

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La fin de l'année est habituellement riche de statistiques économiques, et comme nous pouvions nous y attendre compte tenu de l'actualité de ces derniers mois, le cru 2018 est moins bon que prévu en matière de croissance économique en France. La crise des «gilets jaunes» a certainement amplifié ce ralentissement qui devrait se confirmer en 2019 avec une prévision à 1,5 % de croissance. Ce chiffre en baisse s'appuie néanmoins sur des fondamentaux solides, ainsi la poursuite de la lente baisse du chômage, le coût de l'argent toujours bas et l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages de 1,4 % dans la lignée de celle observée en 2018, sans tenir compte de l'effet positif des mesures de sortie de crise mises en oeuvre en France.

2019 s'annonce donc comme une année d'expectatives au cours de laquelle il faudra surveiller les conséquences possibles du Brexit en Europe, les aléas concernant les cours du pétrole, et les incertitudes relatives aux tensions commerciales mondiales.

Dans ce contexte, le patrimoine de votre SCPI poursuit sa revalorisation, les expertises font ressortir une croissance autour de 1,2 % pour l'exercice 2018.

Néanmoins, comme nous l'avons déjà évoqué dans les derniers bulletins trimestriels, votre SCPI est actuellement en période de régénération. Le patrimoine subit quelques vacances importantes qui sont traitées soit par une relation, soit par une démarche de cession pour les actifs qui ne sont plus stratégiques. Cette situation locative a pesé sur le résultat 2018 de votre SCPI, mais ses réserves importantes permettent de faire face. Les choix stratégiques qui sont mis en oeuvre pour faire évoluer le patrimoine porteront leurs fruits fin 2019. Ainsi, l'immeuble de Courbevoie qui a fait l'objet d'une décision d'arbitrage est maintenant sous promesse de vente et les cessions «à la découpe» à Voisins-le-Bretonneux se poursuivent.

Parallèlement, de nouveaux dossiers d'acquisition sont à l'étude afin de réinvestir la trésorerie provenant des cessions et de nouveaux financements bancaires seront mis en place afin de profiter des taux d'intérêt toujours bas.

Votre SCPI poursuit son adaptation à un environnement qui évolue rapidement.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 6 juin 2019 à 14h30.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2018	53 M€	
Capital social nominal au 31.12.2018		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
28 133 334 €	183 878	1 733
Acompte sur distribution au titre du 4T 2018	4,32 €	
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre	260 €	
Prix acheteur correspondant	288,60 €	
Nombre de lots composant le patrimoine	84	
Surface totale	18 024 m <sup>2</sup>	

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)



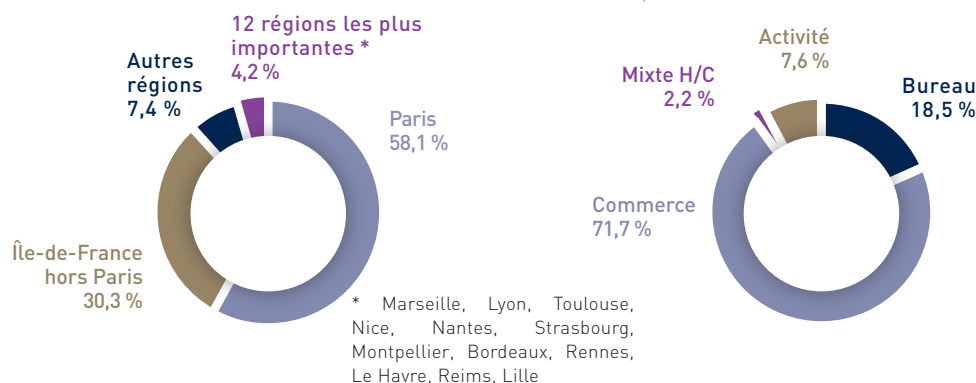
Taux de distribution sur valeur de marché

**5,17 %**

(dont 1,41 % de plus-values)

# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



## PROMESSE D'ACHAT DU TRIMESTRE

### Parc Innovespace / CHANTELOUP EN BRIE (77)

Surface : 2 193 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition HD : 2 650 000 €

Signature de la promesse : décembre 2018

Rendement attendu AEM\* : 6,50 %

L'actif, en cours de construction, est un « clef en main locatif » réalisé pour le compte de la société SAPIM Inox, entreprise de métallurgie. Cette dernière occupera l'ensemble du bâtiment par l'intermédiaire d'un bail commercial assorti d'une durée ferme de 6 ans à laquelle s'ajoute une pénalité correspondant à 8 mois de loyer en cas de départ à l'issue de la 6ème année. L'ensemble est implanté dans une zone d'activités en plein développement et bénéficie d'une excellente localisation dans l'est parisien à proximité immédiate de l'A4.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

# SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET PHYSIQUE

TOF \*

84,4 %

TOP

89 %

\* Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

## LOCAUX VACANTS

Au cours du 4ème trimestre 2018, 11 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 982 m<sup>2</sup> dont 644 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Dijon (21), Lyon (69), Marseille (13), Paris 18ème, Paris 7ème, Paris 6ème et Mantes La Jolie (78), 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	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
TOURCOING (59) / CGE DISTRIBUTION	Electronique / Electricité	Activité	01/12/2018	121 000 €	3 425 m <sup>2</sup>
PARIS (XVIII) - CLIGNANCOURT / AQUA BY	Sport	Commerce	01/01/2019	90 000 €	275 m <sup>2</sup>
PARIS (XI) - VOLTAIRE (55)	-	Habitation	25/10/2018	14 400 €	45 m <sup>2</sup>

## LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
PARIS (VII) - AUGEREAU / RCA CASA DECO	Décoration	Commerce	octobre 2018	17 391 €	17 000 €	45 m <sup>2</sup>

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

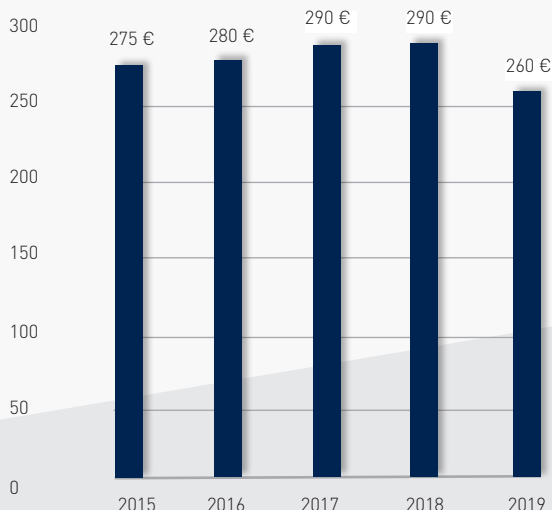
## MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2018	30/11/2018	31/10/2018
Prix d'exécution net vendeur	260 €	254,19 €	260 €
Prix acheteur correspondant	288,60 €	282,15 €	288,60 €
Nombre de parts échangées	126	148	79

Au 31 décembre 2018, 1 362 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

Valeur de réalisation au 31/12/2017

272 € €

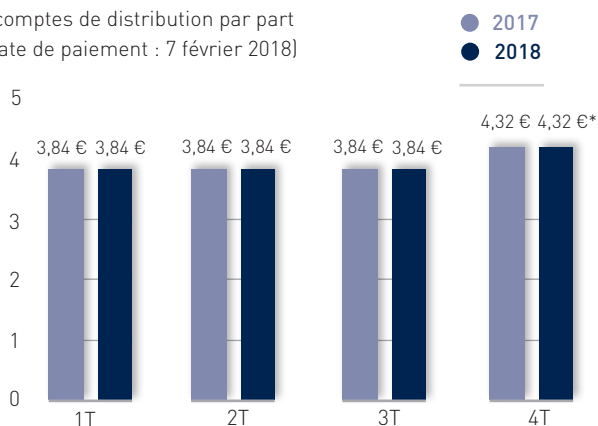
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

321 € €

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

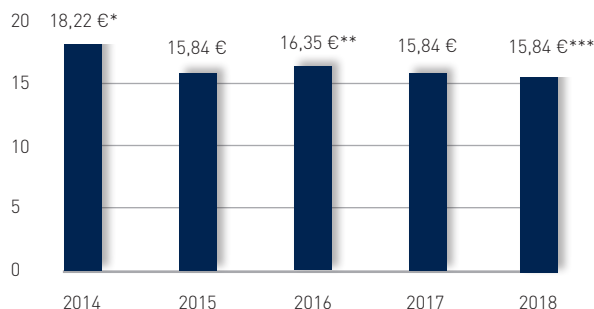
Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 7 février 2018)



\* distribution de plus-value dégagée lors de cessions d'immeubles

### 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  
 \*\*\* Dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

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

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le mardi 5 mars à 13h30. L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le jeudi 6 juin à 14h30 au Salon La pagerie - Les Salons de l'Etoile Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland - 75008 Paris. 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

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 la plus-value, 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 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

**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)