

# CAPIFORCE PIERRE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°2017-02 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2017 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2017

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Type : SCPI classique à capital fixe

Catégorie : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités



### EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Ce deuxième trimestre 2017 a été marqué par une activité intense pour votre SCPI avec la poursuite de la dynamique engagée en 2016 pour régénérer votre patrimoine. Ainsi, nos équipes se sont attachées à réaliser la mise en vente de l'immeuble de bureaux de Fontenay-sous-Bois (10 % du patrimoine) et à mettre en oeuvre la politique de réinvestissement décidée avec votre Conseil de Surveillance, à savoir la recherche de nouveaux dossiers d'acquisitions plus diversifiés en murs de commerces.

L'assemblée générale de Capiforce s'est tenue le 13 juin 2017 et l'ensemble des résolutions présentées ont été adoptées à de larges majorités et les comptes 2016 ont été approuvés.

L'acompte sur dividende qui vous est versé pour le deuxième trimestre 2017 s'élève à 3,84 € par part, il reste en ligne avec les distributions précédentes.

Concernant le marché immobilier français, il faut d'abord noter que la demande exprimée reste globalement soutenue dans un contexte économique qui semble s'améliorer, en effet la croissance attendue pour cette année devrait atteindre 1,6 % selon l'INSEE, soit sa meilleure performance depuis 5 ans.

Du côté du marché de l'investissement, le contexte de l'élection présidentielle avec un risque de « Frexit » a quelque peu freiné le rythme des acquisitions, néanmoins dans un environnement de taux d'intérêt qui restent bas, la demande est toujours aussi forte et c'est le manque d'opportunités qui limite l'activité et maintient les taux de rendement à des niveaux historiquement bas.

Toute l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été et de bonnes vacances.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 2ème TRIMESTRE

Acompte sur distribution au titre du 2T 2017 (€) **3,84**

Dernier prix d'exécution du trimestre (€) **290**

#### Le capital

	28/04/2017	31/05/2017	30/06/2017
Nombre de parts	183 878	183 878	183 878
Nombre d'associés	1 740	1 740	1 739

Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup> **5,15 %**

Capitalisation au 30/06/2017 (M€) <sup>(1)</sup> **53**

Nombre de lots composant le patrimoine **84**

Surface totale (m²) **21 320**

#### Performances au 31/12/2016

Taux de rendement interne (TRI) <sup>(1)</sup>

10 ans **9,5 %**  
5 ans **4,9 %**

Source : Paref Gestion

### Quelques actifs composant le patrimoine



Rue Rollin  
PARIS V

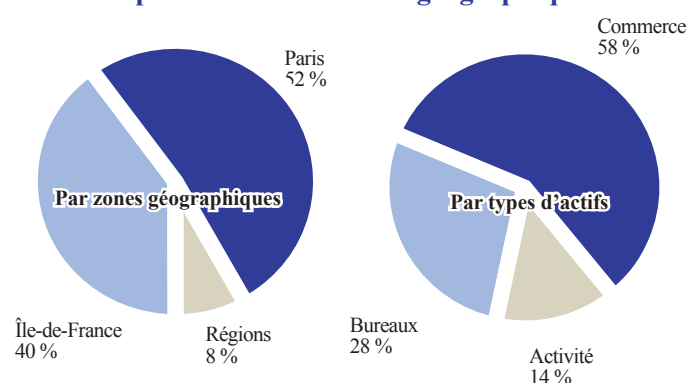


Boulevard Malesherbes  
PARIS VIII

(1) Voir lexique au dos

### PATRIMOINE

#### Répartition sectorielle et géographique



PAREF GESTION : 8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris

SA au capital de 253 440 € ■ Société de gestion de portefeuille ■ Carte Professionnelle Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476

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

PATRIMOINE

Acquisitions du trimestre

Immeuble	Surface	Type	Prix d'acquisition HD	Date d'achat	Loyer HC HT	Taux AEM*
Rue St-Placide - Paris VI	55 m²	Commerce	1 400 000 €	09/06/2017	66 271 €	4,33 %
Commerce pied d'immeuble situé au coeur d'un quartier commerçant et à proximité directe du Bon Marché Local occupé par l'enseigne GOCCO, leader sur le marché espagnol du prêt-à-porter pour enfants						
Rue Daguerre - Paris XIV	82 m²	Commerce	460 000 €	23/05/2017	22 800 €	4,42 %
Commerce pied d'immeuble situé au coeur d'un quartier commerçant et résidentiel du 14ème à proximité directe de l'avenue du Maine et de la Gare Montparnasse Local occupé par LA CANTINE DU TROQUET, chaine de 4 restaurants parisiens dont le propriétaire est un grand chef de la cuisine française						

\* AEM : acte en main

Promesses du trimestre

Immeuble	Surface	Type	Prix d'acquisition HD	Date de promesse	Taux AEM
Rue du Faubourg Saint Antoine - Paris XI	67 m²	Commerce	1 010 000 €	19/05/2017	5,33 %

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier et physique <sup>(1)</sup>

	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016	30/09/2016
Taux d'occupation financier *	98,2 %	98,9 %	98,9 %	98,9 %
Taux d'occupation physique	97,1 %	98,2 %	98,5 %	98,4 %

\* 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).

• **Locaux vacants :** Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Les équipes de la Société de Gestion envisagent tous les scenarios visant à optimiser le parc locatif de Capiforce Pierre.

