

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Ce deuxième trimestre s'inscrit dans la continuité d'un premier trimestre déjà très actif concernant votre SCPI.

En effet la recherche d'investissements intéressants se poursuit dans le cadre du repositionnement global de votre portefeuille, avec une sélectivité accrue.

C'est dans cette logique que nous investissons à Grenoble, dans le cœur commerçant de la ville, avec comme locataires des enseignes nationales telles que Casa ou Camaïeu à un taux de rendement supérieur à 6 %.

Concernant l'activité locative, les démarches entreprises pour relouer les locaux vacants ont porté leurs fruits sur certains sites à Paris Voltaire et à Boulogne Aguesseau, mais la sélection du bon locataire où les négociations des conditions locatives s'avèrent plus longues ou plus complexes sur d'autres sites tels que Paris Clignancourt, Paris Saint Sulpice, Tourcoing ou Courbevoie. C'est pourquoi sur certains sites vacants, la stratégie est d'arbitrer, comme à Voisins le Bretonneux (78) ou la vente par lot de locaux d'activités à des utilisateurs fonctionnent très bien.

Concernant la vie de votre SCPI, l'Assemblée Générale de Capiforce Pierre s'est tenue le 5 Juin 2018, toutes les résolutions ordinaires présentées ont été adoptées, et nous tenons à remercier les associés qui ont voté soit par correspondance, soit en adressant leurs pouvoirs, et plus particulièrement ceux d'entre vous qui se sont déplacés et qui ont ainsi contribué à ce moment d'échanges avec votre Société de Gestion.

Concernant les résolutions à titre extraordinaire, elles ont fait l'objet d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 29 Juin et ont toutes été approuvées (le résultat des votes est précisé en dernière page à la rubrique Vie sociale), notamment **le changement de Siège Social de Capiforce Pierre qui se situe maintenant au 153 Boulevard Haussmann à Paris 8ème dans les nouveaux locaux du Groupe PAREF.**

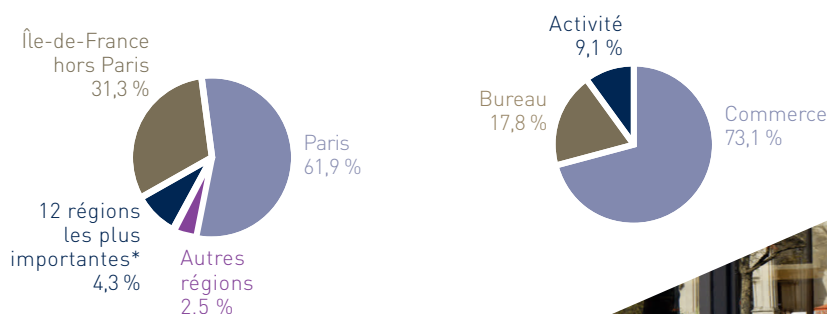
Toute l'équipe de PAREF Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

## PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



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

### L'ESSENTIEL DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/06/2018 (M€) <sup>(1)</sup> 53

#### Capital social nominal au 30.06.2018

Montant (€)	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 133 334	183 878	1 738

Acompte sur distribution au titre du 2T 2018 (€) <sup>(1)</sup> 3,84

Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre (€) 260

Prix acheteur correspondant (€) 288,6

Nombre de lots composant le patrimoine 80

Surface totale (m<sup>2</sup>) 17 036

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

Taux de rendement interne (TRI) <sup>(1)</sup>

10 ans 9,62 %

5 ans 9,37 %

Taux de distribution sur valeur de marché

**4,92 %**

<sup>(1)</sup> Voir lexique au dos

# PATRIMOINE

## PROMESSES D'ACHAT DU TRIMESTRE

### CARRE DES CLERCS / GRENOBLE (38)

Acquisition de 2 commerces en copropriété dont une promesse signée en juin

Surface : 416 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition HD : 1 750 000 €

Date de promesse : Juin 2018

Taux AEM : 6,15 %

Le Carré des Clercs est un ensemble immobilier construit en 1990. Ancienne galerie commerciale de centre-ville, l'ensemble reconditionné accueille depuis plus de 20 ans sept locataires de premier ordre dont 4 enseignes nationales. L'ensemble immobilier totalise une surface totale de 2 791 m<sup>2</sup>. L'ensemble est occupé par 5 locataires dans le cadre de baux commerciaux «3/6/9» dont l'ensemble des charges à l'exception des travaux prévus à l'article 606 du Code Civil, sont à la charge du preneur.

L'actif bénéficie d'une excellente localisation au coeur du centre-ville grenoblois.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### VOISINS LE BRETONNEUX (78)

Lot n° 15 vacant ex AQUALIZEE

Surface : 177 m<sup>2</sup>

Prix de vente : 200 000 €

Date de vente : 15/05/2018

### VILLENEUVE D'ASCQ (59)

Surface : 626 m<sup>2</sup>

Prix de vente : 1,08 M€

Date de vente : 15/05/2018

Loyer : 76 K€ HT HC

# SITUATION LOCATIVE

## Taux d'occupation financier et physique <sup>(1)</sup> au 30/06/2018

(TOF) \*

86,5 %

TOP

89,3 %

\* 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).

