

### EDITORIAL

Chers associés,

Votre SCPI a connu une forte activité en 2016.

Au cours du premier semestre, la cession de la maison de retraite située à Noisy-le-Grand a permis d'obtenir une valeur supérieure à 10 millions d'euros. Votre société de gestion s'est employée à réinvestir ce montant au cours du second semestre régénérant ainsi le patrimoine de Capiforce avec une dizaine de nouveaux actifs essentiellement des murs de commerces localisés à Paris et en Île-de-France.

Cette stratégie qui vise à apporter plus de sécurité à Capiforce en évitant la concentration des risques locatifs a néanmoins généré une perte de loyer durant quelques mois entre la vente réalisée en mars et les réinvestissements dont une grande partie a été signée en septembre. Ce manque à gagner se retrouve dans le résultat de l'exercice 2016, et le dernier acompte sur dividende a dû être ajusté à 2,79 € par part. Un complément de 1,53 € net \* par part sous forme de distribution de plus-value a donc été décidé. Pour des raisons techniques, ces distributions sont intervenues en deux versements.

CAPIFORCE a donc généré en 2016 pour ses associés un revenu global de 15,84 € par part, dans la lignée du résultat de 2015.

Votre Conseil de Surveillance, que nous remercions pour sa vigilance et sa proximité, est en renouvellement cette année. Vous pouvez faire acte de candidature dans les conditions indiquées dans ce bulletin avant le 14 avril 2017.

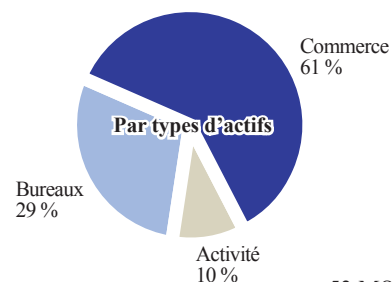
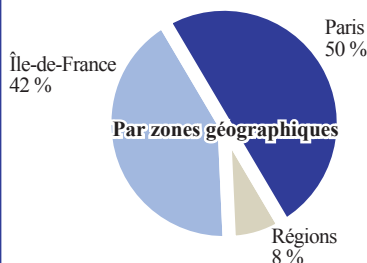
Bien cordialement.

\* soit 2,04 € brut avant fiscalité des associés français soumis à l'IRPP

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

- ▀ Type : SCPI classique à capital fixe
- ▀ Catégorie : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités
- ▀ Composition du patrimoine : ..... 21 184 m<sup>2</sup>



- ▀ Capitalisation au 31/12/2016 : ..... 53 M€
- ▀ Taux d'occupation financier\* : ..... 98,9 %
- ▀ Taux d'occupation physique\* : ..... 98,5 %
- (\* en moyenne trimestrielle)
- ▀ Acompte sur distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre : ..... 4,83 €
- ▀ Dernier prix d'exécution au 31.12.2016 : ..... 290 €
- ▀ Nombre de lots composant le patrimoine : ..... 82

#### ▀ Le capital

	31/12/2016	30/11/2016	31/10/2016
Nombre de parts	183 878	183 878	183 878
Nombre d'associés	1 733	1 731	1 725

#### ▀ Pour mémoire\*\* :

- Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2015 : ..... 265 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2015 : ..... 307 €
- Performances au 31.12.2015 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	3,4 %	12,2 %	9,1 %

Source : Paref Gestion

\*\* Données 2015 communiquées - en attente de la validation des valeurs 2016

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ▀ Distribution

##### • Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 30 janvier 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
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 €	
Distribution 2015	3,84 €	3,84 €	3,84 €	4,32 €	15,84 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	

Nous vous remercions de bien vouloir noter que votre avis de versement trimestriel vous sera adressé de préférence par mail. Les associés qui ne souhaitent pas bénéficier de ce service peuvent nous en faire la demande à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com).

#### ▀ Patrimoine

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, un actif situé rue du Faubourg du Temple, Paris 10<sup>ème</sup>, a été acquis pour un montant de 1,3 M€ hors droits avec un rendement de 5,75 % acte en main. Au 31 décembre 2016, le patrimoine de votre SCPI s'élève à 55 M€ pour 82 lots.