Baux signés

Immeuble / Locataire	m²	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Ancien loyer
PARIS XVIII / Partenaire Crèche	207	Commerce	11/04/2017	18/04/2017	55 000 €	52 941 €
Villeneuve d'Ascp (59) / Vilogia	474	Bureaux	28/06/2017	01/07/2017	56 000 €	86 084 €

Congés reçus

Immeuble / Locataire	m²	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel	Commentaires
Villeneuve d'Ascp (59) / Vilogia	474	Bureaux	30/06/2017	86 084 € HC HT	Renégociation avec le locataire
Voisins-le-bretonneux (78) / Aqu'alizée	177	Activité	30/06/2017	16 253 € HC HT	Commercialisation en cours
Boulogne-Billancourt (92) / Maison Bleue	190	Bureaux	31/10/2017	62 229 € HC HT	Fin de bail dérogatoire Commercialisation en cours
Courbevoie (92) / Var	217	Bureaux	31/08/2017	58 682 € HC HT	Commercialisation en cours

Libérations

Immeuble / Locataire	m²	Nature	Ancien loyer	Commentaires
Voisins-le-bretonneux (78) / AVIS	200	Activité	21 945 €	Libération au 14/04/2017 Projet de rénovation et commercialisation en cours
Lyon (69) / Virginie Verdot	44	Commerce	15 338 €	Libération au 30/04/2017 Liquidation judiciaire - Lancement de la commercialisation

La résilience du patrimoine de Capiforce Pierre permet de conserver un TOF élevé. Toutefois, la Société de Gestion garde un œil attentif sur la situation des locataires en difficulté financière. Le marché de Voisins-le-Bretonneux semble plus propice à la vente à utilisateur qu'à la location. Après consultation du Conseil de Surveillance, la société de gestion analysera au cas par cas l'opportunité de vendre à la découpe les lots vacants. Plutôt que de prendre un risque de commercialisation trop important tenant compte du marché locatif local, la société de gestion a préféré signer une nouveau bail de 6 ans fermes avec Vilogia à Villeueneve d'Asq à effet du 1er juillet 2017 moyennant une baisse substantielle de loyer.

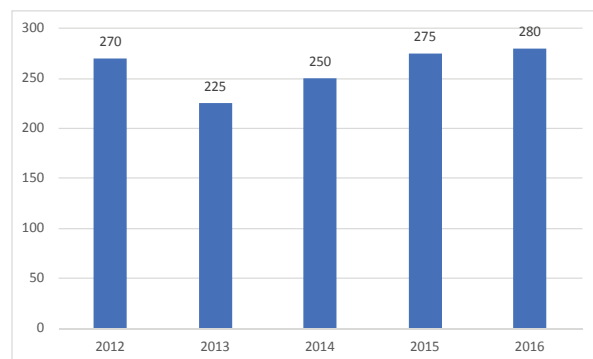
# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## Marché des parts

	30/06/2017	31/05/2017	28/04/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	290	290	290
Prix acheteur correspondant (€)	321,90	321,90	321,90
Nombre de parts échangées	111	315	209

Au 30 juin 2017, 1 243 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

## Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier des 5 derniers exercices



Avenue Gambetta  
PARIS XX



Rue Saint-Denis  
COLOMBES (92)

## Valeurs de réalisation et de reconstitution (1)

Valeur de réalisation au 31/12/2016	263 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2016	312 €

## Distribution

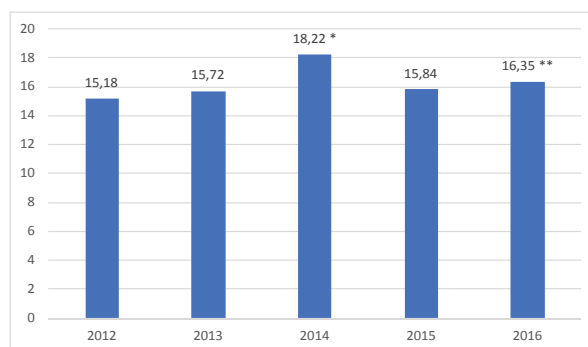
### Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 24 juillet 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
<b>Distribution 2017</b>	3,84 €	3,84 €			
Dont revenu financier	-	-	-	-	
<b>Distribution 2016</b>	3,84 €	3,84 €	3,84 €	4,83 €	16,35 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont acompte exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)				2,04 €	

Le taux de distribution sur valeur de marché pour 2016 s'élève à 5,15 %.

### Dividende annuel au cours des 5 derniers exercices



\* Dont 2,5 € complémentaires au titre des plus-values distribuées

\*\* Dont 2,04 € complémentaires au titre des plus-values distribuées

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 ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

## SCPI CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-02 en date du 25 janvier 2013.

Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS

## INFORMATIONS GENERALES

L'intégralité des informations figurent 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 le revenu, l'abattement est 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 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.

“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 perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze (75€) euros HT soit quatre-vingt-dix (90€) euros TTC par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

**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 son actualisation 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. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la Société de gestion.

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

**Jouissance des parts** : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes (4 acomptes trimestriels par an) elle est fixée pour votre SCPI, au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

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

## LEXIQUE <sup>(1)</sup>

**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 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.

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

**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.

**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.

Pour toutes vos questions sur votre SCPI,  
contactez-nous par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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

**PAREF  
GESTION**

**VOTRE CAPITAL PIERRE**

**SCPI CAPIFORCE PIERRE**  
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-02 en date du 25 janvier 2013.  
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS