

CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au deuxième trimestre 2016 et relatif à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2016

EDITORIAL

Cher Associé,

La situation de votre SCPI à fin mars est satisfaisante en phase avec les prévisions de 2016.

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 98,3 %.

Un actif d'un montant de 10,5 M€ a été cédé.
Un actif a été acquis pour un montant de 0,8 M€.
8 actifs sont en cours d'acquisition pour un montant de 9,3 M€.

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

Mercredi 22 juin 2016 à 15h au 8, rue Auber, Paris 9^{ème}.

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

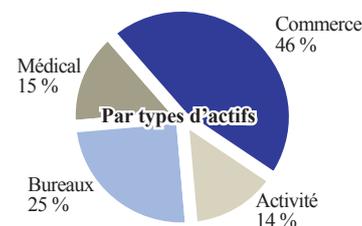
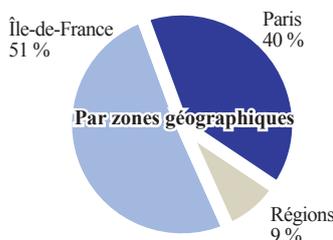
Bien cordialement.

Thierry GAIFFE
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 1er TRIMESTRE

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

▀ **Composition du patrimoine :** 19 371 m²



▀ **Taux d'occupation financier :** 98,3 %

▀ **Taux d'occupation physique :** 98 %

▀ **Dividende / part versé aux associés au titre du 1er trimestre :** 3,84 €

▀ **Dernier prix d'exécution du trimestre :** 285 €

▀ **Nombre de lots composant le patrimoine :** 73

▀ **Le capital**

	29/01/2016	29/02/2016	31/03/2016
Nombre de parts	183 878	183 878	183 878
Nombre d'associés	1 732	1 734	1 732

▀ **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 :

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

Source : Paref Gestion

VOTRE SCPI À LA LOUPE

▀ Distribution

• Distribution des revenus par part

(date de paiement : 21 avril 2016)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2016	3,84 €				
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Distribution courante 2015	3,84 €	3,84 €	3,84 €	4,32 €	15,84 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	

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.

Patrimoine

Un acte authentique a été signé le 1er avril 2016 concernant l'acquisition d'un actif situé rue Marcadet (Paris 18ème) pour un montant de 790 K€. La vente de l'EHPAD de Noisy-le-Grand (93) a été signée en mars 2016 pour 10 550 K€.

4 autres actifs (rue du Faubourg Montmartre, Paris 9ème, rue de Clignancourt, Paris 18ème, rue du Faubourg du Temple, Paris 10ème et boulevard du Général de Gaulle à Saint Mandé (94)) sont sous exclusivité en cours de due diligence d'acquisition pour un montant de 6 452 K€.

Un portefeuille de 5 commerces, situés en région parisienne, est également en exclusivité d'acquisition pour un montant de 2,8 M€.

Situation locative

Taux d'occupation financier et physique

	31/03/2016	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015
Taux d'occupation financier *	98,3 %	100 %	100 %	100 %
Taux d'occupation physique	98 %	100 %	100 %	100 %

* 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).

Libérations

Adresse	m ²	Nature	Commentaires
Voisins Le Bretonneux (78) - Rue des Tilleuls	260	Activité	2 agents mandatés
Charlevilles Mézières (08) - Rue de la République	66	Commerce	Vacance importante sur la zone - Forte baisse de loyer à acter - Agents locaux mandatés
Strasbourg (67) - Rue du Vieux Marché aux vins	42	Commerce	Suite Dépôt de Bilan locataire - Agents locaux contactés Bonne desserte et bon emplacement général
TOTAL	368		

Marché des parts

	29/01/2016	29/02/2016	31/03/2016
Prix d'exécution net vendeur	285 €	285 €	285 €
Prix acheteur correspondant	316,35 €	316,35 €	316,35 €
Nombre de parts échangées	411	47	338

Au 31 mars 2016, 338 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 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.

Vie sociale

L'assemblée générale mixte de votre SCPI se tiendra le mercredi 22 juin 2016 au siège social situé 8 rue Auber, Paris 9ème.

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.

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.

SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2016 dont notamment Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 27 juin 2016.

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