

CAPIFORCE PIERRE

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°2017-03 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2017 et relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 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,

Le troisième trimestre 2017 marque, pour notre scpi, l'heureuse conclusion de la politique engagée il y a maintenant plus de 2 ans, avec la cession de grands actifs qui, par leurs tailles, faisaient courir un risque à nos associés. La promesse de vente de Fontenay-sous-Bois a été signée en juillet pour un prix de 7,1 M€, au regard d'une expertise à 5,9 M€.

Le recentrage vers des actifs de plus petites tailles, plus diversifiés, est en cours, en particulier vers des commerces parisiens. Après les commerces de la rue Saint Placide et de la rue Daguerre, 2 artères parisiennes très commerçantes, achetés au second trimestre, c'est une boutique de 67 m² rue Saint-Antoine, qui a été acquise fin juillet pour 1,1 M€, avec un rendement acte en mains de 5,33 %.

La situation locative s'est un peu détériorée, avec un taux d'occupation financier de 94,7 %, et les équipes de Poref Gestion s'activent pour trouver de nouveaux locataires et retrouver un meilleur niveau de performance.

L'acompte de distribution sera de 3,84 € par part, égal à celui des trimestres précédents.

Quant au marché immobilier, il évolue positivement :

-Pour les bureaux franciliens, le taux de vacances est de 6,2 %, mais de moins de 3 %, inférieur à ce qui était en 2007. En régions, la demande est soutenue et le taux de vacance moyen est de 5,3 %.

-Pour la logistique, le marché est en très forte croissance, surtout pour les bâtiments neufs et de grande taille.

-Le commerce parisien bénéficie peu du retour des touristes avec une progression de 11 % des nuitées hôtelières. L'activité recule de 1,4 % sur les 6 premiers mois de 2017. Les pieds d'immeuble sont toujours aussi recherchés.

Concernant votre société de gestion et sa maison mère la société Poref, le changement de contrôle initié en début d'année est arrivé à son terme en octobre à l'issue d'une OPA qui confirme la position du groupe Fosun en qualité d'actionnaire majoritaire de la société Poref qui reste cotée à la bourse de Paris.

L'équipe de Poref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de très bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

Quelques actifs composant le patrimoine



Rue Rollin - PARIS V



Boulevard Malesherbes - PARIS VIII

(1) Voir lexique au dos

L'ESSENTIEL DU 3ème TRIMESTRE

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

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

Le capital social nominal (€) **28 133 334**

	31/07/2017	31/08/2017	29/09/2017
Nombre de parts	183 878	183 878	183 878
Nombre d'associés	1 740	1 743	1 745

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾ **5,15 %**

Capitalisation au 30/09/2017 (M€) ⁽¹⁾ **53**

Nombre de lots composant le patrimoine **85**

Surface totale (m²) **21 387**

Performances au 31/12/2016

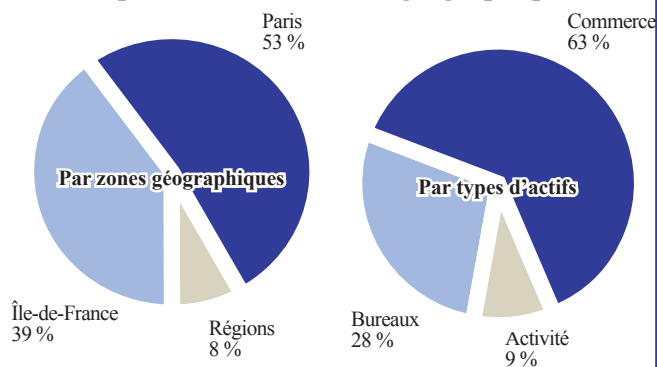
Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾

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

Source : Poref Gestion

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

Investissements du trimestre

Immeuble	Surface	Type	Prix d'acquisition HD	Date d'achat	Loyer*	Taux AEM**
Rue Faubourg St Antoine - Paris XI	67 m²	Commerce	1 100 000 €	27/07/2017	60 000 €	5,33 %
Commerce pied d'immeuble situé au centre de l'artère commerçante reliant la place de la Bastille à Nation Local occupé par l'enseigne PALLADIUM, enseigne dans la vente de produits PAP exclusivement. Créée en 1920, cette société s'est tout d'abord spécialisée dans l'aviation, puis a recentrée son activité sur la vente de chaussures après la seconde guerre mondiale.						

