

# CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## EDITORIAL

Cher Associé,

L'assemblée générale mixte du 20 juin 2013 a approuvé l'ensemble des résolutions proposées dont celle permettant d'augmenter le capital de votre SCPI.

Cette décision ouvre de nouvelles perspectives à Capiforce Pierre. Elle ne sera effective que lorsque le marché sera propice à une telle opération.

Dans le cadre d'une gestion dynamique de votre SCPI, il a été procédé à la cession d'un actif sis à Bobigny. Cet arbitrage a généré une plus-value distribuable ultérieurement.

Le dividende du deuxième trimestre est stable à 3,78 € par part.

L'équipe de Paref Gestion vous souhaite un excellent été.

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au troisième trimestre 2013 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013

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

- **Type : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités**
  - **Composition du patrimoine :** ..... 26 281 m<sup>2</sup>
- Par zones géographiques**

**Par types d'actifs**
- **Taux d'occupation financier :** ..... 94,5 %
  - **Taux d'occupation physique :** ..... 83,4 %
  - **Dividende / part versé aux associés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre :** ..... 3,78 €
  - **Dernier prix d'exécution du trimestre :** ..... 230 €
  - **Nombre d'immeubles composant le patrimoine :** ..... 50
  - **Le capital**

	31/03/13	30/06/13
<b>Nombre de parts</b>	183 878	183 878
<b>Nombre d'associés</b>	1 716	1 724

#### ➤ Pour mémoire :

- Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2012 : ..... 256,80 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2012 : ..... 304,96 €
- Performances :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	12,22 %	11,76 %	17,78 %

Source : Paref Gestion

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### ➤ Distribution

#### • Distribution du trimestre

(date de paiement : 25 juillet 2013)

<b>Dividende du trimestre</b>	<b>3,78 €</b>
Dont revenus financiers	—
Prélèvements sociaux (15,5 %)*	NS
Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5 %)*	NS

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

#### • Rappel de la distribution :

	2T 2013	1T 2013	2012
Distribution courante	3,78 €	3,78 €	14,20 €
Distribution complémentaire	—	—	0,98 €

Aux termes de la loi de Finance pour 2013, vos revenus financiers de 2013 seront soumis au barème progressif de l'impôt. Par ailleurs, dès leur encaissement, ils supporteront un prélèvement de 24% qui constituera un acompte à valoir sur vos impôts de 2014.

### ➤ Patrimoine

Le comité d'investissement a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un local commercial sis 81 boulevard Malesherbes, Paris 8<sup>ème</sup>, pour un montant net vendeur de 720 000 € avec un rendement de 5,6 % acte en main.

Le local d'activité à Bobigny a été cédé le 26 juin 2013 au prix de 2,8 M€ net vendeur.

### ➤ Situation locale

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

	30/06/13	31/03/13	31/12/12	30/09/12
<b>Taux d'occupation financier*</b>	94,5 %	95,1 %	97,7 %	96,8 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	83,4 %	85,5 %	—	98,6 %

\*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).

La baisse du taux d'occupation est due à la libération du local d'Heudebouville au 1/1/2013.

### 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.

## ● Relocations du trimestre

Adresse	m²	Nature	Activité	Loyer annuel
Paris (75011) - 13 bis rue Saint Maur	80	Commerce	Espace pédagogique	13 200 €
Paris (75003) - 41 rue de Poitou	43	Commerce	Vente de chaussures	20 000 €
<b>Total</b>	<b>123</b>			<b>33 200 €</b>

## ● Congés du trimestre

Adresse	m²	Nature	Commentaire	Loyer annuel
Villeneuve d'Ascq (59)	58	Bureaux	Contact établi avec les occupants du site CMH et crédit agricole (à l'étude pour CMH)	6 090 €
Paris (75005) - 18 rue Rollin	50	Commerce	Contact établi avec le gérant du pub voisin « intérêt marqué »	13 750 €
Paris (75017) - 67 rue de la Jonquière	114	Commerce	Dossier transmis aux commercialisateurs, en attente d'offres de qualité	15 300 €
Asnières (92) - 95 avenue de la Marne	170	Commerce	Dossier transmis aux commercialisateurs, en attente d'offres de qualité	33 750 €
Voisins-Le-Bretonneux (78) 11-17 rue des Tilleuls	75	Activité	Prospection sur site effectuée, relance courant juillet	7 886 €
<b>Total</b>	<b>467</b>			<b>76 776 €</b>

## ➤ Marché des parts

	30/04/13	31/05/13	30/06/13
<b>Prix d'exécution net vendeur</b>	230 €	230 €	230 €
<b>Prix acheteur correspondant</b>	255,25 €	255,25 €	255,25 €
<b>Nombre de parts échangées</b>	276 parts	638 parts	290 parts

Au 30 juin 2013, 2 080 parts étaient inscrites à la vente, soit 1,13 % du nombre total de parts. Plus de la moitié de ces parts sont le fruit d'associés-investisseurs institutionnels.

### ➤ SALON

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 2ème semestre 2013 dont notamment la 20ème édition de PATRIMONIA, la convention annuelle des professionnels du Patrimoine (Centre de Congrès de Lyon) les 26 et 27 septembre 2013.

### ➤ INTERNET

Notre nouveau site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) offre une navigation plus 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 en bas de page.

### 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			
Mercredi 31/07/13	Vendredi 30/08/13	Lundi 30/09/13	Jeudi 31/10/13

### 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.

### RÈGLES 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.



VOTRE CAPITAL PIERRE

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com) ■ [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Agrément AMF GP – 08000011 ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438