



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La crise sanitaire actuelle liée à la pandémie de COVID 19 et les mesures qui ont été prises en application de l'arrêté du 15 mars 2020 ont eu un impact certain sur les commerces français, qui sont frappés en premier chef. L'exposition de la SCPI CAPIFORCE PIERRE est importante en la matière puisque plus de 80 % de son portefeuille se compose d'actif de commerces. Les commerces du portefeuille de la SCPI qui ont été frappés de fermeture représentent 63 % des baux, et 51 % du loyer total de la SCPI.

Certains locataires ont fait des demandes d'aménagement de loyers portant soit sur le report d'échéance, soit sur l'annulation d'une quote-part de loyer. Compte tenu du prolongement du confinement dans un premier temps et ensuite de l'annonce d'un déconfinement progressif, des sollicitations complémentaires sont à venir et le recouvrement des loyers pourra être impacté sur le deuxième trimestre.

Pour faire face à cette situation, toutes nos équipes se mobilisent, notamment nos équipes de gestion immobilière afin d'apporter la réponse appropriée à ces demandes. Si le gouvernement et les fédérations de bailleurs ont appelé à l'annulation d'un trimestre de loyer pour les très petites entreprises, nous analyserons le bien-fondé de chaque demande et y apporterons un suivi spécifique, toujours dans l'intérêt de votre SCPI.

Sur les marchés immobiliers locatifs, l'incertitude économique et le manque de visibilité à court et moyen terme, du fait des grèves et du début de crise sanitaire COVID 19, ont conduit certaines entreprises à se montrer plus prudentes et attentistes. La demande placée a été ainsi plus dégradée que prévu ce 1<sup>er</sup> trimestre 2020 avec seulement 340 300 m<sup>2</sup> (- 37 % sur un an et - 37 % comparé à la moyenne de longue période).

Dans ce contexte, l'actualité de votre patrimoine est marquée ce trimestre par l'acquisition pour un montant de 7,4 M€ en janvier 2020 d'un portefeuille de 4 actifs présentant des taux de rendement compris entre 6 % et 7,5 %. Intégralement loué, ce portefeuille vient consolider le TOF de votre SCPI qui atteint en mars 2020 l'excellent taux de 99,3 %.

En concertation avec votre conseil de surveillance, la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre est une distribution par prélèvement sur la réserve de plus-value à hauteur de 4 € net / part (4,89 € brut). Les acomptes sur dividende interviendront sur les trimestres suivants au regard de l'évolution de la situation.

Concernant la vie sociale de votre société, à la demande du conseil de surveillance de la SCPI, l'Assemblée Générale de votre SCPI est reportée à une date qui vous sera prochainement communiquée. Les modalités de tenue de l'assemblée seront définies en fonction de l'évolution du contexte de l'épidémie de Covid-19 et vous seront communiquées avec la convocation à cette assemblée.

Les associés seront invités à élire les nouveaux membres du Conseil de surveillance. Huit sièges sont à pourvoir en raison de l'arrivée à échéance, à l'issue de la prochaine Assemblée Générale, du mandat de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance.

En cette période difficile, nous espérons surtout que vous et vos proches vous portez bien et restons plus que jamais mobilisés afin de répondre à vos questions.

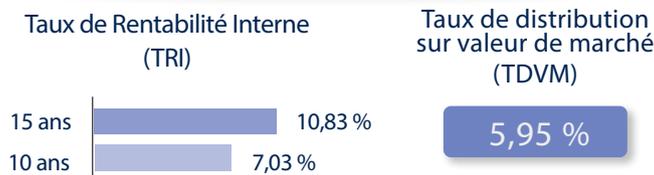
Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

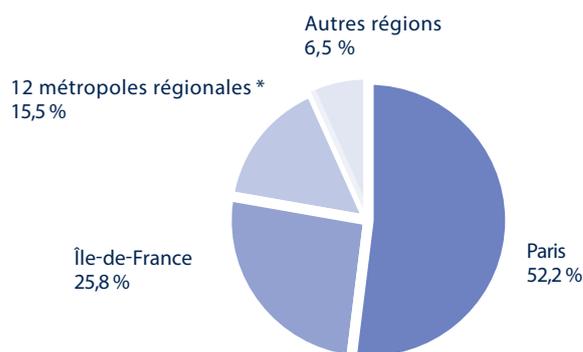
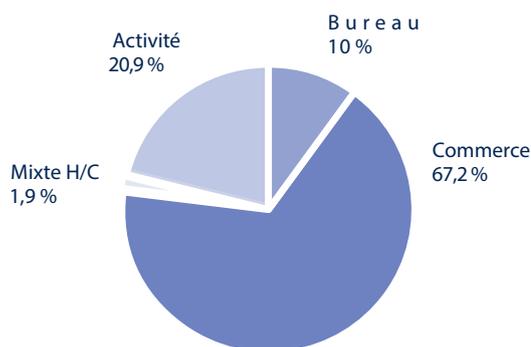
Capitalisation au 31/03/2020	47 M€	
Capital social nominal au 31.03.2020		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 133 334 €	183 878	1 734
Distribution par prélèvement sur la réserve de plus-value	4 € net (4,89 € brut)	
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre	230,1 €	
Prix acheteur correspondant	255,41 €	
Nombre de lots composant le patrimoine	82	
Surface totale	25 120 m <sup>2</sup>	

