

## ÉDITORIAL

Chères Associées, chers Associés,

Ce premier trimestre 2018 connaît un contexte macro-économique qui reste favorable et un marché de l'investissement immobilier globalement stable. L'investissement en murs de commerces connaît quant à lui une augmentation de 6% des volumes traités par rapport à la même période l'an dernier, et les taux de rendement des meilleurs actifs parisiens approchent maintenant 2,5%.

Dans cet environnement plutôt favorable CAPIFORCE PIERRE poursuit sa mutation, moins de bureaux, moins de gros actifs, et plus de diversification locale.

Des stratégies d'arbitrages sont aussi conduites sur des sites où la demande locative est faible tandis que les utilisateurs sont portés vers l'acquisition de leurs locaux grâce à des taux de crédit qui restent encore bas et des possibilités d'endettement sur des périodes très longues. C'est le cas à Voisins-le-Bretonneux où la vente des lots vacants au fil de l'eau a commencé avec un premier local de 270 m<sup>2</sup>.

L'activité locative a elle aussi été forte au cours du premier trimestre, plus de 660 m<sup>2</sup> ont ainsi été reloués à Villeurbanne, Paris et Boulogne-Billancourt, traduisant ainsi la présence de nos équipes sur tous les fronts.

Enfin, quelques mots sur votre société de gestion : PAREF GESTION est en croissance, ses effectifs s'étoffent et le temps est venu de déménager pour des locaux mieux adaptés, plus rationnels et rénovés.

**A partir du 13 juillet 2018, votre Société de Gestion déménage au  
153 Boulevard Haussmann Paris 8<sup>ème</sup>.**

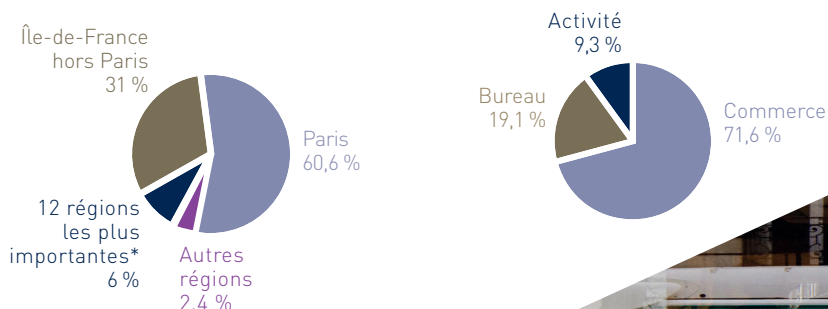
Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

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

## 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 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2018 (M€) <sup>(1)</sup> 57

#### Capital social nominal au 31.03.2018

Montant (€)	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 133 334	183 878	1 739

Acompte sur distribution au titre du 1T 2018 (€) 3,84

Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre (€) 280

Prix acheteur correspondant (€) 310,80

Nombre de lots composant le patrimoine 83

Surface totale (m<sup>2</sup>) 17 839

### 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 %**

# PATRIMOINE

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Rue des Tilleuls - Voisins le Bretonneux (78)

Vente du lot N°10 vacant ex MAREM

Surface : 270 m<sup>2</sup>

Prix de vente : 290 000 € HD

Date de vente : 26 janvier 2018.

## SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier et physique <sup>(1)</sup> au 31/03/2018

(TOF) \*

88,3 %

TOP

90,8 %

\* 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 :

Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Les équipes de la Société de Gestion envisagent tous les scénarios visant à optimiser le parc locatif de Capiforce Pierre.

