

### EDITORIAL

Chers associés, chères associées,

Tout d'abord, je souhaite vous présenter nos excuses pour les problèmes que nous avons connus lors de la mise en paiement du dernier acompte sur dividende de 2016. Pour des raisons techniques, tous les versements n'ont pu être concomitants et certains d'entre vous n'ont reçu leur paiement que début février.

La situation de votre SCPI est toujours très bonne en ce premier trimestre 2017. L'activité locative est soutenue et le taux d'occupation physique se maintient au-dessus de 98 %.

L'évolution stratégique de votre patrimoine se poursuit avec l'arbitrage d'un actif de bureaux en cours pour 7 M€ et des investissements de tailles unitaires plus réduites. Ces derniers sont d'ores et déjà en exclusivité ou à l'étude pour réemployer au plus vite les fonds qui proviendront de la vente prévue en fin de deuxième trimestre. Il s'agit de capter la plus-value générée par la signature d'un bail ferme de 6 ans sur cet immeuble de bureaux tout en limitant la période de baisse de résultat liée à la carence de loyer issue de la cession. Un travail très pointu pour les équipes d'investissement dans le marché actuel.

Enfin, il me semble important de vous parler de l'actualité de votre Société de Gestion dont l'actionnaire historique, la société immobilière cotée Paref, va prochainement céder le contrôle du groupe. La société Fosun, conglomérat chinois intervenant dans plusieurs secteurs d'activités et notamment en immobilier, se portera acquéreur du groupe Paref. Implanté dans divers pays et particulièrement en Europe, Fosun détient un patrimoine immobilier estimé à 35 milliards d'Euros à travers le monde. C'est une ère nouvelle qui s'ouvre pour Paref et Paref Gestion avec des ambitions de développement de l'activité, des équipes et des moyens renforcés à leur disposition qui devraient nous permettre de vous satisfaire encore mieux à l'avenir.

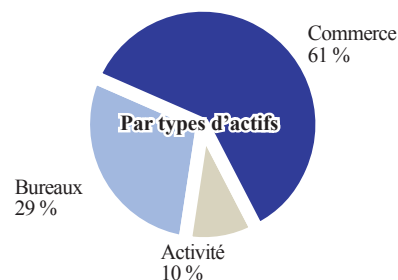
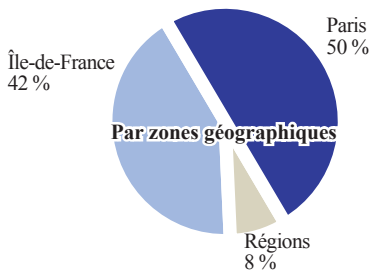
J'espère avoir le plaisir de vous rencontrer à l'occasion de l'assemblée Générale de Capiforce Pierre, qui se déroulera le 13 juin à 14h30, au sein de nos bureaux : 8 rue Auber, Paris 9ème.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 1er TRIMESTRE

- ▀ Type : SCPI classique à capital fixe
- ▀ Catégorie : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités
- ▀ Composition du patrimoine : ..... 21 184 m<sup>2</sup>



- ▀ Capitalisation au 31/03/2017 : ..... 53 M€
- ▀ Taux d'occupation financier\* : ..... 98,9 %
- ▀ Taux d'occupation physique\* : ..... 98,2 %  
(\* en moyenne trimestrielle)
- ▀ Acompte sur distribution au titre du 1er trimestre : ..... 3,84 €
- ▀ Dernier prix d'exécution au 31/03/2017 : ..... 290 €
- ▀ Nombre de lots composant le patrimoine : ..... 82

#### Le capital

	31/01/2017	28/02/2017	31/03/2017
<b>Nombre de parts</b>	183 878	183 878	183 878
<b>Nombre d'associés</b>	1 738	1 737	1 739

#### Pour mémoire :

- Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2016 : ..... 263 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2016 : ..... 312 €

#### Performances au 31.12.2016 :

	5 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	4,9 %	9,5 %

Source : Paref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ▀ Distribution

##### • Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 24 avril 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
<b>Distribution 2017</b>	3,84 €				
<b>Dont revenu financier</b>					
<b>Distribution 2016</b>	3,84 €	3,84 €	3,84 €	4,83 €	<b>16,35 €</b>
<b>Dont revenu financier</b>	-	-	-	-	
<b>Dont acompte exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)</b>	-	-	-	2,04 €	

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](mailto:contact@paref.com).

#### ▀ Patrimoine

Une promesse a été signée le 17 mars 2017 pour une boutique en pied d'immeuble située rue Daguerre, Paris 14ème, pour un montant de 460 K€ hors droits avec un rendement de 4,45 % acte en main.

TS/P

## ➤ Situation locative

### • Taux d'occupation financier et physique

	31/03/2017	31/12/2016	30/09/2016	30/06/2016
Taux d'occupation financier *	98,9 %	98,9 %	98,9 %	98,7 %
Taux d'occupation physique	98,2 %	98,5 %	98,4 %	98,3 %

\* 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).

### • Renouvellement - Total Loyer annuel (51 857 €)

Immeuble	m <sup>2</sup>	Nature	Activité
Rue d'Aguesseau - Boulogne (92)	190	Commerce	Crèche

### • Congés reçus

Immeuble	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Date de congés effective
Villeurbanne (69)	218	Commerce	Laboratoire d'analyse médicale	31/08/2017
Courbevoie (92)	217	Bureau	Cabinet de recrutement	31/08/2017
Rue d'Aguesseau - Boulogne (92)	190	Commerce	Crèche	31/10/2017

### • Libérations

Immeuble	m <sup>2</sup>	Nature	Commentaires
Voisins-le-Bretonneux (78)	200	Activité	Départ le 14/04/2017
Marseille (13)	49	Commerce	Expulsion le 30/01/2017

### • Locaux vacants

2 lots Commerce & 1 lot d'activité sont vacants et représentent une surface totale de 376 m<sup>2</sup>.

## ➤ Marché des parts

	31/03/2017	28/02/2017	31/01/2017
Prix d'exécution net vendeur	290	290	290
Prix acheteur correspondant	321,90	321,90	321,90
Nombre de parts échangées	440	311	360

Au 31 mars 2017, 1 209 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

## ➤ Fiscalité au titre des plus-values immobilières (cessions d'immeubles ou de parts)

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 5<sup>ème</sup> année de détention et 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> 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.

"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."

## ➤ Vie sociale

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mardi 13 juin à 14h30 au siège social de Paref Gestion, 8, rue Auber - Paris 9<sup>ème</sup>.

**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 ni de protection du capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.**

### SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017 dont notamment Les Assises de la Pierre-Papier (Mériدين Etoile, Paris) le 26 juin 2017.

Contactez PAREF Gestion pour toutes vos questions sur les SCPI :  
8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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

### SCPI CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-02 en date du 25 janvier 2013.  
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS

## 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.

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire sur le marché secondaire :

- soit en les cédant par l'intermédiaire de la société de gestion,
- soit en les cédant de gré à gré : l'associé cède alors directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

### 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).

Les ordres d'achat ont une durée de validité maximale de deux mois et celle des ordres de vente est de douze mois. La durée de l'ordre de vente peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

### 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.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente au prix le plus bas.

### 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.

Fixation du prix d'exécution des prochains mois		
28/04/2017	31/05/2017	30/06/2017

### 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.



**VOTRE CAPITAL PIERRE**

**SCPI CAPIFORCE PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-02 en date du 25 janvier 2013.

Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS