

### EDITORIAL

Cher associé,

« Je tiens à vous rassurer, Paref Gestion a pris la gestion de votre SCPI «à bras le corps» de façon effective depuis le 1er janvier 2013. Mais en réalité, les équipes de Paref Gestion ont travaillé depuis juin 2012 pour préparer et réussir celle-ci, dans un contexte parfois difficile avec l'aide de votre Conseil de surveillance que je remercie.

Un certain nombre d'entre vous ont été désorientés par les positions prises par une banque concernant les comptes titres. Je vous rassure, sachez que nous tenons le registre de vos certificats de parts.

Pour illustrer mes propos concernant la gestion, je tiens à vous signaler que nous allons d'ores et déjà présenter, pour avis, plusieurs actifs potentiels à l'acquisition aux membres de votre Conseil de surveillance.

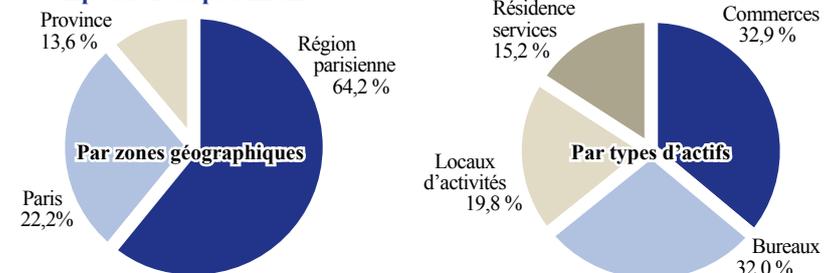
Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions au 01 40 29 86 86 ou par mail à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com).

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

➤ **Type :** .....SCPI diversifiée commerces - bureaux

➤ **Composition du patrimoine :**



➤ **Taux d'occupation financier :** ..... 97,7 %

➤ **Dividende versé aux associés :** ..... 4,53 €

➤ **Dernier prix d'exécution du trimestre :** ..... 224,00 €

➤ **Nombre d'immeubles composant le patrimoine :** ..... 50

➤ **Le capital**

	31/12/11	31/12/12
<b>Nombre de parts</b>	183 878	183 878
<b>Nombre d'associés</b>	1 679	1 726

➤ **Pour mémoire :**

● Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2011 : ..... 248,68 €

● Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2011 : ..... 295,36 €

● Performances :

	3 ans	5 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	-7,43 %	13,03 %

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

➤ **La distribution**

● **Distribution du trimestre** (date de paiement : 28 janvier 2013\*\*)

Dividende du trimestre	4,53 €
Dont revenus de capitaux mobiliers	0,037 €
Prélèvements sociaux (15,5 %)*	NS
Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5 %)*	NS

\* Taux en vigueur au 01/07/2012.

\*\* Accord des CAC le 28 janvier 2013

● **Rappel de la distribution :**

	2011	1T 2012	2T 2012	3T 2012	4T 2012
Distribution courante	14,20 €	3,55 €	3,55 €	3,55 €	3,55 €
Distribution complémentaire	1,00 €				0,98 €

Aux termes de la loi de Finance pour 2013, vos revenus financiers de 2013 seront soumis au barème progressif de l'impôt. Par ailleurs, dès leur encaissement, ils supporteront un prélèvement de 24 % qui constituera un acompte à valoir sur vos impôts de 2014. Vous pourrez toutefois en être

dispensé, en nous adressant une attestation sur l'honneur avant le 31 mars prochain, si votre revenu fiscal de référence de 2011 ne dépasse pas un plafond de 25 000 € pour une personne seule (50 000 € pour les couples).

➤ **L'évolution du patrimoine**

● **Cession du trimestre**

Capiforce Pierre a cédé une surface commerciale de 47 m<sup>2</sup>, situés 178, rue du Château, à Paris 14<sup>ème</sup> arrondissement, à un prix net vendeur de 180 000 euros.

➤ **La situation locative**

● **Taux d'occupation financier**

	31/03/12	30/06/12	30/09/12	31/12/12
<b>Taux d'occupation financier</b>	94,4%	94,7%	96,8%	97,7%*

\* Le TOF baissera mécaniquement au 31 mars compte tenu des congés reçus.

Le taux d'occupation financier (TOF) est le montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine s'il était loué à 100%. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la proposition de méthodologie faite par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) à l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS 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.

## • Locations du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Loyer annuel
Paris (75007) 5 rue Augereau	45	Commerce	Casa Decor	
Voisins le Bretonneux (78) 15/17 rue des Tilleuls	194	Bureau	Summum Bike	
Orléans (45) 48 rue Jeanne D'Arc	58	Commerce	April Mon Assurance	
<b>Total</b>	<b>297</b>			<b>61 300 €</b>

## • Congés du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Commentaire	Loyer annuel
Orléans (45) 48 rue Jeanne d'Arc	58	Commerce	CA Orléans Val-de-Loire	Résiliation anticipée au 30/11/2012 et relocation au 31/12/2012	
Vironvay (27) ZA Ecoparc Heudebouville	3 965	Activité	Fresenius Kabi France	Congé au 31/12/2012	
<b>Total</b>	<b>4 023</b>				<b>120 465 €</b>

## ▸ Le marché des parts

	31/10/12	30/11/12	31/12/12
<b>Prix d'exécution net vendeur</b>	225,27 €	200,04 €	224,00 €
<b>Prix acheteur correspondant</b>	250,00 €	222,00 €	248,60 €
<b>Nombre de parts échangées</b>	280 parts	358 parts	16 parts

Au 31 décembre 2012, 3 286 parts étaient inscrites à la vente, soit 1,79 % du nombre total de parts. Plus de la moitié de ces parts sont le fruit d'associés-investisseurs institutionnels.

## ACTUALITÉ

### ▸ IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La moyenne des prix nets « vendeur » enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2012 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 250 euros par part.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2012 était de 224 € par part.

Bien entendu, il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2013.

## 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 en bas de page.

### ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, 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. ou l'intermédiaire 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'EXÉCUTION

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

Jeu 31/01/13	Jeu 28/02/13	Ven 29/03/13	Mardi 30/04/13
-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

### 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.

### RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit, le dernier jour du mois précédant la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la transaction.

### PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

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.

