



# SCPI ACTUALITÉ CAPIFORCE PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2012  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2012

## > VOTRE SOCIÉTÉ

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

L'assemblée générale ordinaire de votre société s'est tenue le 4 juin dernier. À cette occasion, 738 associés représentant 62,37 % du capital se sont exprimés.

Parmi les dix sept résolutions courantes présentées à vos suffrages, deux d'entre elles n'ont pas été approuvées :

- la 2<sup>e</sup> résolution donnant quitus à la société de gestion pour l'exercice 2011 - rejetée par 79,8 % des votants,
- la 12<sup>e</sup> résolution autorisant une commission d'arbitrage - rejetée par 78,3 % des votants.

Les associés de Capiforce Pierre se sont également exprimés, lors de cette assemblée, en faveur du changement de la société de gestion.

La mission de gestion de BNP Paribas REIM France prendra donc fin le 31 décembre 2012.

BNP Paribas REIM France est fière d'un bilan particulièrement positif qui traduit une somme d'expertise, de travail et d'engagement des équipes.

Sur les cinq dernières années, le dividende versé est passé de 12,65 € par part à 15,20 € par part.

Le report à nouveau, c'est-à-dire « les réserves » permettant le cas échéant de « lisser » la distribution, même dans l'hypothèse de la survenance d'accidents locatifs, a plus que triplé, passant de 2,15 € par part à 6,78 € par part. Il représente au 31 décembre 2011, plus de cinq mois de distribution au rythme de celle de 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 1,6 % du nombre de parts.

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

BNP Paribas REIM France veillera à assurer le transfert des dossiers à la société de gestion qui lui succède, dans les meilleures conditions.

BNP Paribas REIM France tient à remercier les associés qui lui ont fait confiance pendant toutes ces années.

Il est par ailleurs rappelé la composition du Conseil de surveillance :

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.

P. 1

### SOMMAIRE

> VOTRE SOCIÉTÉ .....	1
> ACTUALITÉ .....	2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....	5
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE CAPIFORCE PIERRE .	6



## > ACTUALITÉ

### **POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS**

#### **LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE REPLI DU VOLUME DES TRANSACTIONS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012**

Avec 514 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le marché des bureaux en Île-de-France affiche une baisse de 18% comparativement à la même période de 2011. Ce repli significatif rompt avec la dynamique des transactions enregistrée l'année dernière. Néanmoins, il est raisonnable de noter que le volume des transactions reste dans la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 532 000 m<sup>2</sup>.

De son côté, l'offre à un an poursuit sa tendance baissière en atteignant 4,3 millions m<sup>2</sup> à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Cette évolution repose essentiellement sur la diminution des surfaces neuves et restructurées (-10% comparativement à fin 2011, soit près de 110 000 m<sup>2</sup>) car les grands utilisateurs continuent de privilégier les actifs neufs. Cette tendance, conjuguée à la forte contraction desancements « en blanc » depuis fin 2008, provoque aujourd'hui une segmentation du marché des bureaux entre une offre neuve insuffisante et des locaux de seconde main en nombre important.

Le ralentissement de la croissance économique française (+0,5% en 2012 contre +1,7% l'année dernière) et la reprise des destructions d'emplois (-25 000 postes attendus cette année) provoquent aujourd'hui un attentisme des entreprises dans leurs projets immobiliers. Dans ces conditions, le volume des transactions devrait diminuer en 2012, compris entre 2 et 2,2 millions de m<sup>2</sup>. De leur côté, l'offre à un an et le taux de vacance devraient peu évoluer, se situant respectivement autour de 4,4 millions de m<sup>2</sup> disponibles et 7,2% du parc.

P. 2

#### **LES COMMERCE EN FRANCE RALENTISSEMENT DE LA CONSOMMATION ET RENCHÉRISSEMENT DES EMPLACEMENTS « PRIME »**

Ces derniers mois, le marché du commerce aura connu la finalisation de transactions emblématiques de grandes enseignes internationales comme Mac ou Tiffany's sur les Champs Élysées à des valeurs locatives jamais égalées, ainsi que la livraison en fanfare de grands centres commerciaux, tels que Confluence à Lyon ou l'Atoll à Angers.

Dans un environnement concurrentiel accru entre les marques, révolutionné de surcroît par l'explosion du e-commerce, disposer d'une « vitrine » prestigieuse peut permettre de se singulariser sur le marché, de développer son identité. L'engouement pour les emplacements « prime » a diffusé ses effets dans des quartiers hier moins concurrentiels, comme Saint-Germain ou Le Marais à Paris, où là aussi les valeurs ont explosé. Toutefois, la compétition pour le « prime », gage d'une visibilité et d'alléchantes perspectives de fréquentation ainsi que de chiffres d'affaires, est le jeu d'une partie seulement des acteurs du commerce.

En effet, parallèlement à l'euphorie palpable dans certains secteurs, d'autres sont davantage à la peine. Certains projets de centres commerciaux ont été abandonnés ou reportés comme l'Aréna à Bordeaux. D'autres récemment livrés affichent des résultats décevants. Si certaines enseignes internationales ont des stratégies d'implantation agressives, quitte à payer le prix fort, d'autres freinent leurs stratégies d'expansion (Hollister, New Look). Par ailleurs, cette course au meilleur emplacement est surtout celle des réseaux, en particulier de l'équipement de la personne et de la beauté-santé, les commerçants indépendants déclarant souvent forfait, faute de pouvoir assumer les niveaux de loyer atteints.

Dans un contexte économique et politique incertain, il est probable que la consommation des ménages continue de se dégrader au cours de l'année. Les dernières enquêtes de conjoncture montrent toutefois des ménages et des commerçants moins pessimistes que ces derniers mois sur leur situation et leurs perspectives. L'amplitude des valeurs locatives entre emplacements « prime » et emplacements secondaires devrait encore s'accroître.

