



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La situation économique globale et européenne étant incertaine, la France devrait tirer son épingle du jeu en 2019 grâce au soutien de sa demande intérieure. Cette situation qui tranche avec 2018 est alimentée par des perspectives de croissance linéaire, estimées à 0,3 % jusqu'à la fin de l'année 2019.

A mi-année, le marché français de l'investissement immobilier affiche une performance de 12,1 milliards d'euros.

En terme de répartition par classe d'actifs, la part des bureaux monte à 78 % au 1^{er} semestre 2019 soit le niveau le plus élevé de la décennie. En conséquence, le poids des actifs commerciaux est en retrait à seulement 12 % et celle des entrepôts et locaux d'activités à 10 %. Cette surreprésentation des bureaux est aussi liée à l'absence ce trimestre de grandes transactions sur les autres catégories d'actifs.

Le marché de l'investissement en commerce peine à démarrer avec 1,4 milliard d'euros investis contre 1,9 milliard au 1^{er} semestre 2018. Cette typologie d'actif a retrouvé de la vigueur au 2^{ème} trimestre et domine à nouveau le marché en concentrant à fin juin un peu plus de 40 % du volume investi (606 millions d'euros).

Dans ce contexte, votre SCPI poursuit sa politique de cession avec la vente des actifs situés à Lyon (69), Marseille (13) et Courbevoie (92) représentant une superficie de 1 191 m² pour un montant près de 4,5 M€.

Concernant la vie sociale de votre SCPI, l'Assemblée Générale de Capiforce Pierre s'est tenue le 13 juin 2019, toutes les résolutions ordinaires présentées ont été adoptées.

Concernant les résolutions à titre extraordinaire, elles ont fait l'objet d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 1^{er} juillet et ont toutes été adoptées.

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

Cordialement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

L'ESSENTIEL DU 2^{ème} TRIMESTRE

Capitalisation au 30/06/2019	47,5 M€		
Capital social nominal au 30.06.2019			
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés	
28 133 334 €	183 878	1 749	
Acompte sur distribution au titre du 2T 2019			3,84 €
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre			232,77 €
Prix acheteur correspondant			258,37 €
Nombre de lots composant le patrimoine			81
Surface totale			16 709 m²

PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)



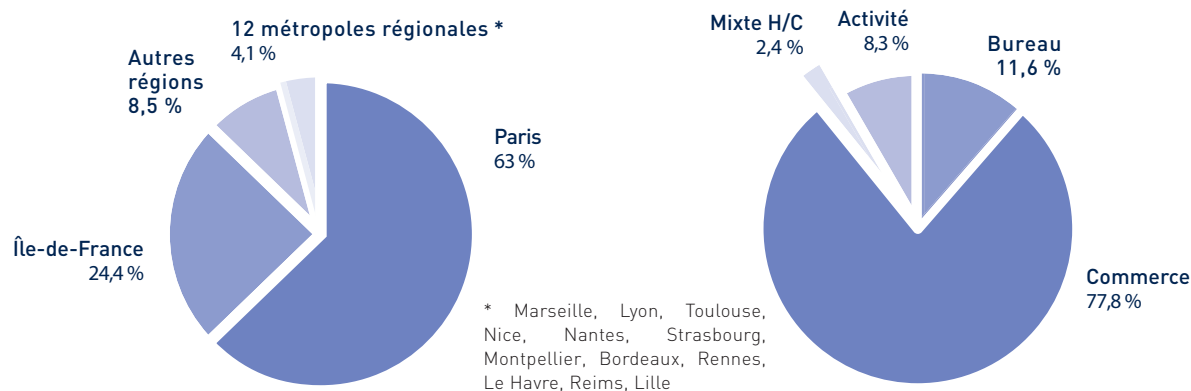
Taux de distribution sur valeur de marché

5,17 %

(dont 1,41 % de plus-values)

PATRIMOINE

REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Parc Innovespace - CHANTELOUP EN BRIE (77)

Surface : 2 193 m²

Signature de l'acte : Juin 2019

Prix d'acquisition HD : 2 650 000 €

Taux AEM immédiat : 6,50 %

L'ensemble est situé à proximité de Val d'Europe et Marne La Vallée. Il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et d'un accès direct par l'autoroute A4 et la D231. Cet immeuble à usage de locaux d'activités est occupé par un monolocatier avec un bail de 6 ans fermes.

