

ÉDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Votre SCPI présente encore cette année une belle performance même si celle-ci est en recul par rapport à l'année passée.

Capiforce Pierre connaît une période de transition au cours de laquelle il a été décidé de procéder aux arbitrages des plus gros actifs du patrimoine car ceux-ci faisaient peser un risque en concentrant les revenus de Capiforce sur quelques locataires.

Il s'agissait ensuite de réinvestir les fonds dans des actifs plus petits et plus diversifiés, notamment des commerces de centre-ville. Naturellement, cette stratégie conduit à des choix entre qualité de l'emplacement, que nous privilégions, et qualité du locataire afin d'obtenir des rendements satisfaisants. Les délais nécessaires au réinvestissement, période pendant laquelle les fonds ne produisent pas de loyers et quelques accidents locatifs subis en 2017, impactent rendement et taux d'occupation financier de votre SCPI à 91 %.

L'année 2018 sera l'année de la consolidation locative de ces « 13 » nouveaux investissements réalisés ces deux dernières années.

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra cette année le mardi 5 juin 2018 à 14h30, elle sera préparée au cours du Conseil de surveillance du mardi 6 mars 2018.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année.

Cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 4^e TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2017 (M€) ⁽¹⁾	53		
Capital social nominal au 31.12.2017			
Montant (1)	Nombre de parts	Nombre d'associés	
28 133 334	183 878	1 741	
Acompte sur distribution au titre du 4T 2017 (€) ⁽¹⁾			4,32
Dernier prix d'exécution du trimestre (€)			290
Nombre de lots composant le patrimoine			84
Surface totale (m²)			18 109 m²

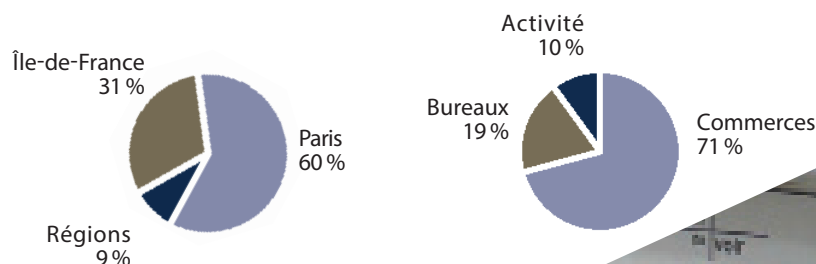
PERFORMANCES AU 31/12/2017

Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾	Taux de distribution sur valeur de marché
10 ans 9,62 %	4,92 %
5 ans 9,37 %	

⁽¹⁾ Voir lexique au dos

PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Un acte de vente a été signé le 24 octobre 2017 concernant un ensemble de bureaux situé à FONTENAY-SOUS-BOIS (94) pour un total de 3 278 m² et un prix de vente de 7,11 M€ net vendeur.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier et physique ⁽¹⁾ au 31/12/2017

(TOF) *

91 %

TOP

89,5 %

* Pour le calcul du taux d'occupation financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Locaux vacants :

Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Les équipes de la Société de Gestion envisagent tous les scénarios visant à optimiser le parc locatif de Capiforce Pierre.

BAUX SIGNÉS – RENOUVELLEMENTS

Pas de nouveaux entrants dans le patrimoine

Renouvellements

Immeuble / Locataire : COLOMBES (92) / DPAM
Nature : commerce
Date d'effet du renouvellement : 01/04/2018
Loyer actuel * : 54 000 €
Ancien loyer : 54 000 €
Surface : 133 m²

Immeuble / Locataire : NEVERS (58) / ADREA MUTUELLE
Nature : commerce
Date d'effet du renouvellement : 01/04/2017
Loyer actuel * : 31 000 €
Ancien loyer : 31 000 €
Surface : 92 m²

* Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

VOTRE SCPI À LA LOUPE

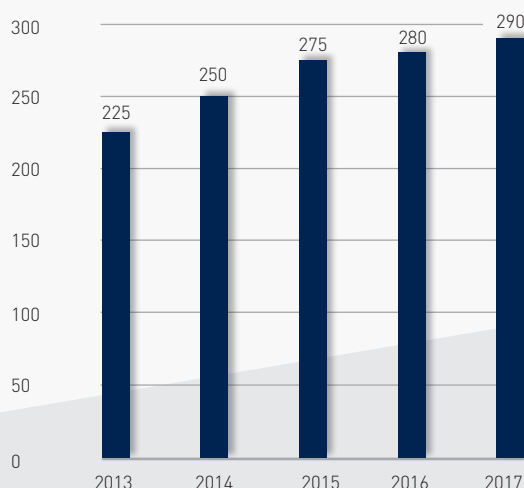
MARCHÉ DES PARTS

	29/12/2017	30/11/2017	31/10/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	290	290	290
Prix acheteur correspondant (€)	321,90	321,90	321,90
Nombre de parts échangées	595	49	130

Au 31 décembre 2017, 1 101 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

PRIX D'EXÉCUTION AU 1^{ER} JANVIER *

PRIX D'EXÉCUTION AU 1^{ER} JANVIER



* 5 derniers exercices

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION⁽¹⁾

Valeur de réalisation au 31/12/2016

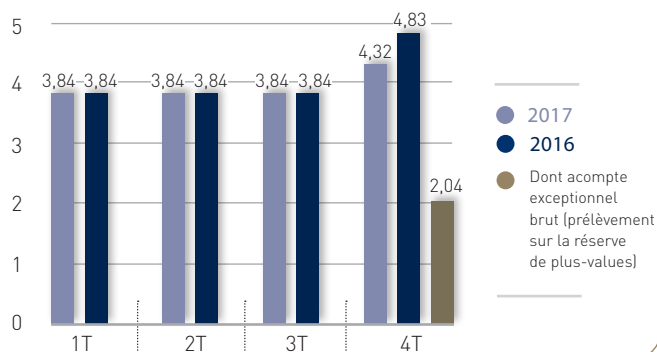
263 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2016

312 €

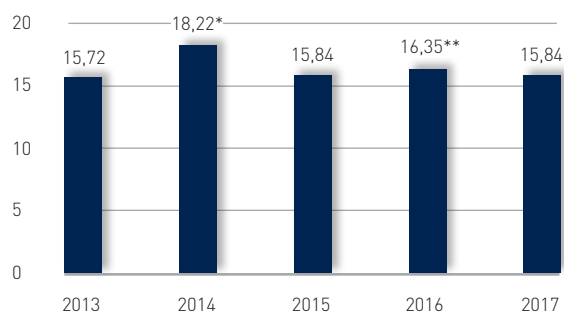
DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 31 janvier 2018)



DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



* Dont 2,5 € complémentaires au titre des plus-values distribuées

** Dont 2,04 € complémentaires au titre des plus-values distribuées

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 ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

VIE SOCIALE

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le mardi 6 mars 2018. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mardi 5 juin 2018 à 14h30 au siège social de Paref Gestion, 8 rue Auber, Paris 9^{ème}.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figurent dans la note d'information de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cession de parts de l'associé : Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la Société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La Société de gestion reporte in fi ne la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} 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 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans. « Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives 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. »

Cession de parts

Un associé qui souhaite céder ses parts, y compris en période d'augmentation de capital, a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement de la cession à la société de gestion en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Le prix d'exécution qui résulte de la confrontation de l'offre et de la demande des ordres est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Pour les parts de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, le prix d'exécution est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement : cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures ; il peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet www.paref-gestion.com.

Frais : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze (75 €) euros HT soit quatre-vingt-dix (90 €) euros TTC par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et son actualisation disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet www.paref-gestion.com.

Prix : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur l'ordre d'achat ou de vente disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet www.paref-gestion.com.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la Société de gestion.

Dossier de souscription : Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de gestion, dûment complété et signé accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

Jouissance des parts : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes (4 acomptes trimestriels par an) elle est fixée pour votre SCPI, au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

LEXIQUE ⁽¹⁾

Capitalisation : elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

Taux de rentabilité interne (TRI) : il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Taux d'occupation financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, 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). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices

de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'occupation physique (TOP) : le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

Valeur de réalisation : la valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

Valeur de reconstitution : la valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :

T 01 40 29 86 86 / contact@paref.com

www.paref-gestion.com