CAPIFORCE PIERRE

Bulletin trimestriel d'information : T2 2020

N°2020-14 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2020 et relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2020

Type : SCPI de distribution à capital fixe

Catégorie : SCPI diversifiée commerce - bureau - activité

L'essentiel
en date du 30/06/2020

47 M€
Capitalisation

1 736
Associés

230 €
Prix d'exécution

255,30 €
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

99,3 %
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

PAREF GESTION

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,

Déjà fragilisés par la crise des gilets jaunes et les manifestations contre la réforme des retraites, les commerçants de proximité, artisans et indépendants ont été très durement impactés par la crise du covid-19. Les mesures prises dans le cadre de l'état d'urgence ont contraint de nombreux commerçants à fermer leurs portes.

Les petits commerces sont par ailleurs 95 % à affirmer avoir enregistré une diminution de leur chiffre d'affaires au mois de mars 2020 lorsque les acteurs de la grande distribution ont vu leur activité augmenter sensiblement. 59 % d'entre eux affirment que cette baisse est supérieure à 50 %, alors que seulement 2 % estiment qu'elle se chiffre à moins de 10 % (sondage réalisé par la Confédération des commerçants de France).

En conséquence, pendant cette période, le secteur a enregistré une baisse de 54 milliards d'euros de son chiffre d'affaires.

Le portefeuille de votre SCPI se compose de 68 actifs immobiliers dont 57 de commerces totalisant 62 % des revenus. Alors que 53 % des locataires étaient impactés de fermeture en application de l'arrêté du 15 mars 2020, nous avions pris la décision de distribuer par prélèvement sur la réserve de plus-value à hauteur de 4,00 euros par part.

Tout au long du 2ème trimestre, nos asset managers ont réalisé un travail continu auprès de chaque locataire de la SCPI, permettant au 15 Juillet 2020 de collecter 54 % des loyers du 2ème trimestre.

Ce taux s'améliore régulièrement et nos gestionnaires poursuivent leurs efforts afin de régulariser chaque situation.

Compte tenu de ce taux de recouvrement, nous avons décidé de distribuer un dividende réduit de 3,21 euros par part avec l'objectif d'une régularisation de la distribution aux 3ème et 4ème trimestres.

PAREF GESTION vous souhaite un très bel été 2020.
Soyez certains que nous restons plus que jamais mobilisés et à votre disposition.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Actif situé à Bruges (33) en périphérie de Bordeaux acquis par votre SCPI en 2020
Superficie : 2 367 m²
Taux d'occupation physique : 100%
Rendement AEM : 6,14%

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

L'année 2020 devait être une année charnière pour votre SCPI. En effet, son rythme de croisière a été atteint avec l'acquisition du portefeuille Messagerie au 1er trimestre 2020 qui porte la valeur du patrimoine de votre SCPI à 67 millions d'Euros. Nous avons saisi l'opportunité de cette acquisition et profité de taux d'intérêts particulièrement bas. Ainsi, avec un levier de 22 % au taux moyen de 1,29 %, Capiforce Pierre devait entrer dans une phase de gestion pérenne avec un rendement renforcé.

Pour ce deuxième semestre dans un contexte de redressement du commerce en France, le recouvrement progressif des loyers de nos commerçants sera notre objectif afin d'atteindre la performance initialement attendue pour votre SCPI.

Luca LABORDE
Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

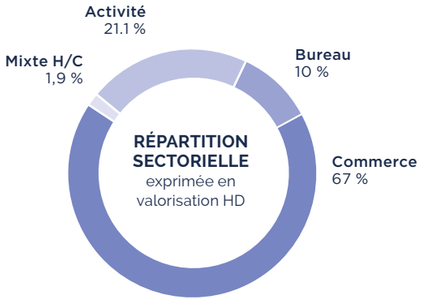
68 Immeubles

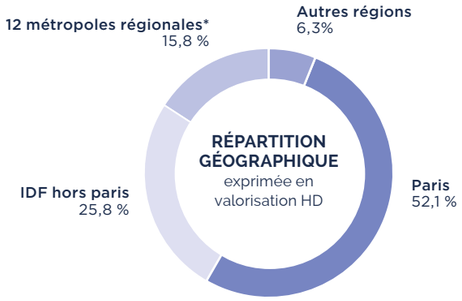
25 120 m² gérés

80 baux

2,20 ans durée moyenne résiduelle (WALB)

3 907 000€ Loyers Générés





POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
14 911 850 €	22 %	32,9 %	67,1 %	5,2 ans

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

SITUATION LOCATIVE

Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

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 2ème TRIMESTRE

1 bail signé
1 450 m²

Loyer annuel du nouveau bail
64 833€

FOCUS

Description du nouveau bail :
Strasbourg (67) - date d'effet 1er avril 2020 - durée ferme 6 ans

LOCAUX VACANTS

Au 30 juin 2020, 2 lots sont vacants représentant une surface totale de 184 m² de locaux à usage de commerce situés à Mantes-la-Jolie (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.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

1 736 ASSOCIÉS

230€ PRIX D'EXÉCUTION

255,30€ PRIX D'ACQUISITION

3,21€ ACCOMPTE SUR DIVIDENDE T2 VERSÉ EN DATE DU 28 JUILLET 2020. VS 3,84€ AU T2 2019

LE MARCHÉ DES PARTS

	30/06/2020	29/05/2020	30/04/2020
Prix d'exécution net vendeur	0 €	230 €	239 €
Prix acheteur correspondant	0 €	255,30 €	265,29 €
Nombre de parts échangées	0	100	60

Au 30 juin 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€

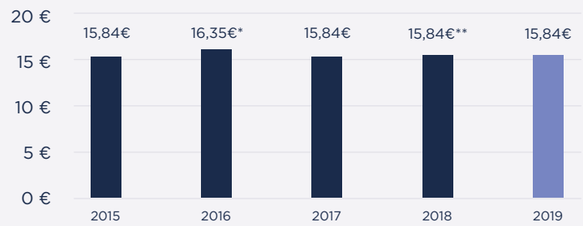
Valeur IFI 2019 préconisée résidents français
227,39€

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

Compte tenu du contexte sanitaire, l'Assemblée Générale de CIFOCOMA a été repoussée au 23 septembre quinze heure trente.

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.

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.

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.

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.

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.

Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI

Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com

www.paref-gestion.com

paref-gestion.com

PAREF GESTION

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