

# CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## EDITORIAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE VOTRE SCPI CAPIFORCE PIERRE

Des associés rendent compte aux associés qui les ont élus

3ème trimestre 2015

### **Taux Occupation Financier se maintient à 100 %**

Chers associés,

Lors de la réunion de notre conseil du 17/9, nous avons appris la dénonciation d'un bail qui pesait 3.6 % et ramenait le taux occupation à 96.4 % au 30 septembre. Il a été reloué rapidement derrière ce qui maintient donc notre taux actuellement à 100 %. Merci à l'équipe de gestion locative qui fait un travail remarquable.

Au cours de cette année, la réflexion de votre conseil s'est portée, entres autres débats, sur l'arbitrage de notre EPHAD situé à Noisy le Grand. Ce bien est arrivé à pleine maturité et le renouvellement de son bail dans d'excellentes conditions, nous a permis d'appréhender son futur avec sérénité.

En effet, les normes de ce type d'établissement sont rigoureuses et en constante évolution. De plus cet actif pèse très lourd dans notre patrimoine et peut représenter un danger. C'est le moment idéal pour l'arbitrer et s'en séparer dans de bonnes conditions avec plus-value importante à la clef.

Nous avons bien sûrs été conscients de la perte de revenus qui en découle et de la difficulté actuelle pour le réemploi des fonds obtenus lors de sa vente. De ce fait, votre Conseil « presse » votre gérant sur l'obtention « sans trop de délai » de biens satisfaisants en face de cette vente même davantage si possible, ce qui nous permettrait d'ouvrir notre Capital.

Nous savons que l'équipe de Paref Gestion est sur la brèche et que notre souci est le même que le sien et qu'elle est toute orientée vers cet objectif à court terme.

Nous vous informerons de la suite de cet arbitrage.

Vu la stabilité de notre SCPI dans une haute performance, nos parts continuent de s'échanger à un très bon niveau 280 € net vendeur. Les vendeurs sont plus rares que les acheteurs d'où ce très haut maintien.

Nous pouvons déjà vous annoncer que notre résultat d'exploitation est supérieur au précédent qui avait dû supporter des charges plus conséquentes.

Passez de belles fêtes de fin d'année.

Pour le Conseil de Surveillance, le 29 octobre 2015

La Présidente, Hélène Karsenty  
- 174 Chemin de Pioch Courbi -  
34150 GIGNAC  
[presidencecapiforce@hotmail.com](mailto:presidencecapiforce@hotmail.com)

# CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## BULLETTIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au quatrième trimestre 2015 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2015

### EDITORIAL

Cher Associé,

La situation de votre scpi est, à fin septembre, très satisfaisante, en phase avec les prévisions, le dividende trimestriel est stable à 3,84 €.

Le dividende 2015 devrait être identique à celui de 2014 (15,72 € / part).

Le taux d'occupation financier, qui est un des indicateurs clés d'une SCPI s'élève à 100 %.

Au niveau investissement, la politique engagée d'acquisitions d'actifs de qualité se poursuit avec un commerce parisien en cours d'acquisition pour un montant de 800 K€.

Excellentes fêtes de fin d'année.

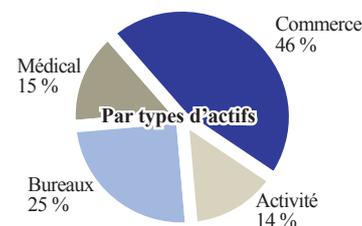
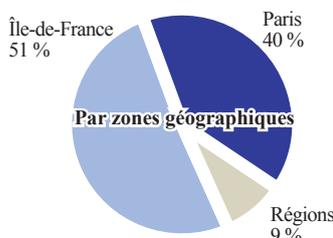
Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

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

➤ **Composition du patrimoine :** ..... 23 407 m<sup>2</sup>



➤ **Taux d'occupation financier :** ..... 100 %

➤ **Taux d'occupation physique :** ..... 100 %

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

➤ **Dernier prix d'exécution du trimestre :** ..... 280 €

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

➤ **Le capital**

	31/07/2015	31/08/2015	30/09/2015
<b>Nombre de parts</b>	183 878	183 878	183 878
<b>Nombre d'associés</b>	1 736	1 738	1 737

➤ **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
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	12,1 %	12,1 %	15,6 %

Source : Paref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ➤ Distribution

##### • Distribution des revenus par part

(date de paiement : 23 octobre 2015)

	1T	2T	3T	4T	Total
<b>Distribution 2015</b>	3,84 €	3,84 €	<b>3,84 €</b>		
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Distribution courante 2014	3,84 €	3,84 €	6,34 €	4,2 €	18,22 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont coupon exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)			2,5 €		

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.

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.

## ► Patrimoine

Un commerce parisien est en due diligence d'acquisition pour un montant de 800 K€.

Un actif important du patrimoine de Capiforce Pierre est arrivé à maturité. Le renouvellement de son bail dans d'excellentes conditions nous a permis de lancer l'arbitrage de celui-ci. Dans le même temps, la société de gestion s'active pour trouver des actifs de qualité.

## ► Situation locative

### • Taux d'occupation financier et physique

	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015	31/12/2014
<b>Taux d'occupation financier *</b>	100 %	100 %	99,8 %	99,4 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	100 %	100 %	99,6 %	99,6 %

\* 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).

### • Locations

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Loyer annuel
Asnières (92) - Avenue d'Argenteuil	71	Commerce	Epicerie	
Marseille (13) - Cours Lieutaud	49	Commerce	Pâtisserie	
<b>Total</b>	<b>120</b>			<b>24 800 €</b>

### • Renouvellement de bail

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Loyer annuel
Suresnes (92) - Rue Gambetta	96	Commerce	Centre de Santé au Travail (excluant toute activité de stockage ou de transformation)	30 466 €

### • Congés reçus

Adresse	m <sup>2</sup>	Locataire	Activité	Date de congés effectif	Loyer annuel
Charleville-Mézières (08) - Rue de la République	66	SFR	Opérateur de télécommunications français	17/02/2016	33 812 €

#### 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.

## Marché des parts

	31/07/2015	31/08/2015	30/09/2015
Prix d'exécution net vendeur	280 €	280 €	280 €
Prix acheteur correspondant	310,80 €	310,80 €	310,80 €
Nombre de parts échangées	227	187	434

Au 30 septembre 2015, 108 parts étaient inscrites à la vente.

## Fiscalité

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 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 ne sera acquise qu'à compter de 30 ans.

## Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI est prévu le 15 décembre 2015.

*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 ne souhaitent pas bénéficier de ce service peuvent nous en faire la demande à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com).*

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

### SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 2ème semestre 2015 dont notamment ACTIONARIA, le Salon pour investir en entreprise (Palais des Congrès, Paris) les 20 et 21 novembre 2015, en tant que filiale de gestion du Groupe Paref.

### 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 OPPCI gérés par Paref Gestion.

### 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.

## 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](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.

### 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 cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.