

# CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## EDITORIAL

Cher Associé,

La situation de votre scpi est à fin septembre satisfaisante, en phase avec les prévisions, le dividende trimestriel est stable à 3,84 €.

Le dividende 2014 devrait être identique à celui de 2013 (15,72 €/ part).

Le taux d'occupation financier, qui est un des indicateurs clés d'une SCPI s'élève à 98,9 %.

Une distribution exceptionnelle de plus-value de 2,5 € brut par part, soit 2,04 € nette par part a eu lieu début septembre.

Au niveau investissement, la politique engagée se poursuit avec l'acquisition d'actifs de qualité.

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### ► Distribution

#### ● Distribution des revenus par part

(date de paiement : 24 octobre 2014)

	1T	2T	3T	4T
<b>Distribution 2014</b>	3,84 €	3,84 €	<b>6,34 €</b>	-
Dont revenu financier	-	-	-	-
Dont coupon exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)	-	-	<b>2,5 €</b>	-
Distribution courante 2013	3,78 €	3,78 €	3,78 €	4,38 €
Dont revenu financier	-	-	-	-

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

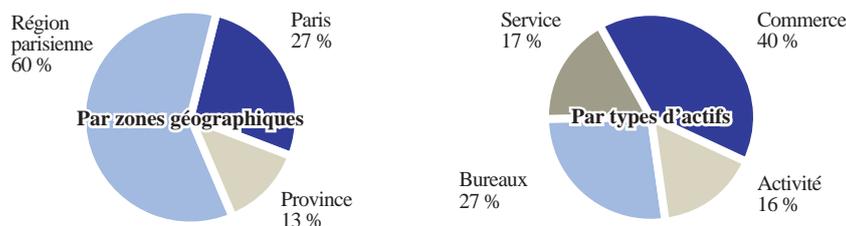
## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au quatrième trimestre 2014 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2014

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

#### ► Type : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités

#### ► Composition du patrimoine : ..... 22 984 m<sup>2</sup>



#### ► Taux d'occupation financier : ..... 98,9 %

#### ► Taux d'occupation physique : ..... 99,4 %

#### ► Dividende / part versé aux associés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre : ..... 3,84 €

#### ► Dernier prix d'exécution du trimestre : ..... 275 €

#### ► Nombre de lots composant le patrimoine : ..... 73

#### ► Le capital

	30/09/14	30/06/14
<b>Nombre de parts</b>	183 878	183 878
<b>Nombre d'associés</b>	1 728	1 716

#### ► Pour mémoire :

● Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2013 : ..... 265 €

● Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2013 : ..... 304 €

● Performances :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	14,8 %	11 %	15,6 %

Source : Paref Gestion

### ► Patrimoine

Un acte a été signé le 22 juillet 2014 pour acquérir un commerce situé 24 rue La Boétie (Paris VIII) pour un montant de 700 K€.

Deux promesses doivent être signées avant la fin du mois d'octobre concernant 2 commerces situés dans le 2<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

### ► Situation locale

#### ● Taux d'occupation financier et physique

	30/9/2014	30/6/2014	31/3/2014	31/12/13
<b>Taux d'occupation financier *</b>	98,9 %	96 %	95,9 %	94,9 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	99,4 %	97,9 %	83,4 %	82,7 % **

\*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).

\*\*La baisse du taux d'occupation physique est due à la libération du local d'Heudebouville (27) cédé le 27 mai 2014.

## • Locations du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Loyer annuel
Paris (75006) - Boulevard Montparnasse	83	Commerce	Equipements de la maison	
Voisins Le Bretonneux (78) - Rue des Tilleuls	177	Activité	BTP	
Paris (75008) - Boulevard Malesherbes	55	Commerce	Prêt-à-Porter	
Asnières (92) - Avenue de la Marne	135	Commerce	Cuisiniste	
<b>Total</b>	<b>450</b>			<b>157 260 €</b>

## • Lots vacants du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Commentaires	Loyer prévisionnel
Marseille (13) - Cours Lieutaud	49	Commerce	2 agents mandatés à la vente et à la relocation	
Paris (75005) - Rue Rollin	50	Commerce	Contact établi avec le gérant du pub voisin Intérêt marqué	
Paris (75011) - Avenue de la République	37	Commerce	En attente dossier restauration à emporter sans cuisson	
<b>Total</b>	<b>136</b>			<b>40 800 €</b>

## ▸ Marché des parts

	31/07/14	29/08/14	30/09/14
<b>Prix d'exécution net vendeur</b>	275 €	275 €	275 €
<b>Prix acheteur correspondant</b>	305,25 €	305,25 €	305,25 €
<b>Nombre de parts échangées</b>	673	355	219

Au 30 septembre 2014, 546 parts étaient inscrites à la vente, soit 0,30 % du nombre total de parts et aucune part à l'achat car toutes les demandes ont été honorées à hauteur de 219 parts soit 0,12 % du nombre total de parts.

## ▸ Fiscalité

### Le régime fiscal des plus-values immobilières a changé depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Désormais, 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 ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) interviendra désormais de manière progressive chaque année et avec une exonération totale à compter de 30 ans.

*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

### ▸ SALON

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2014 dont notamment ACTIONARIA, le Salon pour investir en entreprise (Palais des Congrès, Paris) les 21 et 22 novembre 2014.

### ▸ INTERNET

Notre site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par Paref Gestion.

## 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](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).

### 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](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.



### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI le visa n° 13-02 en date du 25 janvier 2013. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.