676

## LE MARCHÉ DES PARTS

Au regard du troisième trimestre 2011, les transactions du quatrième trimestre ont augmenté en nombre de parts, passant de 311 parts échangées à 649, soit un niveau équivalent à chacun des deux premiers trimestres de l'année.

Dans le même temps, le prix d'exécution a varié, passant de 218,82 euros lors de la première confrontation du trimestre (au cours de laquelle 70 parts seulement se sont échangées), à 270,00 euros en décembre, valeurs toujours sensiblement supérieures à la valeur d'expertise des actifs de la SCPI.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 30/09/2011			
4 <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
649	582	0,32 %	-	-

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

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées (en nombre de parts)
au 31 octobre 2011	218,82 €	242,85 €	70
au 30 novembre 2011	275 €	305,20 €	420
au 30 décembre 2011	270 €	299,65 €	159

## > 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 2) 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

Mardi 31 janvier 2012	Mercredi 29 février 2012	Vendredi 30 mars 2012	Lundi 30 avril 2012
-----------------------	--------------------------	-----------------------	---------------------

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

### TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

### RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

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

### PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

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

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

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

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

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)