

# CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Deuxième trimestre 2013 – 1<sup>er</sup> avril 2013 au 30 juin 2013

### EDITORIAL

Cher associé,

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les équipes de Paref Gestion sont désormais impliqués dans la gestion courante et dans l'optimisation du patrimoine de votre SCPI. Il s'agit d'un travail long terme, propre au produit SCPI, permettant l'accompagnement des locataires en fonction de leurs besoins.

Le principal objectif de ce 1<sup>er</sup> trimestre était la « prise en main » du patrimoine de la SCPI d'un point de vue locatif mais aussi comptable et administratif. Je remercie le Conseil de surveillance pour son aide essentiel dans cette période de transition.

Le succès de cette première phase permet d'envisager une série d'acquisitions répondant à la politique d'investissement de votre SCPI dans le trimestre à venir. Par ailleurs, les actifs non stratégiques arrivant à maturité seront proposés à l'arbitrage au Conseil de surveillance afin d'orienter les recherches sur des actifs respectueux de l'environnement dans des zones économiques stabilisés.

Le dividende trimestriel d'avril est 3,78 € par part, en hausse de 6,5% par rapport à celui d'avril 2012.

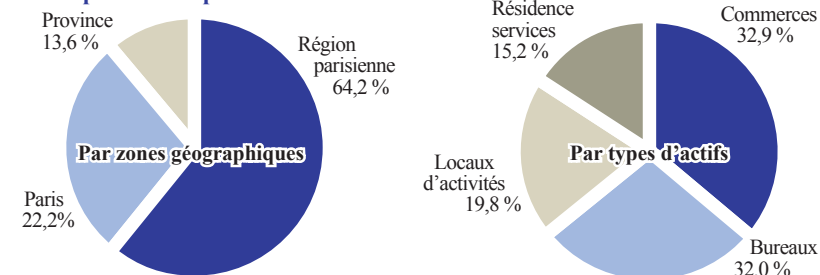
Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions au 01 40 29 86 86 ou par courriel à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

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

➤ **Composition du patrimoine :**



➤ **Taux d'occupation financier :** ..... 95,1 %

➤ **Dividende versé aux associés :** ..... 3,78 €

➤ **Dernier prix d'exécution du trimestre :** ..... 225,00 €

➤ **Nombre d'immeubles composant le patrimoine :** ..... 51

➤ **Le capital**

	31/12/12	31/03/13
Nombre de parts	183 878	183 878
Nombre d'associés	1 726	1 716

➤ **Pour mémoire :**

● Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2012 : ..... 256,80 €

● Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2012 : ..... 304,96 €

● Performances :

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

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

➤ **La distribution**

● **Distribution du trimestre** (date de paiement : 25 avril 2013)

Dividende du trimestre	3,78 €
Dont revenus de capitaux mobiliers	-
Prélèvements sociaux (15,5 %)*	NS
Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5 %)*	NS

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

● **Rappel de la distribution :**

	2012	1T 2013
Distribution courante	14,20 €	3,78 €
Distribution complémentaire	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.

➤ **La situation locative**

● **Taux d'occupation financier**

	30/06/12	30/09/12	31/12/12	31/03/13
Taux d'occupation financier	94,7%	96,8%	97,7%	95,1%

Pour le calcul du taux d'occupation financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul éditée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

### 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.

## • Locations du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Loyer annuel
Paris (75009) - 43, rue Laffite	45	Commerce	Les Piplettes	
Bobigny (93) - 5, rue Bernard	227	Activité	ABT	
<b>Total</b>	<b>272</b>			<b>44 430 €</b>

## • Congés du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Locataire	Commentaire	Loyer annuel
Voisins-le-Bretonneux (78)	75	Activité	SF	Congé fin de triennale	
Bobigny (93) - 5, rue Bernard	227	Activité	KMS Bâtiment	Protocole résiliation	
<b>Total</b>	<b>302</b>				<b>27 930 €</b>

## ▸ Le marché des parts

	31/01/13	28/02/13	29/03/13
<b>Prix d'exécution net vendeur</b>	225 €	225 €	225 €
<b>Prix acheteur correspondant</b>	249,71 €	249,71 €	249,71 €
<b>Nombre de parts échangées</b>	519 parts	690 parts	336 parts

Au 31 mars 2013, 2 845 parts étaient inscrites à la vente, soit 1,55 % du nombre total de parts. Plus de la moitié de ces parts sont le fruit d'associés-investisseurs institutionnels.

## 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 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'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

Vendredi 31/05/13	Vendredi 28/06/13	Mercredi 31/07/13	Vendredi 30/08/13
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

### 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

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'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.

**P A R E F  
G E S T I O N**

**VOTRE CAPITAL PIERRE**