## INVESTISSEMENT EN FRANCE LES SERVICES PRENNENT LE RELAIS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE BANALISÉ

Avec 2,2 milliards investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est stable comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Notons cependant que le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (hors services) a enregistré une baisse de 12% sur cette période. L'hôtellerie a en effet contribué à renforcer le marché de l'investissement en ce début d'année avec une progression des volumes de 72%.

Si les actifs « prime » (immeubles de qualité, bien positionnés loués à des locataires de renom sur une longue période) restent les cibles privilégiées des acquéreurs, l'offre reste rare sur cette typologie d'actifs. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande justifie la progression des valeurs vénales des immeubles « prime » au cours de ces 2 dernières années, ainsi que la faiblesse du taux de rendement « prime » qui s'établit à 4,70% pour les meilleurs actifs situés dans le quartier Central des Affaires de Paris (Paris QCA).

Après avoir enregistré plus de 18 milliards d'euros en 2011, l'investissement en immobilier d'entreprise en France devrait marquer un ralentissement en 2012. La crise de la dette souveraine, le ralentissement anticipé du marché utilisateurs ainsi que les difficultés de financement représentent des freins au développement du marché. Ainsi, les volumes pourraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2012.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2012)	Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012
Capiforce Pierre	52	94,2%	94,4%	94,65%

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

À titre d'information, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, les indicateurs des performances financières des SCPI, notamment le **Taux d'occupation Financier (TOF)**, seront calculés par toutes les sociétés de gestion selon une modalité identique, élaborée par l'ASPIM et validée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Pour mémoire, 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, relatifs aux immeubles acquis et livrés (sont donc exclus les immeubles objets d'un contrat de vente à terme, ou en état futur d'achèvement). 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 louée.

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.

Le TOF est présenté chaque trimestre dans le bulletin trimestriel d'information. Le TOF annuel sera la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Cette nouvelle méthode, qui sera appliquée à compter du 1<sup>er</sup> juillet, devrait très peu impacter le taux d'occupation financier tel que calculé pour votre SCPI jusqu'au 30 juin 2012.



## RELOCATIONS

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/ an)
COURBEVOIE (92) 45, boulevard Clemenceau	434	Bureaux	ENABLON	
BOBIGNY (93) 5, rue Bernard - ZI des vignes	227	Activité	MER AIR DISTRIBUTION	
<b>TOTAL</b>	<b>661 m<sup>2</sup></b>			<b>128 910 €</b>

## RENOUVELLEMENTS

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/ an)
PARIS (18) 20, rue Caulaincourt	80	Commerce	RIBES JEAN-CHARLES	
PARIS (17) 100, rue Legendre	50	Commerce	LEGENDE 88	
<b>TOTAL</b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>			<b>40 000 €</b>

## CONGÉS

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Loyer annuel (HT/ an)
VOISINS-LE-BRETONNEUX (78) 17, rue des tilleuls	194	Bureaux	ATMOSPHERES	
PARIS (75007) 5, rue d'Augereau	45	Bureaux	LAMIRALT	
ASNIERES (92) avenue de la Marne	170	Commerce	MDC	
ASNIERES (92) avenue de la Marne	137	Commerce	Chrono 2 roues	
<b>TOTAL</b>	<b>546 m<sup>2</sup></b>			<b>108 000 €</b>

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 juillet 2012

Acompte 2 <sup>e</sup> trim. 2012 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)*	Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélève- ments sociaux (39,5%)*	Prix d'exécution 2 <sup>e</sup> trimestre 2012		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en euros/part
				Moyen	Dernier (29/06/2012)	
3,55 €	0,022 €	ns	ns	263 €	250,00 €	277,45 €

\* Taux en vigueur depuis le 01/07/2012 / arrondis au cent d'euro le plus proche

(1) Dernier prix d'exécution, augmenté des droits de 5 % et de la commission de cession de 5,98 % TTC. 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 Capiforce Pierre	2011	1 <sup>er</sup> trimestre 2012	2 <sup>e</sup> trimestre 2012
Distribution courante	14,20 €	3,55 €	3,55 €
Distribution complémentaire	1 €		

### LE CAPITAL

SCPI	Capital au 30/06/2012		Au 31/12/2011		
	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	1 705	1 679	248,68 €	295,36 €

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

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

### LE MARCHÉ DES PARTS

Au cours du trimestre, 132 parts se sont échangées sur le marché secondaire des parts, à un prix d'exécution moyen de 263 euros.

Transactions réalisées  2 <sup>e</sup> trimestre 2012	Ordres en cours au 30/06/2012			
	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
132 parts	2 202*	1,20%	0	50

\* Plus de la moitié des parts inscrites à la vente émane d'un associé-investisseur institutionnel.

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

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées (en nombre de parts)
Au 30/04/12	265,00 €	294,10 €	40
Au 31/05/12	264,00 €	292,99 €	80
Au 29/06/12	250,00 €	277,45 €	12

## > FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE CAPIFORCE PIERRE

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

### ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), sous la rubrique "Comment passer un ordre"). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession acquise à la société de gestion cf. conditions page 5) 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 France, 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92 867 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 France 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.

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

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

Mardi 31 juillet 2012	Vendredi 31 août 2012
Vendredi 28 septembre 2012	Mercredi 31 octobre 2012

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

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

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

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

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

BNP Paribas REIM France : visa AMF n° GP-070 000 031 du 1er juillet 2007  
167 quai de la Bataille de Stalingrad 92 867 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)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**  
INVESTMENT MANAGEMENT