

# CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## EDITORIAL

Cher Associé,

L'assemblée générale mixte du 11 juin 2014 a approuvé l'ensemble des résolutions proposées.

Elle a également désigné les membres du Conseil de surveillance.

Elle a ratifié également au titre de 2013 la distribution d'un dividende de 15,72 € par part contre 15,18 € en 2012.

Le dividende du deuxième trimestre est stable à 3,84 €.

Une distribution de plus-value de cession de 2,5 € bruts / part aura lieu début septembre.

Paref Gestion a obtenu son agrément au titre de la directive AIFM par décision de l'AMF.

Les équipes de Paref Gestion vous souhaitent un excellent été.

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

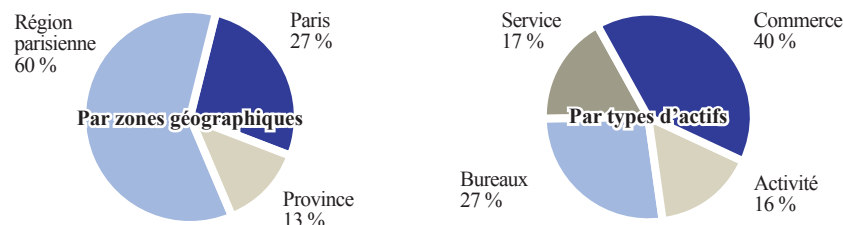
## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au troisième trimestre 2014 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2014

### L'ESSENTIEL DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

➤ **Type : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités**

➤ **Composition du patrimoine : .....** 22 947 m<sup>2</sup>



➤ **Taux d'occupation financier : .....** 96 %

➤ **Taux d'occupation physique : .....** 97,09 %

➤ **Dividende / part versé aux associés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre : .....** 3,84 €

➤ **Dernier prix d'exécution du trimestre : .....** 275 €

➤ **Nombre de lots composant le patrimoine : .....** 74

➤ **Le capital**

	30/06/14	31/03/14
Nombre de parts	183 878	183 878
Nombre d'associés	1 716	1 718

➤ **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
Taux de rentabilité interne de la SCPI	14,8 %	11 %	15,6 %

Source : Paref Gestion

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### ➤ Distribution

#### • Distribution du trimestre

(date de paiement : 28 juillet 2014)

<b>Dividende du trimestre</b>	<b>3,84 €</b>
Dont revenus financiers	
Prélèvements sociaux (15,5 %)*	NS
Prélèvement forfaitaire libératoire (39,5 %)* y compris les prélèvements sociaux	NS

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

#### • Distribution des revenus par part :

	2T 2014	1T 2014	4T 2013	3T 2013
Distribution courante	3,84 €	3,84 €	3,78 €	3,78 €
Distribution complémentaire	—	—	0,6 €	—

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

### ➤ Patrimoine

Une promesse a été signée le 6 juin 2014 concernant un commerce situé 24 rue La Boétie (Paris VIII).

Un entrepôt détenu à Heudebouville (27) a été arbitré le 27 mai 2014.

### ➤ Situation locale

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

	30/6/2014	31/3/2014	31/12/13	30/09/13
Taux d'occupation financier *	96 %	95,9 %	94,9 %	93 %
Taux d'occupation physique	97,9 %	83,4 %	82,7 %	82,4 %**

\*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).

\*\*La baisse du taux d'occupation physique est due à la libération du local d'Heudebouville (27) cédé le 27 mai 2014.

## • Locations du trimestre

Adresse	m²	Nature	Activité	Loyer annuel
Paris (75017) – Rue de la Jonquièrre	114	Commerce	Soins et Beauté	
Voisins Le Bretonneux (78) – Rue des Tilleuls	200	Activité	Stockage de denrées alimentaires	
<b>Total</b>	<b>314</b>			<b>35 300 €</b>

## • Congés du trimestre

Adresse	m²	Nature	Commentaires	Loyer annuel
Paris (75006) – Boulevard Montparnasse	86	Commerce	Reloué au 01/07/14 à Zedi Boutique (équipements de la maison)	
Voisins Le Bretonneux (78) – Rue des Tilleuls	200	Activité	Reloué au 06/05/14 à la société Bellugeon (stockage de denrées alimentaires)	
Paris (75008) – Boulevard Malesherbes	55	Commerce	Reloué au 01/07/14 à la société Caprestige (vestimentaire)	
Voisins Le Bretonneux (78) – Rue des Tilleuls	177	Activité	Reloué au 01/07/14 à la société Aqu'alizé (BTP) + lot vacant de 72 m² soit 177 m²	
<b>Total</b>	<b>518</b>			<b>147 260 €</b>

## ➤ Marché des parts

	30/4/14	31/5/14	30/6/14
<b>Prix d'exécution net vendeur</b>	270 €	270 €	275 €
<b>Prix acheteur correspondant</b>	299,70 €	299,70 €	305,25 €
<b>Nombre de parts échangées</b>	492	687	537

Au 30 juin 2014, il n'y a pas de parts inscrites à la vente.

## ➤ Fiscalité

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

Désormais, 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 5<sup>ème</sup> année de détention et 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> 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 avec une exonération totale à compter de 30 ans.

### ➤ SALON

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2014 dont notamment la 21<sup>ème</sup> édition de PATRIMONIA, la convention annuelle des professionnels du Patrimoine (Centre de Congrès de Lyon) les 25 et 26 septembre 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.

## 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			
31/7/14	29/8/14	30/9/14	31/10/14

### 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.



### 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