* Loyer facturé à terme échu HC HT

** AEM : acte en mains

Arbitrages du trimestre

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation financier et physique ⁽¹⁾

	30/09/2017	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016
Taux d'occupation financier *	94,7 %	98,2 %	98,9 %	98,9 %
Taux d'occupation physique	91,1 %	97,1 %	98,2 %	98,5 %

* 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).

• **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 scénarios visant à optimiser le parc locatif de Capiforce Pierre.

• Baux signés - Renouvellements

Immeuble / Locataire	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Ancien loyer	m²
PARIS VIII / BIOLINE	Commerce	12/07/2017	01/07/2017	52 479 €	52 479 €	120
PARIS XVII / FR2A	Commerce	18/05/2016	01/04/2016	48 815 €	48 815 €	102

• Congés reçus

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel*	m²	Commentaires
COURBEVOIE (92) - ENABLON	Bureaux	01/04/2018	165 000 €	651	Volonté de regrouper leurs implantations sur un unique site
PARIS XIV - ID COMMUNICATION	Commerce	31/12/2018	20 000 €	95	Cessation d'activité pour départ à la retraite

*Loyers facturés à terme échu HC HT

• Libérations

Immeuble / Locataire	Nature	Ancien loyer	m²	Commentaires
COURBEVOIE (92) - VAR	Commerce	58 000 €	217	Libération le 31/08/2017
VILLEURBANNE (69) - DYOMEDEA	Commerce	54 000 €	218	Libération le 31/08/2017
PARIS XI - MAGMA	Commerce	38 000 €	116	Libération le 04/08/2017
VOISINS LE BRETONNEUX (78) - BML	Commerce	44 000 €	270	Libération le 04/09/2017
PARIS XVIII - SDV	Commerce	87 986 €	275	Libération le 03/08/2017

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

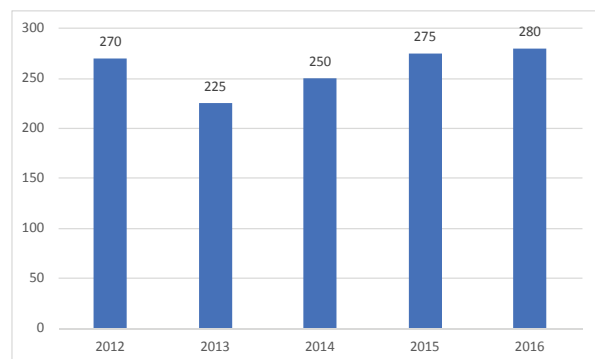
VOTRE SCPI À LA LOUPE

Marché des parts

	29/09/2017	31/08/2017	31/07/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	290	290	290
Prix acheteur correspondant (€)	321,90	321,90	321,90
Nombre de parts échangées	112	328	332

Au 30 septembre 2017, 769 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

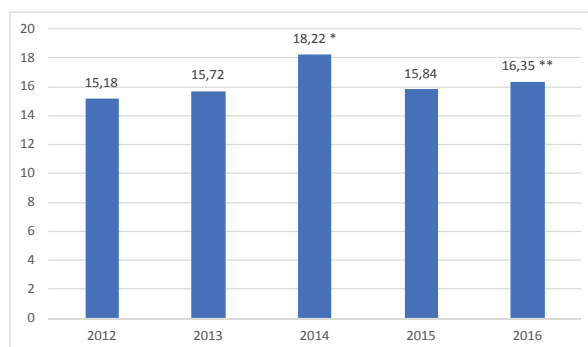
Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 23 octobre 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2017	3,84 €	3,84 €	3,84 €		
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Distribution 2016	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.

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.

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.

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 ⁽¹⁾

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

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