PARÈF GESTION : 8, rue Auber - 75009 PARIS

SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Société de gestion de portefeuille ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438

Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation financier et physique

	31/12/2016	30/09/2016	30/06/2016	31/03/2016
Taux d'occupation financier *	98,9 %	98,9 %	98,7 %	98,3 %
Taux d'occupation physique	98,5 %	98,4 %	98,3 %	98 %

\* 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).

### ● Renouvellements

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité
Voisins Le Bretonneux (78) - Rue des Tilleuls	290	Activité	Restaurant Japonais
Voisins Le Bretonneux (78) - Rue des Tilleuls	220	Activité	Service de distribution
<b>TOTAL - Loyer annuel (88 000 €)</b>	<b>510</b>		

### ● Congé reçu

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Date de congés effective
Paris 18ème - Rue marcadet	207	Bureaux	Association pour le développement de la mobilité électrique	15/04/2017

### ● Locaux vacants

2 lots Commerce & Activité sont vacants et représentent une surface totale de 327 m<sup>2</sup>.

## ► Marché des parts

	30/12/2016	30/11/2016	31/10/2016
Prix d'exécution net vendeur	290	290	290
Prix acheteur correspondant	321,90	321,90	321,90
Nombre de parts échangées	7	302	264

Au 31 décembre 2016, 1 024 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

## ► Fiscalité au titre des plus-values immobilières (cessions d'immeubles ou de parts)

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 5ème année de détention et 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 suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications 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.”

### DÉCLARATION FISCALE

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus au titre de l'année précédente, vous seront adressés comme chaque année. Les dates limites de dépôt papier de la déclaration des revenus 2016 n'est pas encore connue.

### ISF

Votre valeur ISF sera communiquée dans votre imprimé fiscal unique (IFU).

**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

## ► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le 2 mars 2017. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mardi 13 juin à 14h30 au siège social de Paref Gestion, 8, rue Auber - Paris 9ème.

### Renouvellement du Conseil de surveillance

Mesdames Hélène KARSENTY (Présidente) et Françoise Marquet, Messieurs Jean-Yves DAVID, Dominique DEFREYN, Xavier ELBEL, Henri TIESSEN, Gérard LAPLASSE et Gérald SEVIGNAC ont été nommés par l'Assemblée Générale du 11 juin 2014 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2017, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

La totalité des huit postes composant le Conseil de surveillance seront ainsi à pourvoir. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de surveillance, à condition de respecter les conditions ci-dessous, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

#### Rappel des règles statutaires pour se porter candidat au Conseil de surveillance

Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 associés au moins et de 9 au plus

Nombre minimum de parts : 50 parts

Etre porteurs de parts depuis au moins trois ans

Durée du mandat : 3 ans, toujours rééligibles

#### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

Nom, prénoms, date de naissance et profession,

Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,

Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité

Nombre de parts détenues dans la SCPI Capiforce Pierre

Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Paref gestion,

Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

Les candidats doivent adresser leur lettre de candidature avant le 14 avril 2017 à : Paref Gestion, Service Juridique - 8 rue Auber, 75009 PARIS.

### IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par email ou par courrier dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos services par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com).

**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 pas d'objectif de rentabilité potentielle ni de protection du capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.**

#### Fixation du prix d'exécution des prochains mois

31/01/2017	28/02/2017	31/03/2017
------------	------------	------------

#### ► SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2017 dont notamment la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 16 mars 2017, le Congrès de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (Palais des Congrès, Paris) le 21 mars 2017, et Les Assises de la Pierre-Papier (Mériدين Etoile, Paris) le 26 juin 2017.

Contactez Paref Gestion pour toutes vos questions sur les SCPI :

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)**

## 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.

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire sur le marché secondaire :

- soit en les cédant par l'intermédiaire de la société de gestion,
- soit en les cédant de gré à gré : l'associé cède alors directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

### 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).

Les ordres d'achat ont une durée de validité maximale de deux mois et celle des ordres de vente est de douze mois. La durée de l'ordre de vente peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

### 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.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente au prix le plus bas.

### 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](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**

**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