## Locaux vacants :

Au cours du 2ème trimestre 2018, 9 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 817 m<sup>2</sup> dont 479 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Dijon (21), Lyon (69), Marseille (13), Paris 18ème et Paris 6ème, 868 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Courbevoie (92) et 470 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'activité situés à Voisins-le-Bretonneux (78). Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Capiforce Pierre.

## Baux signés et prises d'effet

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel HT HC	Surface m <sup>2</sup>
PARIS VOLTAIRE / SCOP ARL CIJJA	Commerce	04/06/2018	45 000 €/an	218
BOULOGNE AGUESSEAU (92) / CHRONOPOST	Commerce	01/04/2018	55 350 €/an	190

## Congé reçu

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel HT HC	Surface m <sup>2</sup>
PARIS POIRIER / HD COMMUNICATION	Commerce	31/12/2018	21 138 €/an	95

## Libération

Immeuble / Locataire	Nature	Loyer actuel HT HC	Surface m <sup>2</sup>	Commentaires
COURBEVOIE (92) / ENABLON	Commerce	167 K €/an	651	Vacant depuis le 01/04/2018

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

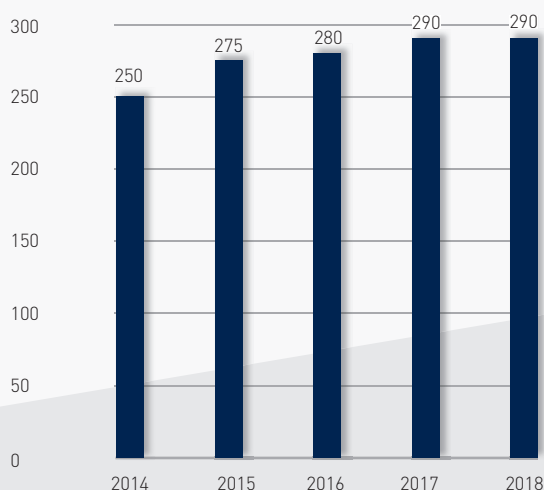
## MARCHÉ DES PARTS

	29/06/2018	31/05/2018	30/04/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	260	279	280
Prix acheteur correspondant (€)	288,6	309,69	310,8
Nombre de parts échangées	148	89	91

Au 30 juin 2018, 1 031 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

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

### PRIX D'EXÉCUTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER



\* 5 derniers exercices

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

### Valeur de réalisation au 31/12/2017

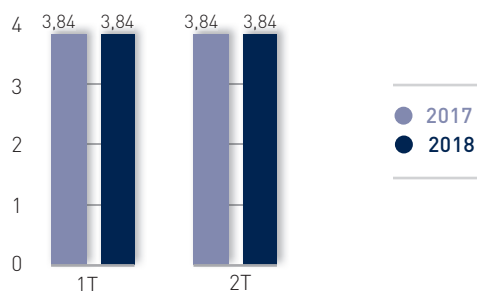
272 €

### Valeur de reconstitution au 31/12/2017

321 €

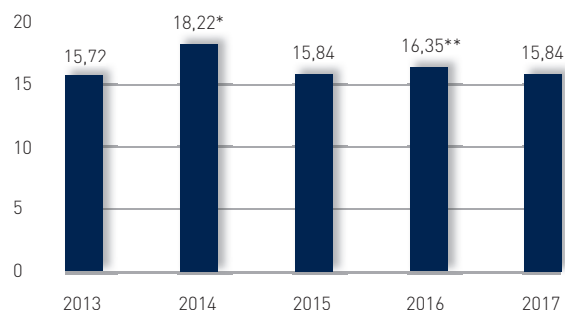
### DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part (€)  
(date de paiement : 25 juillet 2018)



### DIVIDENDE ANNUEL (€)

Évolution sur les 5 derniers exercices



\* Dont 2,5 € par prélèvement sur la réserve des plus-values immobilières  
\*\* Dont 2,04 € par prélèvement sur la réserve des plus-values immobilières

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 8/10 ans.

## VIE SOCIALE

Votre Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 5 juin, le quorum de 37,04 % a permis de voter les résolutions ordinaires. En effet, les résolutions ordinaires 1 à 11 ont été adoptées. Une Assemblée Générale Extraordinaire a été reconvoquée le 29 juin permettant de voter les résolutions à titre extraordinaire. Les résolutions 12 à 15 ont été adoptées.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

La valeur IFI de la part de Capiforce Pierre s'élève à 269,61 €.

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 le revenu, 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 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 17,2 %) 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.*

### 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 et de la note d'information 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. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la Société de gestion.

**Dossier de souscription :** Le bulletin de souscription 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 <sup>(1)</sup>

**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'ASPIM (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 40 29 86 86 / [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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