

CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au Premier Trimestre 2016 et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2015

EDITORIAL

Cher Associé,

La situation de votre scpi est à fin décembre satisfaisante, en phase avec les prévisions, le dividende trimestriel s'élève à 4,32 €.

Le dividende 2015 est légèrement supérieur à celui de 2014, soit 15,84 € par part, hors distribution de plus-values.

Le taux de distribution sur valeur de marché s'élève ainsi à 5,13 % pour 2015.

Le taux d'occupation financier, qui est un des indicateurs clés d'une SCPI s'élève à 100 %.

Au niveau investissement, la politique engagée se poursuit avec l'acquisition d'actifs de qualité.

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

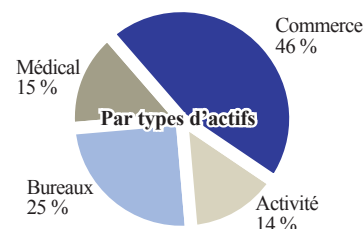
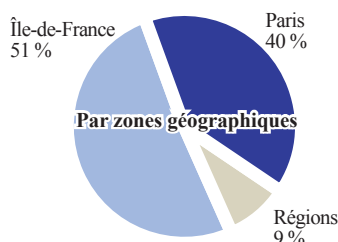
Bien cordialement.

Thierry GAIFFE
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 4^{ème} TRIMESTRE

➤ Type : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités

➤ Composition du patrimoine : 23 407 m²



➤ Taux d'occupation financier : 100 %

➤ Taux d'occupation physique : 100 %

➤ Dividende / part versé aux associés au titre du 4^{ème} trimestre : 4,32 €

➤ Dernier prix d'exécution du trimestre : 280 €

➤ Nombre de lots composant le patrimoine : 74

➤ Le capital

	31/10/2015	30/11/2015	31/12/2015
Nombre de parts	183 878	183 878	183 878
Nombre d'associés	1 735	1 733	1 731

➤ Pour mémoire :

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2014 : 265 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2014 : 305 €

• Performances au 31.12 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	3,4 %	12,2 %	9,1 %

Source : Paref Gestion

VOTRE SCPI À LA LOUPE

➤ Distribution

• Distribution des revenus par part

(date de paiement : 21 janvier 2016)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2015	3,84 €	3,84 €	3,84 €	4,32 €	15,84 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Distribution courante 2014	3,84 €	3,84 €	6,34 €	4,2 €	18,22 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont coupon exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)			2,5 €		

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire (non libératoire) est opéré à la source, à compter de cette date, au taux de 24 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2013).

Ce prélèvement est imputé par l'Administration fiscale sur votre impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, sous forme de crédit d'impôt restituable.

Les associés personnes physiques qui émettent le souhait d'être dispensés de ce prélèvement dans les conditions prévues par la loi peuvent demander le formulaire auprès de la société de gestion et le renvoyer au plus tard le 30 novembre.

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ contact@paref.com ■ www.paref-gestion.com
SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Société de gestion de portefeuille ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

► Patrimoine

Une promesse de vente de l'EHPAD de Noisy-le-Grand (93) a été signée le 21 janvier 2016 pour 10 550 K€.

Une promesse d'achat rue Marcadet (Paris 18ème) a été signée le 19 janvier 2016 pour 790 K€.

Deux autres actifs (rue du Faubourg Montmartre, Paris 9ème et rue de Clignancourt, Paris 18ème) sont sous exclusivité en cours de due diligence d'acquisition pour un montant de 2 330 K€.

► Situation locative

• Taux d'occupation financier et physique

	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015
Taux d'occupation financier *	100 %	100 %	100 %	99,8 %
Taux d'occupation physique	100 %	100 %	100 %	99,6 %

* 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).

• Location

Adresse	m²	Nature	Activité	Loyer annuel
Paris (75008) - Boulevard Malesherbes	291	Bureaux	Conseil en stratégie	144 000 €

► Marché des parts

	30/10/2015	30/11/2015	31/12/2015
Prix d'exécution net vendeur	280 €	280 €	280 €
Prix acheteur correspondant	310,80 €	310,80 €	310,80 €
Nombre de parts échangées	34	65	295

Au 31 décembre 2015, 295 parts étaient inscrites à la vente.

► Fiscalité

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

► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI est prévu le 21 mars 2016. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 22 juin 2016 au siège social situé 8 rue Auber, Paris 9ème.

Nous vous remercions de bien vouloir noter que votre avis de versement trimestriel vous sera adressé de préférence par mail. Les associés qui ne souhaitent pas bénéficier de ce service peuvent nous en faire la demande à contact@paref.com.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit pas d'objectif de rentabilité potentielle ni de protection du capital investi.

► SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2016 dont notamment le Congrès de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (Palais des Congrès, Paris) le 22 mars 2016, la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 24 mars 2016, et Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 27 juin 2016.

► INTERNET

Notre site www.paref-gestion.com offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPPCI gérés par Paref Gestion.

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 cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

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. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet.

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). 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.

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). 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.



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 cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.