### Baux signés

Immeuble Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>	Commentaires
VILLEURBANNE (69) MACIF	Commerce	01/03/2018	50 140 € /an HT HC	218	Participation aux travaux à hauteur de 120 K€
PARIS MARTEL (10 <sup>ème</sup> ) CERAMICA	Commerce	01/07/2017	61 500 € /an HT HC	256	Bail 3/6/9/10 ans
BOULOGNE AGUESSEAU (92) CHRONOPOST	Bureau	01/04/2018	55 350 € /an HT HC	190	Bail 3/6/9 ans

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Congés reçus

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>
MORANGIS (91) / EIFFAGE	Activité	31/08/2018	105 K€ /an HT HC	1 177
MANTES LA JOLIE (78) / GAMBETTA IMMOBILIER	Commerce	14/06/2018	35 K€ /an HTHC	104
TOURCOING (59) / CGED	Activité	30/11/2018	121 K€ /an HT HC	3 425
PARIS SAINT SULPICE (6 <sup>ème</sup> ) / MAJE	Commerce	31/07/2018	176 K€ /an HT HC	70

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Prises d'effet

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>	Commentaires
VILLEURBANNE (69) / MACIF	Commerce	01/03/2018	50 140 € /an HT HC	218	Participation aux travaux à hauteur de 120 K€

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Libérations

Immeuble / Locataire	Nature	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>	Commentaires
PARIS SAINT PLACIDE (6 <sup>ème</sup> ) / GOCCO	Commerce	67 K€	54	Vacant depuis le 01/01/2018
BOULOGNE AGUESSEAU (92) / MAISON BLEUE	Commerce	62 K€	190	Vacant depuis le 01/01/2018

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

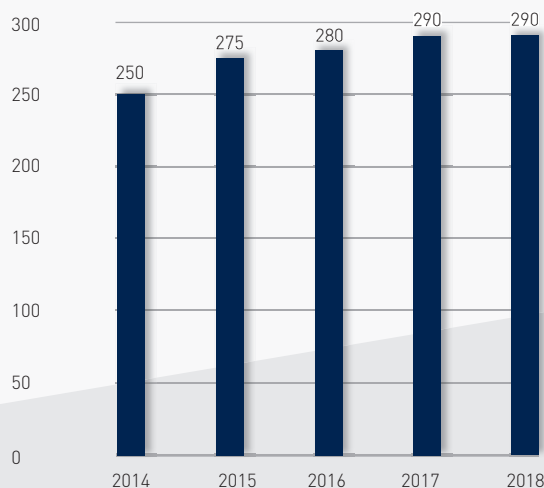
## MARCHÉ DES PARTS

	30/03/2018	28/02/2018	31/01/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	280	290	290
Prix acheteur correspondant (€)	310,80	321,90	321,90
Nombre de parts échangées	10	985	64

Au 31 mars 2018, 392 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

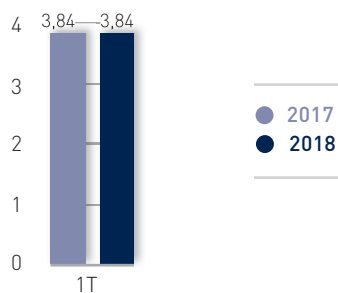
272 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

321 €

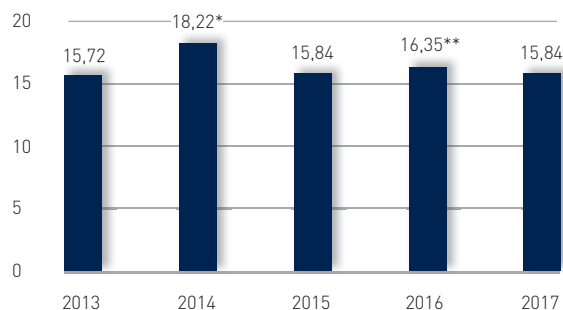
## DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 27 avril 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

**L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mardi 5 juin 2018 à 14h30 au siège social de Paref Gestion, 8 rue Auber, Paris 9<sup>ème</sup>.  
Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.**

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

L'intégralité des informations figurent 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 fi ne 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 perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze (75 €) euros HT soit quatre-vingt-dix (90 €) euros TTC par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

**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, de la note d'information et son actualisation 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 loué.

**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)