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
Lyon (69)	Commerce	08/04/2019	140 000 €	42 m ²
Marseille (13)	Commerce	23/04/2019	52 800 €	50 m ²
Courbevoie (92)	Bureau	17/05/2019	4 305 000 €	1 099 m ²

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET PHYSIQUE

TOF *

91,6 %

TOP

89,1 %

* 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).

PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
PARIS VII - AUGEREAU / BDG FIT	Clubs, Salles de sport	Commerce	01/04/2019	23 000 €	45 m ²
PARIS XIV - POIRIER / SARL IMODIA	Agence immobilière	Commerce	12/06/2019	21 000 €	72 m ²

BAUX SIGNÉS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
PARIS VII - AUGEREAU / BDG FIT	Fitness	Commerce	01/04/2019	23 000 €	45 m ²

CONGES REÇUS - LIBERATIONS A VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Fin de bail	Loyer actuel	Surface
PARIS XI - ST MAUR / ATELIER KOKO	Autres services non marchands	Commerce	31/07/2019	15 054 €	80 m ²
VOISINS LE BRETONNEUX (78) / CORTECHNET	Bricolage	Activité	30/11/2019	28 930 €	196 m ²
TOURCOING (59) / CGE DISTRIBUTION	Electronique / Electricité	Activité	30/11/2021	121 000 €	3 425 m ²

VOTRE SCPI À LA LOUPE

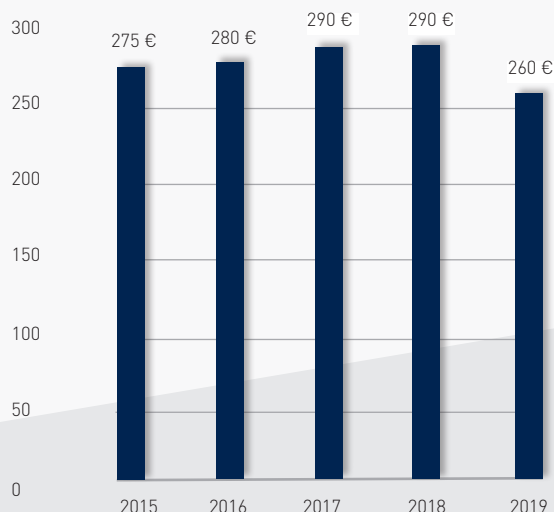
MARCHÉ DES PARTS

	28/06/2019	31/05/2019	30/04/2019
Prix d'exécution net vendeur	232,77 €	230 €	250 €
Prix acheteur correspondant	258,37 €	255,30 €	277,50 €
Nombre de parts échangées	157	49	62

A fin juin 2019, 1 681 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

PRIX D'EXÉCUTION AU 1^{ER} JANVIER (€)*

Prix d'exécution au 1^{er} janvier



* 5 derniers exercices

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

277 €

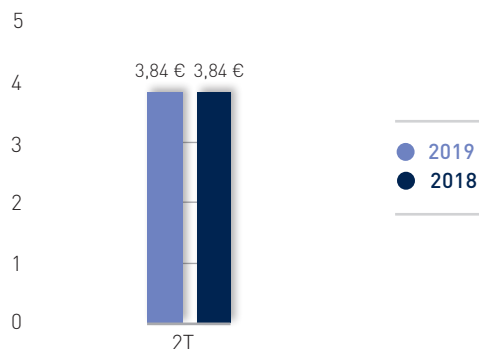
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

328 €

DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

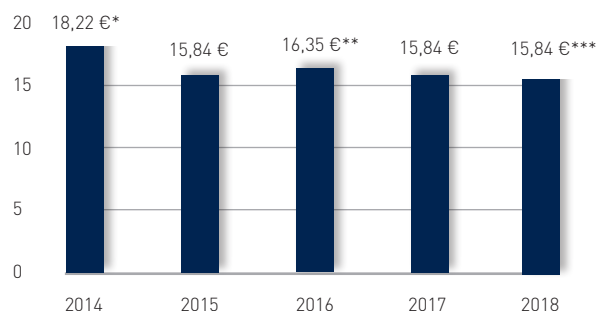
Distribution

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 24 juillet 2019)



Dividende annuel

Évolution sur les 5 derniers exercices



* Dont 2,5 € par prélèvement sur la réserve des plus-values immobilières

** 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 8/10 ans.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de Capiforce Pierre s'est tenue le 13 juin 2019, l'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 15). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 1er juillet 2019 à cet effet et toutes les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées (résolutions 16 à 21).

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^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} année soit une exonération totale au bout de 22 ans tandis que 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. *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.

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 et de la note d'information disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet 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.

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.

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
www.paref-gestion.com