### PERFORMANCES AU 31/12/2019



# PATRIMOINE

## RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### Rue de Berlin, VITROLLES (13)

Surface : 1 882 m<sup>2</sup> Signature de l'acte : Janvier 2020 Prix d'acquisition HD : 1 370 000 € Taux AEM immédiat : 7,28 %  
Cet ensemble immobilier à usage exclusif d'entrepôts et de bureaux est situé sur le Quai de messagerie édifié sur un terrain indépendant de 7 106 m<sup>2</sup> environ. En périphérie de Vitrolles, dans le Parc d'Activité de l'Anjoly, cet actif est accessible par l'autoroute A7 qui permet de rejoindre l'A55 et l'A51.

### Rue de Strasbourg, BRUGES (33)

Surface : 2 367 m<sup>2</sup> Signature de l'acte : Janvier 2020 Prix d'acquisition HD : 2 750 000 € Taux AEM immédiat : 6,14 %  
Cet ensemble immobilier à usage exclusif d'entrepôts et de bureaux, édifié en 2014 sur un terrain indépendant de 12 496 m<sup>2</sup>, est situé à 20 minutes au Nord Ouest du centre-ville de Bordeaux et accessible par les autoroutes A10, A630, A63 et A62.

### Rue de Bastia, STRASBOURG (67)

Surface : 1 488 m<sup>2</sup> Signature de l'acte : Janvier 2020 Prix d'acquisition HD : 916 500 € Taux AEM immédiat : 7,51 %  
Cet ensemble immobilier à usage exclusif d'entrepôts et de bureaux est situé sur un terrain d'une superficie de 8 208 m<sup>2</sup>, au Sud Est de l'agglomération de Strasbourg, donné à bail par le Port Autonome de Strasbourg (Port fluvial qui longe le Rhin en Alsace et qui offre un accès direct à l'Allemagne). Il bénéficie d'un accès par les autoroutes A4, A35 et la route européenne E52.

### Avenue de l'Europe, Roncq (59)

Surface : 2 677 m<sup>2</sup> Signature de l'acte : Janvier 2020 Prix d'acquisition HD : 2 368 000 € Taux AEM immédiat : 6 %  
Cet ensemble immobilier à usage exclusif d'entrepôts et de bureaux, édifié en 2014 sur un terrain indépendant de 11 000 m<sup>2</sup>, est situé au nord de Lille dans la commune de Roncq. Il bénéficie d'un accès par l'autoroute A2 permettant de rejoindre Lille en 20 minutes et d'un accès à l'aéroport de Lille en 25 minutes en voiture.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET PHYSIQUE

TOF \*

99,3 %

TOP

99,3 %

\* Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

### Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

occupés sans franchise de loyer	99,3 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	0,7 %

Les acquisitions et les arbitrages peuvent aussi générer des variations du TOF et du TOP.

## LOCAUX VACANTS

Au 31 mars 2020, 2 lots sont vacants représentant une surface totale de 183 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerce situés à Mantes La Jolie (78).

## CONGÉS REÇUS - LIBÉRATIONS À VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date de sortie	Loyer actuel	Surface
TOURCOING (59) / CGE Distribution	Electronique / Electricité	Activité	30/06/2020	121 000 €	3 425 m <sup>2</sup>
VOISINS-LE-BRETONNEUX (78) / Cortecnet	Bricolage	Activité	31/08/2020	28 930 €	196 m <sup>2</sup>
VOISINS-LE-BRETONNEUX (78) / Crea Technologie	Electronique / Electricité	Activité	31/08/2020	28 433 €	191 m <sup>2</sup>

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### MARCHÉ DES PARTS

	31/03/2020	28/02/2020	31/01/2020
Prix d'exécution net vendeur	230,1 €	240 €	240 €
Prix acheteur correspondant	255,41 €	266,4 €	266,4 €
Nombre de parts échangées	26	201	127

Au 31 mars 2020, 1 149 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

### PRIX D'EXÉCUTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER (€) \*



\* 5 derniers exercices

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2019

291 €

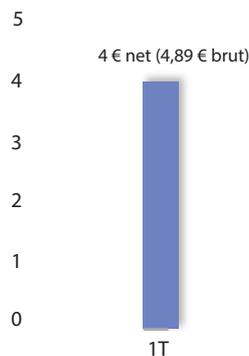
Valeur de reconstitution au 31/12/2019

345 €

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Distribution par prélèvement sur la réserve de plus-value au 1T 2020 - Paiement le 17 avril 2020)



### Dividende annuel

Évolution sur les 5 derniers exercices



\* Dont 2,04 € par prélèvement sur la réserve des plus-values immobilières  
\*\* Dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable 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 ans minimum.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure 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 fine 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 la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> année et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, 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 de détention. 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](http://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 percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

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 du document d'informations clés disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://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](http://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. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : L'ordre d'achat doit parvenir à la Société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

Règle de 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.

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

## LEXIQUE

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'ASPIIM (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.

Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

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 86 90 41 10 / ✉ [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

PAREF GESTION

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753

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

