



CAPIFORCE  
PIERRE

## Bulletin trimestriel d'information : T3 2020

N°15 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2020 et  
relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2020  
Type : SCPI de distribution à capital fixe  
Catégorie : SCPI diversifiée commerce - bureau - activité

### L'essentiel

en date du 30/09/2020

**36,6 M€**

Capitalisation

**1 737**

Associés

**201,00 €**

Prix d'exécution

**223,11 €**

Prix d'acquisition

15 ans **10,83 %**

10 ans **7,03 %**

Taux de Rendement  
Interne (TRI) 31/12/19

**5,95 %**

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/19

**67 M€**

Valeur du patrimoine

**89,8 %**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

### Sommaire

#### ÉDITO

page 2

#### PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

page 3

#### PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

#### SITUATION LOCATIVE

page 4

#### FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 5



**CAPIFORCE PIERRE** : Société Civile de Placement Immobilier à capital  
Fixe ■ N° RCS Paris 317 287 019 ■ Visa AMF SCPI N° 13-02 en date du 25  
janvier 2013 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion

**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros  
N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008  
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Touchés directement par les mesures liées à la crise sanitaire, de nombreux commerçants ont été contraints de fermer leurs portes pendant une grande partie du 2<sup>ème</sup> trimestre. 95% des petits commerces affirmaient avoir enregistré une diminution de leur chiffre d'affaire et plus de 59% d'entre eux l'estimaient supérieure à 50%.

Le portefeuille de votre SCPI se composant de 68 actifs immobiliers dont 57 commerces totalisant 62 % des revenus, celui-ci s'est trouvé exposé aux conséquences de la crise sanitaire. Parce que 53 % des locataires de Capiforce étaient frappés de fermeture en application de l'arrêté du 15 mars 2020, nous avons pris la décision au 1<sup>er</sup> trimestre de ne pas distribuer d'acompte sur dividende au titre du résultat du trimestre, et de néanmoins distribuer 4,00 euros par part par prélèvement sur la réserve de plus-value, ce que la situation de trésorerie de la SCPI permettait.

Pour le 2<sup>ème</sup> trimestre, l'impact de la crise sanitaire sur nos loyers perçus a été très significatif mais nous a permis de proposer une distribution d'acompte sur dividende de 3,21 euros par part.

Le 3<sup>ème</sup> trimestre a été marqué par une reprise de l'activité, notamment pour les petits commerçants, qui ont payé leurs loyers du trimestre plus régulièrement avec un taux de recouvrement du 3<sup>ème</sup> trimestre de 72% au 30 Octobre 2020 et ont en partie régularisé leurs créances du 2<sup>ème</sup> trimestre, le taux de recouvrement effectif du 2<sup>ème</sup> trimestre est ainsi passé de 54% au 15 Juillet 2020 à 67% au 30 Octobre 2020. Malgré un bon taux de recouvrement auprès de la majeure partie des locataires de votre SCPI, le taux moyen de recouvrement de votre SCPI s'explique par des négociations toujours en cours à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre avec un important locataire du fonds représentant 13% des loyers. Un accord a été trouvé depuis et devrait être acté courant novembre, ramenant la situation de Capiforce au niveau de celle des autres SCPI de même typologie que nous avons sous gestion.

Ces résultats nous permettent de distribuer à nouveau un acompte sur dividende pour le 3<sup>ème</sup> trimestre de 3,21 euros par part tout en conservant une situation financière nous permettant de faire face à l'impact sur nos locataires des nouvelles mesures liées à la crise sanitaire.

