

FICHE TECHNIQUE

- ◆ **CARACTÉRISTIQUE :** Capiforce Pierre est une SCPI classique diversifiée à capital fixe qui a vocation à distribuer un revenu trimestriel potentiel sous réserve de la décision de l'assemblée générale.
- ◆ **STRATÉGIE D'ACQUISITION :** L'objectif est de constituer un patrimoine immobilier principalement commercial, restant toutefois diversifié (commerces, bureaux, locaux industriels, résidence services) et situé essentiellement à Paris et en Région Parisienne.
- ◆ **CAPITALISATION :** 51,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 (soit 183 878 parts à 280 €)
- ◆ **PATRIMOINE :** Le patrimoine de Capiforce Pierre représente 23 406 m² au 31 décembre 2015.
- ◆ **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE :** 100 % au 31/12/2015
Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des actifs occupés par la surface cumulée des actifs détenus par la SCPI.
- ◆ **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER :** 100 % au 31/12/2015
Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Exemples d'acquisitions (ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI)



Rue Saint-Sulpice—Paris VI
Boutique Prêt-à-porter



Avenue Simon Bolivar—Paris XIX
Agence Immobilière



Boulevard Voltaire—Paris XI
Magasin de matériel hi-fi



Rue de Prony—Paris XVII
Restaurant

◆ TAUX DE RENDEMENT INTERNE :

| 5 ans | 7 ans | 10 ans |
|-------|--------|--------|
| 3,4 % | 12,2 % | 9,1 % |

Source : Paref Gestion

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.

◆ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|------|------|------|------|------|
| TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (%) * | 4,89 | 5,48 | 6,16 | 6,57 | 5,13 |

* Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N. Le prélèvement obligatoire est calculé sur la quote-part de revenus financiers de la SCPI.

Avant de souscrire des parts de cette SCPI, vous devez avoir lu attentivement la note d'information disponible auprès de Paref Gestion. La note d'information a reçu le visa AMF n°13-02 en date du 25 janvier 2013.



- ◆ **DATE DE CRÉATION** : 1er janvier 2007 suite fusion-absorption par la SCPI CAPITAL PIERRE 1 (décembre 1982) de la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE gérée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT—BNP PARIBAS REIM.
- ◆ **DURÉE** : 99 ans
- ◆ **VISA AMF** : 13-02 du 25 janvier 2013
- ◆ **CAPITAL** : SCPI à capital fixe, dans la limite d'un capital statutaire fixé à 28,1 millions d'euros
- ◆ **SOCIÉTÉ DE GESTION** : Paref Gestion, SA au capital de 253.440 €, Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF n°GP-08000011 en date du 19/02/2008 – Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE. Paref Gestion est filiale à 100 % de la société foncière Paref, cotée sur Euronext Paris.
- ◆ **COMMISSAIRES AUX COMPTES** :
Titulaires (Cabinet François PROVENCHERE & Société ACA, représentée par Fabrice HUGLIN)
Suppléants (Société Pimpaneau & Associés)
- ◆ **EXPERT IMMOBILIER** : FONCIER EXPERTISE
- ◆ **DÉPOSITAIRE** : STATE STREET BANQUE
- ◆ **MARCHÉ SECONDAIRE** :
La SCPI Capiforce Pierre fonctionne selon un système de confrontation mensuelle sur le marché secondaire. Le marché secondaire est un marché permettant l'achat de parts existantes dans le cadre d'un échange organisé entre un associé vendeur et un acquéreur (marché dit de confrontation). La confrontation est organisée mensuellement par Paref Gestion. Le délai de réception des ordres d'achats/ventes y est fixé à la veille avant 12h. L'exécution d'un ordre dépend de l'offre et de la demande. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
- ◆ **DISTRIBUTION DE DIVIDENDES POTENTIELS** : Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'assemblée générale.
- ◆ **JOUISSANCE DES PARTS** : L'acheteur ayant acquis ses parts sur le marché secondaire en a la jouissance à compter du premier jour du mois suivant la transaction et le vendeur jusqu'à la date de la confrontation.
- ◆ **FISCALITÉ** : Capiforce Pierre est une SCPI classique diversifiée, le souscripteur est donc soumis à l'impôt sur les revenus fonciers et, à la revente des parts, à l'impôt dégressif sur les plus-values immobilières. La SCPI redistribue aux associés ses revenus locatifs sous forme de dividendes proportionnels à leur investissement. Ils sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les intérêts issus de placements financiers de la SCPI sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et prélevé à la source, à titre d'acompte, au taux de 24 %. Les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou inférieur à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune) peuvent demander une dispense du prélèvement à la source. Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux.

Pour une souscription en démembrement, la valeur des parts détenues en nue-propriété n'entre pas dans l'assiette de l'ISF (art 885 G du code général des impôts).
- ◆ **DURÉE DE DÉTENTION** : Il est conseillé d'envisager cet investissement sur le moyen et long terme (8-15 ans).
- ◆ **OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT « non garantis »** :

| Au comptant | A crédit |
|----------------------------------|---|
| Perception de revenus potentiels | Optimisation fiscale / Revenus Fonciers |



www.paref-gestion.com — Tél 01 40 29 86 86