

CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

EDITORIAL

Chers associés,

Dans un contexte économique français marqué par une revue à la baisse des prévisions de croissance pour 2016, votre SCPI présente une situation solide, les taux d'occupation physiques ou financiers sont supérieurs à 98 %, et l'acompte sur dividende du troisième trimestre est conforme aux trimestres précédents : 3,84 € par part.

La politique d'investissement reste dynamique afin de réemployer les fonds issus de la cession intervenue en début d'année. Les acquisitions signées au cours du trimestre s'élèvent à 7,1 M€, et de nouveaux dossiers d'investissements sont en cours d'étude afin de générer de nouveaux revenus locatifs.

Toute l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

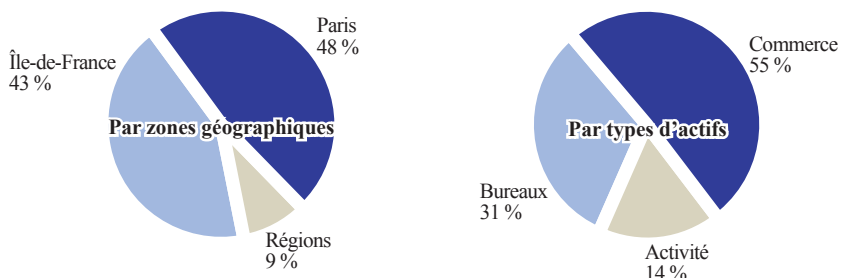
BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au quatrième trimestre 2016 et relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2016

L'ESSENTIEL DU 3^{ème} TRIMESTRE

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

▸ **Composition du patrimoine :** 20 996 m²



▸ **Taux d'occupation financier :** 98,9 %

▸ **Taux d'occupation physique :** 98,4 %

▸ **Dividende / part versé aux associés au titre du 3^{ème} trimestre :** 3,84 €

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

▸ **Nombre de lots composant le patrimoine :** 81

▸ **Le capital**

| | 30/09/2016 | 31/08/2016 | 29/07/2016 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Nombre de parts | 183 878 | 183 878 | 183 878 |
| Nombre d'associés | 1 728 | 1 731 | 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 31.12.2015 :

| | 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 : 24 octobre 2016)

| | 1T | 2T | 3T | 4T | Total |
|----------------------------|--------|--------|---------------|--------|---------|
| Distribution 2016 | 3,84 € | 3,84 € | 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 de l'année précédant celle de leur versement.

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.

TSVP

PAREF GESTION : 8, rue Auber - 75009 PARIS

SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Société de gestion de portefeuille ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438

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

► Patrimoine

Un acte authentique a été signé en septembre concernant l'acquisition d'un portefeuille de 5 commerces, situés en région parisienne, pour un montant de 2,8 M€ avec un rendement de 6,05 % acte en main. Deux autres actifs ont été acquis dans le courant du trimestre pour un montant de 4,3 M€ hors droits.

Un actif situé rue du Faubourg du Temple, Paris 10ème, est sous promesse d'acquisition pour un montant de 1,3 M€ hors droits avec un rendement de 5,75 % acte en main.

► Situation locative

• Taux d'occupation financier et physique

| | 30/09/2016 | 30/06/2016 | 31/03/2016 | 31/12/2015 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Taux d'occupation financier * | 98,9 % | 98,7 % | 98,3 % | 100 % |
| Taux d'occupation physique | 98,4 % | 98,3 % | 98 % | 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).

• Location

| Adresse | m ² | Nature | Activité | Loyer annuel |
|--|----------------|----------|----------|--------------|
| Charleville Mézières (08) - Rue de la République | 66 | Commerce | Optique | 16 800 € |

• Libération

| Adresse | m ² | Nature | Commentaires |
|--------------------------|----------------|----------|---|
| Dijon (21) - Rue Charrue | 57 | Commerce | Arthur Loyd mandaté, en attente de marques d'intérêts |

Marché des parts

| | 30/09/2016 | 31/08/2016 | 29/07/2016 |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Prix d'exécution net vendeur | 285 | 285 | 285 |
| Prix acheteur correspondant | 316,35 | 316,35 | 316,35 |
| Nombre de parts échangées | 225 | 293 | 126 |

Au 30 septembre 2016, 157 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 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

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le mercredi 14 décembre 2016.

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.

| Fixation du prix d'exécution des prochains mois | | |
|---|------------|------------|
| 31/10/2016 | 30/11/2016 | 30/12/2016 |

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

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.

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.



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