Dans ce contexte de nouveau confinement, nous tenons à vous assurer que l'ensemble des équipes de PAREF Gestion reste mobilisé pour la gestion de votre SCPI.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



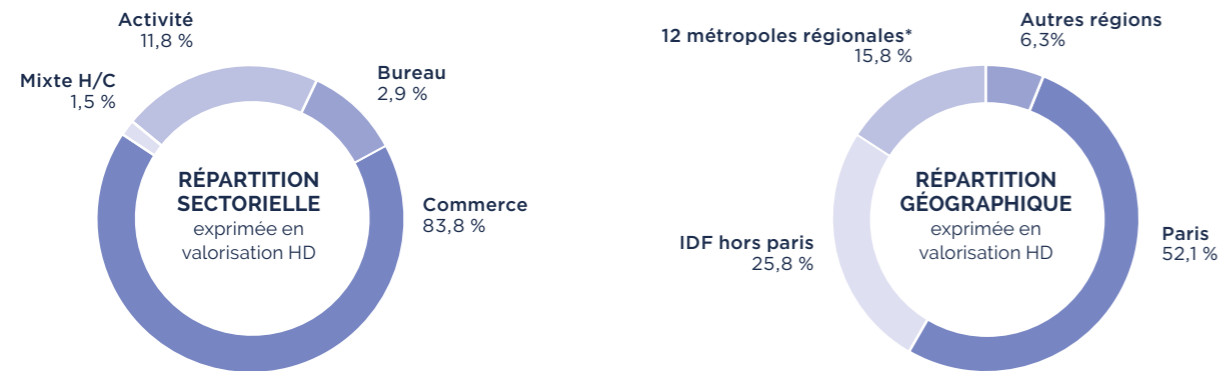
## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

En date du 23 Septembre 2020 l'Assemblée Générale a voté le transfert de la gestion de votre SCPI à Fiducial Gérance. Soyez assurés PAREF Gestion reste mobilisée jusqu'au 1<sup>er</sup> Janvier 2020, date du transfert de gestion, afin d'assurer la meilleure transition possible pour votre SCPI.



**Luca LABORDE**  
Fund Manager

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



### POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
14 831 657 €	22 %	32,52 %	67,48 %	4,97 ans

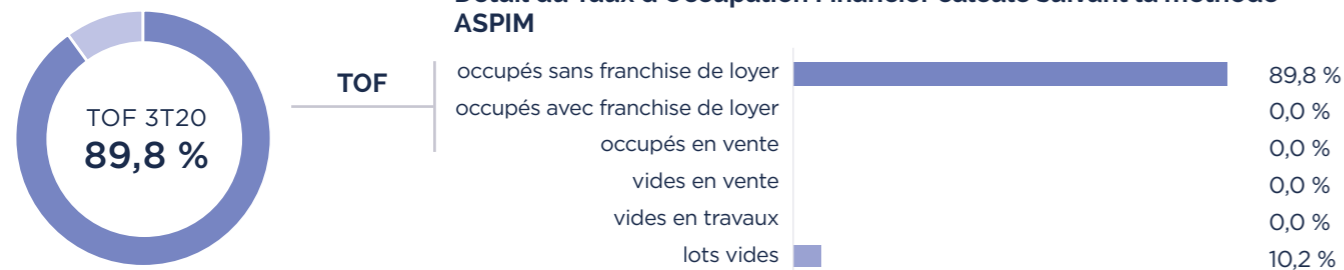
### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE



Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

### ACTIVITÉS LOCATIVES DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

### FOCUS



**Une prise d'effet marquante :**  
Voisins-Le-Bretonneux (78) - date d'effet 14 septembre 2020 - Loyer 28 930€

**1 libération constatée marquante :**  
Tourcoing (59) - 3425m<sup>2</sup> - 121 000€

### LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2020, 4 lots sont vacants représentant une surface totale de 3800 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerce situés à Mantes-la-Jolie (78), Tourcoing (59) et Grenoble (38). 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.

