

CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au deuxième trimestre 2015 et relatif à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2015

EDITORIAL

Cher Associé,

La situation de votre SCPI à fin mars est satisfaisante en phase avec les prévisions de 2015.

Le dividende trimestriel est de 3,84 € par part.

Le taux d'occupation financier, qui est un des indicateurs clés d'une SCPI, s'élève à 99,8 %.

Une acquisition a eu lieu ce trimestre s'inscrivant dans la stratégie de Capiforce Pierre.

Avec ce bulletin trimestriel, je vous prie d'assister à l'Assemblée Générale de Capiforce Pierre, qui se tiendra :

Mercredi 10 juin 2015 à 15h au 8, rue Auber, Paris 9ème.

Je souhaite que vous veniez nombreux vous exprimer à l'Assemblée.

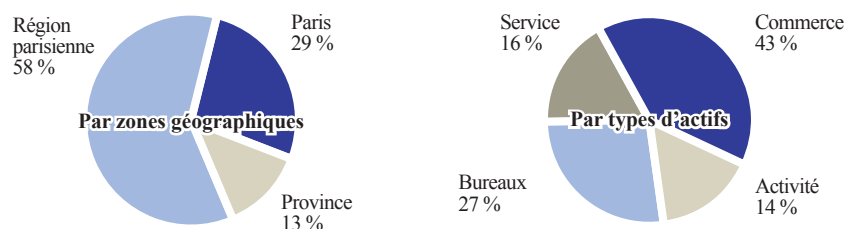
Bien cordialement.

Thierry GAIFFE
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 1^{er} TRIMESTRE

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

► **Composition du patrimoine :** 23 337 m²



► **Taux d'occupation financier :** 99,8 %

► **Taux d'occupation physique :** 99,6 %

► **Dividende / part versé aux associés au titre du 1^{er} trimestre :** 3,84 €

► **Dernier prix d'exécution du trimestre :** 275 €

► **Nombre de lots composant le patrimoine :** 75

► **Le capital**

	30/01/15	27/02/15	31/03/15
Nombre de parts	183 878	183 878	183 878
Nombre d'associés	1 739	1 739	1 734

► **Pour mémoire :**

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2014 : 265 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2014 : 305 €

• Performances au 31.12 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	12,1 %	12,1 %	15,6 %

Source : Paref Gestion

VOTRE SCPI À LA LOUPE

► Distribution

• Distribution des revenus par part

(date de paiement : 24 avril 2015)

	1T	2T	3T	4T
Distribution 2015	3,84 €			
Dont revenu financier	-	-	-	-
Distribution courante 2014	3,84 €	3,84 €	6,34 €	4,2 €
Dont revenu financier	-	-	-	-
Dont coupon exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)			2,5 €	

Depuis le 1^{er} 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^{er} 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.

Les associés personnes physiques qui émettent le souhait d'être dispensés de ce prélèvement dans les conditions prévues par la loi peuvent demander le formulaire auprès de la société de gestion et le renvoyer au plus tard le 30 novembre.

Nous vous remercions de bien vouloir noter qu'à compter de ce jour votre avis de versement trimestriel vous sera adressé de préférence par mail. Les associés qui souhaitent bénéficier de ce service peuvent nous en faire la demande à contact@paref.com.

► Patrimoine

Un acte authentique a été signé concernant l'acquisition d'un commerce de 118 m² situé rue Richer, Paris 9ème.

Une promesse a été signée dans le courant du trimestre concernant un commerce de 85 m² situé rue Saint Sulpice, Paris 6ème.

► Situation locale

• Taux d'occupation financier et physique

	31/03/2015	31/12/2014	30/9/2014	30/6/2014
Taux d'occupation financier *	99,8 %	99,4 %	98,9 %	96 %
Taux d'occupation physique	99,6 %	99,6 %	99,4 %	97,9 %

* 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).

TSVP

• Relocation du trimestre

Adresse	m ²	Nature	Activité	Loyer annuel
Voisins Le Bretonneux (78) - Rue des Tilleuls	383	Activité	Vente de cycles	19 300 €

• Lots vacants du trimestre

Adresse	m ²	Nature	Commentaires	Loyer prévisionnel
Marseille (13) - Cours Lieutaud	49	Commerce	Commercialisation difficile (bail avec option d'achat possible + option arbitrage)	
Paris (75005) - Rue Rollin	50	Commerce	Contact établi avec le gérant du pub voisin Intérêt marqué pour en faire une réserve	
Total	99			22 300 €

➤ Marché des parts

	30/01/15	27/02/15	31/03/15
Prix d'exécution net vendeur	275 €	275 €	275 €
Prix acheteur correspondant	305,25 €	305,25 €	305,25 €
Nombre de parts échangées	75	500	325

Au 31 mars 2015, il ne subsiste aucune part inscrite à la vente.

➤ Fiscalité

Le régime fiscal des plus-values immobilières a changé depuis le 1^{er} 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^{ème} année de détention et 4 % par an pour la 22^{ème} 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.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

➤ SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1^{er} semestre 2015 dont notamment Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 22 juin 2015.

➤ INTERNET

Notre site 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. Avant toute souscription, le souscripteur doit 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.

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). 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.

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). 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 clarté de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.