



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui permet de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

Cette année, le marché des bureaux concentre un peu plus de 60 % des montants investis, part légèrement plus faible que les années antérieures.

Les Bureaux enregistrent un nouveau record historique en dépassant les 25 milliards d'euros.

Quant aux commerces, après un début d'année difficile, les signes d'une conjoncture plus favorable se sont multipliés en 2019, de la hausse du pouvoir d'achat au dynamisme des créations d'emplois.

Le marché du Commerce affiche une croissance de 37 % avec plus de 6 milliards d'euros engagés. Quasiment la moitié des volumes concernent des commerces en pied d'immeuble dans les centres-villes.

Ce sont les secteurs de la logistique et des locaux d'activité qui ont le plus profité de l'engouement des investisseurs pour l'immobilier. Ils cumulent plus de 6 milliards d'euros, contre 3,5 milliards en 2018.

Dans ce contexte, l'actualité de votre patrimoine est marquée ce trimestre avec l'entrée d'un nouveau locataire dont le loyer actuel représente 90 000 € permettant à votre SCPI d'atteindre un très bon TOP de 98,9 %.

Parallèlement, votre SCPI poursuit sa politique d'arbitrage avec la vente de 3 lots situés à Morangis (91), Dijon (21) et Voisins-le-Bretonneaux (78) représentant une superficie de 2 451 m<sup>2</sup> pour un montant de 1 582 000 €.

L'acompte de distribution s'élève à 4,32 € identique à celui de 2018, soit une distribution totale pour l'année 2019 de 15,84 €.

A l'occasion de l'Assemblée Générale de votre SCPI qui se tiendra le 10 juin 2020 à 10h30, vous serez invités à élire les nouveaux membres du Conseil de surveillance ; 8 sièges sont à pourvoir en raison de l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance.

Bien cordialement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

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

Capitalisation au 31/12/2019	49 M€	
Capital social nominal au 31.12.2019		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 133 334 €	183 878	1 734
Acompte sur distribution au titre du 4T 2019	4,32 €	
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre	240 €	
Prix acheteur correspondant	266,40 €	
Nombre de lots composant le patrimoine	78	
Surface totale	16 706 m²	

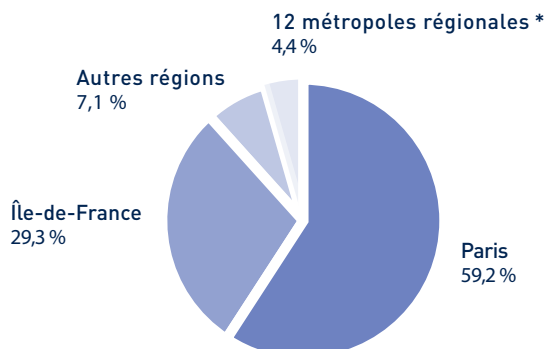
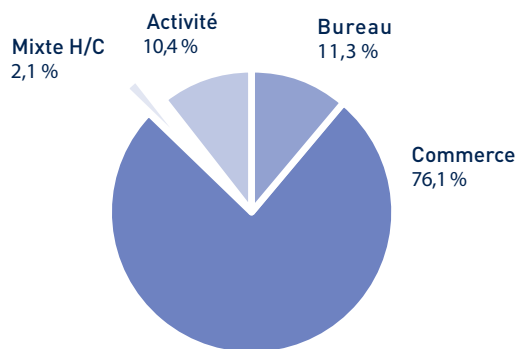
### PERFORMANCES AU 31/12/2019

Taux de rendement interne (TRI)		Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)
15 ans	10,83 %	5,95 %
10 ans	7,03 %	



# PATRIMOINE

## RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## PROMESSES D'ACHAT DU TRIMESTRE

### Portefeuille Messagerie

**Surface :** 8 522 m<sup>2</sup> **Signature de la promesse :** Octobre 2019 **Prix d'acquisition HD :** 7 404 500 € **Taux AEM immédiat :** 6,47 %  
Portefeuille composé de 4 actifs à usage de messagerie. Ils sont situés à proximité de 4 villes majeures : Lille, Strasbourg, Marseille et Bordeaux. Les zones d'activités sont reconnues comme étant les zones économiques importantes auprès de ces quatre métropoles. 100 % d'occupation répartis sur 2 locataires de qualité.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Vente (hors ventes à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
Morangis (91)	Activité	21/10/2019	1 300 000 €	2 194 m <sup>2</sup>
Dijon (21)	Commerce	12/12/2019	101 000 €	57 m <sup>2</sup>

### Vente (à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
Voisins-le-Bretonneux (78)	Activité	14/11/2019	181 000 €	200 m <sup>2</sup>

# SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET PHYSIQUE

TOF \*

98,4 %

TOP

98,9 %

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

### Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

occupés sans franchise de loyer	98,2 %
occupés avec franchise de loyer	0,2 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	1,6 %

Les acquisitions et les arbitrages peuvent aussi générer des variations du TOF et du TOP.

## LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2019, 2 lots sont vacants représentant une surface totale de 183 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerce situés à Mantes La Jolie (78).

## BAIL SIGNÉ

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Surface
PARIS VI - ST SULPICE / LA BRUKET	Parfumerie, Cosmétiques, Produits de beauté	Commerce	04/11/2019	90 000 €	70 m <sup>2</sup>

## PRISE D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
PARIS VI - ST SULPICE / LA BRUKET	Parfumerie, Cosmétiques, Produits de beauté	Commerce	04/11/2019	90 000 €	70 m <sup>2</sup>

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2019	29/11/2019	31/10/2019
Prix d'exécution net vendeur	240 €	240 €€	236,04 €
Prix acheteur correspondant	266,40 €	266,40 €	262 €
Nombre de parts échangées	204	116	148

Au 31 décembre 2019, 1 053 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

## PRIX D'EXÉCUTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER (€)\*

### Prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier



\* 5 derniers exercices

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

**277 € €**

Valeur de reconstitution au 31/12/2018

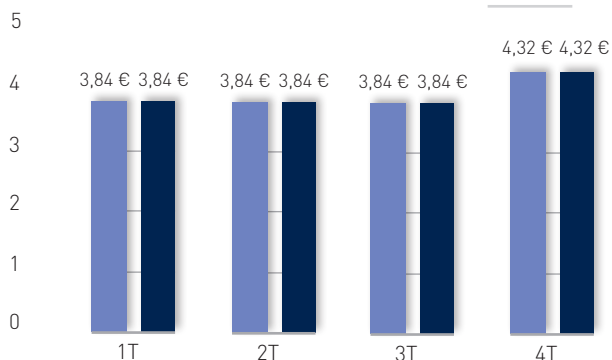
**328 € €**

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

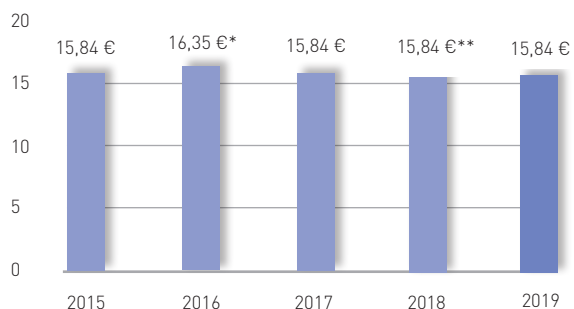
Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 24 janvier 2020)

● 2019  
● 2018



### Dividende annuel

Évolution sur les 5 derniers exercices



\* Dont 2,04 € par prélèvement sur la réserve des plus-values immobilières  
\*\* Dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 10 juin 2020 à 10h30. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique dès la prochaine assemblée générale ; les modalités de ce vote vous seront communiquées prochainement par voie postale.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

### Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cession de parts de l'associé : Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La société de gestion reporte in fine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

### Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> année et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans de détention. *Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.*

### Cession de parts

Un associé qui souhaite céder ses parts, y compris en période d'augmentation de capital, a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement de la cession à la société de gestion en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Le prix d'exécution qui résulte de la confrontation de l'offre et de la demande des ordres est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Pour les parts de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, le prix d'exécution est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement : cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures ; il peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Frais :** Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

**Information du client :** Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et du document d'informations clés disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix :** Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur l'ordre d'achat ou de vente disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Libération :** Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Dossier de souscription :** L'ordre d'achat doit parvenir à la Société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Règle de jouissance des parts :** L'acheteur ayant acquis ses parts sur le marché secondaire en a la jouissance à compter du premier jour du mois suivant la transaction et le vendeur jusqu'à la date de la confrontation.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## LEXIQUE

**Capitalisation :** elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Taux de rentabilité interne (TRI) :** il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) :** le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**Taux d'occupation financier (TOF) :** le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, 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). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

**Taux d'occupation physique (TOP) :** le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

**Valeur de réalisation :** la valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

**Valeur de reconstitution :** la valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :

T 01 86 90 41 10 / [associés@paref.com](mailto:associés@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

### PAREF GESTION

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753

Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

[Portail-SCPI.fr](http://Portail-SCPI.fr)