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

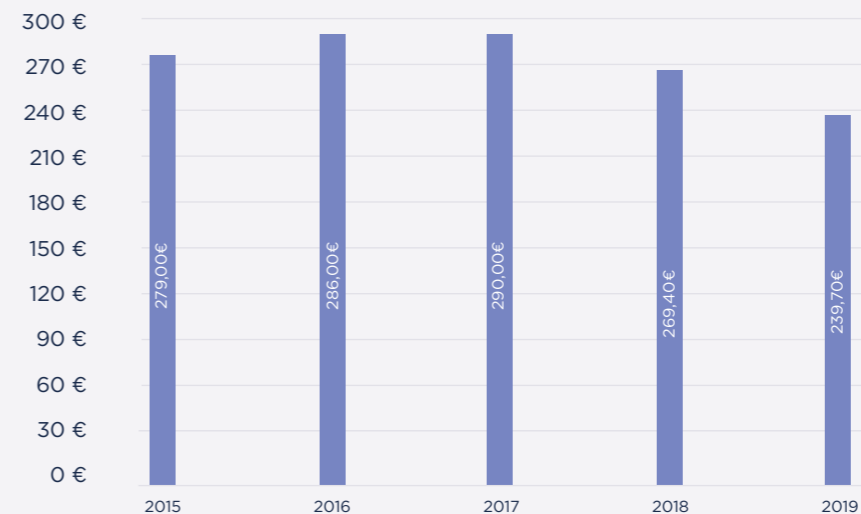


### LE MARCHÉ DES PARTS

	30/09/2020	31/08/2020	31/07/2020
Prix d'exécution net vendeur	201,00 €	200,10 €	218,51 €
Prix acheteur correspondant	223,11 €	222,11 €	242,55 €
Nombre de parts échangées	30	64	120

Au 30 septembre 2020, 179 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

### HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



Valeur de réalisation 2019

**291€**

Valeur de reconstitution 2019

**345€**

Valeur IFI 2019 préconisée résidents français

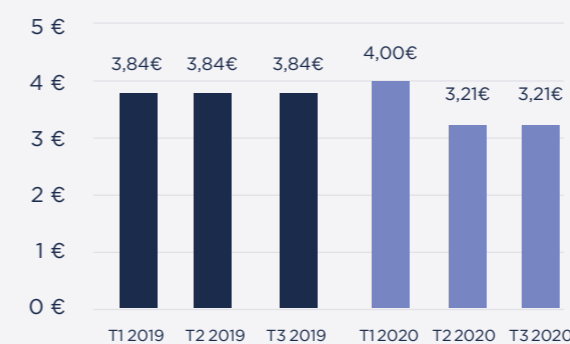
**227,39€**

Valeur IFI 2019 préconisée non-résidents français

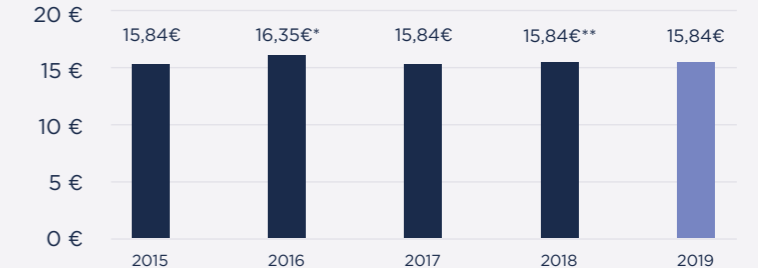
**227,39€**

### DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



### DIVIDENDE ANNUEL



\* 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 et de liquidité. 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 10 ans minimum.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI CAPIFORCE PIERRE s'est tenue le 23 septembre 2020, à quinze heures trente minutes, à huis-clos, dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation du virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, les Décrets n° 2020-418 du 10 avril 2020, n° 2020-663 du 31 mai 2020 et n° 2020-925 du 29 juillet 2020. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance ou par voie électronique, sur convocation de la Société de gestion, Paref Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 12 août et du 4 septembre 2020. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté (1 à 15) excepté les résolutions n°3 et 12. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 8 octobre 2020 à cet effet. L'ensemble des résolutions extraordinaires présentées a été adopté (16 à 32).

**Suivant l'adoption de la résolution n°14, la gestion de la présente SCPI sera transférée à la Société de Gestion Fiducial Gérance, ce à compter du 1er janvier 2020.**

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 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, de la note d'information et du

document d'informations clés 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. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : L'ordre d'achat 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.

## Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI  
Tél. : 01 86 90 41 10 - [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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).

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.

**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.

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



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
SA . conseil d'administration au capital de 253 440 euros N° RCS Paris 380 373 753  
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE