

# CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

## EDITORIAL

Cher Associé,

La situation de votre scpi est à fin septembre satisfaisante, en phase avec les prévisions, le dividende trimestriel est stable à 3,78 €. Le dividende 2013 devrait être en hausse par rapport à celui de 2012.

Avec une première acquisition, au début du mois d'octobre, la première depuis 2008, Capiforce repart de l'avant dans le cadre d'une gestion dynamique, d'autres acquisitions sont en cours.

Les expertises de fin d'année font ressortir à périmètre égal une hausse de 2 %.

J'ai le plaisir de vous annoncer le lancement prochain d'une SCPI innovante investissant exclusivement en Allemagne.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### ► Distribution

#### ● Distribution du trimestre

(date de paiement : 25 octobre 2013)

<b>Dividende du trimestre</b>	<b>3,78 €</b>
Dont revenus financiers	0,06 €
Prélèvements sociaux (15,5 %)*	NS
Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5 %)*	NS

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

#### ● Distribution des revenus par part :

	3T 2013	2T 2013	1T 2013
Distribution courante	3,78 €	3,78 €	3,78 €
Distribution complémentaire	-	-	-

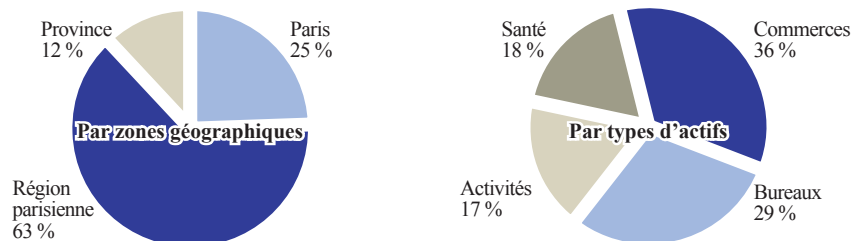
Aux termes de la loi de Finance pour 2013, vos revenus financiers de 2013 seront soumis au barème progressif de l'impôt. Par ailleurs, dès leur encaissement, ils supporteront un prélèvement de 24% qui constituera un acompte à valoir sur vos impôts de 2014.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Paru au quatrième trimestre 2013 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

- **Type : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités**
- **Composition du patrimoine :** ..... 26 613 m<sup>2</sup>



- **Taux d'occupation financier :** ..... 93 %
- **Taux d'occupation physique :** ..... 82,4 %
- **Dividende / part versé aux associés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre :** ..... 3,78 €
- **Dernier prix d'exécution du trimestre :** ..... 235 €
- **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 71
- **Le capital**

	30/06/13	30/09/13
<b>Nombre de parts</b>	183 878	183 878
<b>Nombre d'associés</b>	1 724	1 712

#### ► 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 :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	12,22 %	11,76 %	17,78 %

Source : Paref Gestion

### ► Patrimoine

Début octobre, un acte authentique a été signé concernant un local commercial sis 81, boulevard Maiesherbes, Paris 8<sup>ème</sup>.

### ► Situation locative

#### ● Taux d'occupation financier et physique

	30/09/13	30/06/13	31/03/13	31/12/12
<b>Taux d'occupation financier *</b>	93 %	94,5 %	95,1 %	97,7 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	82,4 %**	83,4 %**	85,5 %**	98,6 %

\*Pour le calcul du taux d'occupation financier, 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).

\*\* La baisse du taux d'occupation est due à la libération du local d'Heudebouville (27).

## ● Relocation du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Loyer annuel
Paris (75016) – 9 bis rue Boileau	27	Commerce	Serrurerie - Menuiserie	12 000 €
<b>Total</b>	<b>27</b>			<b>12 000 €</b>

## ● Congés du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Commentaire	Loyer annuel
Courbevois (92) – 6 boulevard Clémenceau	217	Bureaux	En attente de 2 offres dont l'une établie par Enablon	55 000 €
Marseille (13) – 20 cours Lieutaud	49	Commerce	Mandat donné à 2 agents / possibilité d'arbitrage	8 500 €
<b>Total</b>	<b>266</b>			<b>63 500 €</b>

## ➤ Marché des parts

	31/07/13	30/08/13	30/09/13
<b>Prix d'exécution net vendeur</b>	230 €	235 €	235 €
<b>Prix acheteur correspondant</b>	255,25 €	260,80 €	260,80 €
<b>Nombre de parts échangées</b>	422 parts	469 parts	363 parts

Au 30 septembre 2013, 2 495 parts étaient inscrites à la vente, soit 1,35 % du nombre total de parts. Plus de la moitié de ces parts sont le fruit d'associés-investisseurs institutionnels.

## ➤ Fiscalité

### Le régime fiscal des plus-values immobilières change au 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une simple décision administrative, dépourvue de base légale : toutefois, elles seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014 en anticipant donc la volonté du législateur.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Un abattement pour durée de détention 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 ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5%) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans.

### ➤ SALON

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2013 dont notamment ACTIONARIA, le Salon de la bourse et des produits financiers (Palais des Congrès, Paris) les 22 et 23 novembre 2013.

### ➤ INTERNET

Notre nouveau site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) offre une navigation plus claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par Paref Gestion.

## 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 au recto.

### 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'EXECUTION

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

Lundi	Jeudi	Vendredi	Mardi
30/09/13	31/10/13	29/11/13	31/12/13

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

VOTRE CAPITAL PIERRE

### 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.