

# CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## EDITORIAL

Cher Associé,

La situation de votre SCPI est à fin 2013 satisfaisante, en phase avec les prévisions, le dividende trimestriel est de 4,38 €. Le dividende distribué au titre de 2013 s'élève à 15,72 € par part soit un taux de distribution sur valeur de marché de 6,16%.

Avec trois acquisitions réalisées au cours du dernier trimestre, celles-ci s'inscrivent dans la gestion dynamique du patrimoine de Capiforce, d'autres acquisitions sont en cours.

Paref Gestion lance une nouvelle SCPI innovante avec une stratégie d'investissement diversifiante : Novapierre Allemagne investie dans l'immobilier commercial de la 1<sup>ère</sup> économie européenne.

Les équipes de Paref Gestion souhaitent une excellente année aux associés de la SCPI Capiforce Pierre.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### ► Distribution

#### ● Distribution du trimestre

(date de paiement : 28 janvier 2014)

<b>Dividende du trimestre</b>	<b>4,38 €</b>
Dont revenus financiers	0,02 €
Prélèvements sociaux (15,5 %)*	NS
Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5 %)*	NS

\* Taux en vigueur au 01/07/2012.

#### ● Distribution des revenus par part :

	4T 2013	3T 2013	2T 2013	1T 2013
Distribution courante	4,38 €	3,78 €	3,78 €	3,78 €
Distribution complémentaire	—	—	—	—

Le dividende total au titre de 2013 s'élève à 15,72 € par part soit un taux de distribution sur valeur de marché de 6,16%.

Aux termes de la loi de Finance pour 2013, vos revenus financiers de 2013 seront soumis au barème progressif de l'impôt. Par ailleurs, dès leur encaissement, ils supporteront un prélèvement de 24% qui constituera un acompte à valoir sur vos impôts de 2014.

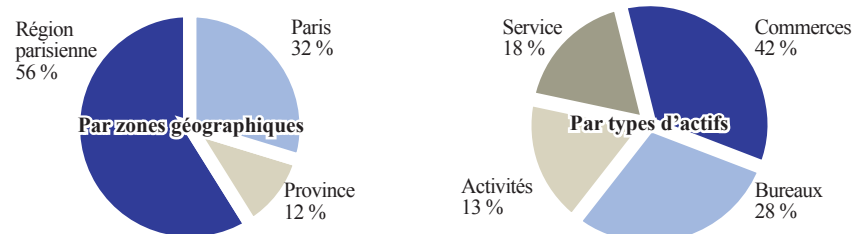
## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au premier trimestre 2014 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

## L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

### ► Type : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités

### ► Composition du patrimoine : ..... 26 836 m<sup>2</sup>



### ► Taux d'occupation financier : ..... 94,9 %

### ► Taux d'occupation physique : ..... 82,7 %

### ► Dividende / part versé aux associés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre : ..... 4,38 €

### ► Dernier prix d'exécution du trimestre : ..... 250 €

### ► Nombre de lots composant le patrimoine : ..... 74

### ► Le capital

	30/09/13	31/12/13
<b>Nombre de parts</b>	183 878	183 878
<b>Nombre d'associés</b>	1 712	1 712

### ► Pour mémoire :

- Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2013 : ..... 265 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2013 : ..... 304 €
- Performances :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	14,8%	11 %	15,6 %

Source : Paref Gestion

### ► Patrimoine

Début octobre, un acte authentique a été signé concernant un local commercial sis 81, boulevard Malesherbes, Paris 8<sup>ème</sup>. En décembre 2013, 2 actes authentiques ont été signés concernant l'acquisition de 2 commerces sis 58 rue de la République à Charleville Mézières (08) et 5 Place Saint Sébastien à Nevers (58).

### ► Situation locale

#### ● Taux d'occupation financier et physique

	31/12/13	30/09/13	30/06/13	31/03/13
<b>Taux d'occupation financier *</b>	94,9 %	93 %	94,5 %	95,1 %
<b>Taux d'occupation physique**</b>	82,7 %	82,4 %	83,4 %	85,5 %

\*Pour le calcul du taux d'occupation financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

\*\* La baisse du taux d'occupation est due à la libération du local d'Heudebouville (27) en cours de cession.

## • Location du trimestre

Adresse	m²	Nature	Activité	Loyer annuel
Villeneuve d'Ascq (59) – 20 place Salvador Allende	58	Commerce	Spécialiste de la cigarette électronique	6 960 €
<b>Total</b>	<b>58</b>			<b>6 960 €</b>

## ➤ Marché des parts

	31/10/13	29/11/13	31/12/13
<b>Prix d'exécution net vendeur</b>	240 €	242 €	250 €
<b>Prix acheteur correspondant</b>	266,35 €	268,57 €	277,45 €
<b>Nombre de parts échangées</b>	161 parts	199 parts	551 parts

Au 31 décembre 2013, 477 parts étaient inscrites à la vente, soit 0,26% du nombre total de parts.

## ➤ Fiscalité

### Le régime fiscal des plus-values immobilières a changé depuis le 1er septembre 2013.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Un abattement pour durée de détention fixé à 6% par an au-delà de la 5ème année de détention, 4% par an pour la 22ème année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5%) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans.

#### ➤ SALON

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2014 dont notamment la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 13 mars 2014.

#### ➤ INTERNET

Notre site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par Paref Gestion

#### ➤ CONSEIL DE SURVEILLANCE - ELECTION

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les personnes intéressées doivent nous adresser leur candidature accompagnée d'un CV, d'une pièce d'identité, d'un justificatif de domicile et d'un certificat de non condamnation avant le 28 février 2014.

#### ➤ NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Paref Gestion lance une nouvelle SCPI innovante avec une stratégie d'investissement diversifiante : Novapierre Allemagne investie dans l'immobilier commercial de la 1ère économie européenne.

## 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 au recto.

### ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat de la société de gestion ou sur son site internet ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)). 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) 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 (Paref Gestion 8, rue Auber 75009 Paris), par courrier simple. 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. Paref Gestion 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'EXECUTION

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			
31/1/14	28/2/14	31/3/14	30/4/14

### 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.

### REGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

L'acheteur a la jouissance des parts à compter du premier jour du mois suivant la transaction et le vendeur jusqu'à la date de la confrontation.

### PUBLICATION DU PRIX D'EXECUTION

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 Paref Gestion ([www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)). 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 40 29 86 86.

**PAREF  
GESTION**

VOTRE CAPITAL PIERRE

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI le visa n° 13-02 en date du 25 janvier 2013. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la clarté de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.