

**CAPIFORCE
PIERRE**

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015



CAPIFORCE PIERRE

Société civile de placement immobilier
8, rue Auber - 75009 PARIS

317 287 019 RCS PARIS

Rue Rollin - PARIS V
Soins esthétiques



Rue de Prony - PARIS XVII
Restaurant



Boulevard Voltaire - PARIS XI
Magasin de matériel hi-fi

ÉDITORIAL

Excellent cru 2015

2015 a été une bonne année pour Capiforce. Le taux d'occupation en fin d'année est de 100 %.

Le prix de la part est de 279 €, en progression par rapport à 2014, et supérieur à la valeur de réalisation qui est de 265 €. La distribution représente 5,13 % du prix de souscription. Ces résultats ont été récompensés par le prix de la meilleure performance sur 15 ans des SCPI à capital fixe attribué par une revue professionnelle.

2015 amorce aussi une évolution sensible du patrimoine de Capiforce. En fin d'année, la vente de l'EPHAD de Noisy-le-Grand était bien engagée pour plus de 10 M€, avec une plus-value significative et levant le risque pour notre SCPI, lié à un actif représentant près de 20 % de la valeur de nos immeubles. Le réinvestissement des sommes ainsi dégagées est bien engagé et s'oriente en particulier vers des commerces bien placés, tels que rue Saint-Sulpice à Paris, afin de sécuriser le rendement de notre véhicule qui a profité des taux particulièrement bas pour s'endetter, la dette financière étant voisine en fin d'année d'environ 11 % du montant des immobilisations locatives.

En 2016, cette politique d'investissements patrimoniaux et sécurisés sera poursuivie avec détermination.

Roland FISZEL
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i>	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i>	6
■ <i>Rapports des Commissaires aux comptes</i>	8
■ <i>État du patrimoine</i>	12
■ <i>Variation des capitaux propres comptables</i>	13
■ <i>Compte de résultat</i>	14
■ <i>Annexe aux comptes</i>	15
■ <i>Tableaux complémentaires</i>	20
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i>	23
■ <i>Résolutions</i>	26

Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2016



EXERCICE 2015

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Hélène KARSENTY

MEMBRES

Jean-Yves DAVID

Dominique DEFREYN

Xavier ELBEL

Gérard LAPLASSE

Françoise MARQUET

Gérald SEVIGNAC

Henri TIESSEN

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA au capital de 253 440 € ■ Société de gestion de portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Roland FISZEL

Directeur Général : Thierry GAIFFE

CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires :

François PROVENCHERE - ACA représentée par Fabrice HUGLIN

Suppléants :

Laurent WORINGER - Pimpaneau et Associés

EXPERT IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE, représenté par Didier TEULIÈRES

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier pour vous rendre compte de la vie et des activités de Capiforce Pierre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés suivant les dispositions du plan comptable des SCPI.

1) RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Deux acquisitions ont été réalisées en 2015. Elles ont porté sur deux actifs de commerce situés rue Richer à Paris IX (118 m² pour 870 K€ HD) et rue Saint-Sulpice à Paris VI (69 m² pour 3 550 K€ HD), pour un total de 4,42 M€ HD et 187 m² avec des rendements respectifs de 5,5 % et 4,5 %.

Le 7 décembre 2015, une promesse d'acquisition a été signée pour un local de type murs de commerce sis place de la Madeleine à Paris, pour une surface de 120 m², un prix de 3 144 K€ HD et un rendement acte en main de 3,9 % jusqu'à 2020 et 4,5 % au-delà.

Au 31 décembre 2015, la promesse de vente de l'EPAHD de Noisy-le-Grand est en cours de préparation pour un montant de 10 550 K€.

Une promesse d'acquisition est également en préparation pour des murs de commerce rue Marcadet à Paris 18^{ème}, 207 m² à 790 K€ avec un rendement de 6,1 % acte en main.

B) Évaluation des immeubles

L'article 25 du règlement 94-05 de l'AMF énonce qu'une expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion. En fait, Capiforce Pierre s'impose, sauf exception, de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions en confortant les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Par ailleurs, les SCPI doivent faire évaluer leurs biens tous les 5 ans par un expert agréé par l'AMF, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations quinquennales.

Tous les biens de Capiforce Pierre ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise se monte à 53 797 K€ pour un prix d'achat de 40 214 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise est en hausse de 0,7 % par rapport à fin décembre 2014.

C) Situation locative

Au 31 décembre 2015, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 100 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2015 s'établit à 99,95 %.

Au 31 décembre 2015, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 100 %.

Au 31 décembre 2015, 1 lot est vacant, situé à Charleville-Mézières (08), en cours de commercialisation active.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la proposition de méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) à l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

* La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Augmentation de capital

Étant à capital fixe, Capiforce Pierre n'a pas fait varier celui-ci en 2015. Le *capital effectif* est resté stable à 183 878 parts. L'assemblée générale mixte du 20 juin 2013 a décidé de le porter en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions d'euros, sans qu'il y ait toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

B) Marché des parts

2 555 parts ont été échangées en 2015, soit 1,39 % du nombre de parts au 1^{er} janvier 2015. Le prix d'exécution moyen est de 279 €, soit un prix acheteur correspondant de 309 €. Le prix d'exécution au 1^{er} janvier 2015 était de 275 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 280 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois.

Au 31 décembre 2015, il reste 295 parts à la vente. Parallèlement, il y a 696 parts à l'achat.

C) Évolution des valeurs de réalisation, de reconstitution et prix d'émission

1) Valeur de réalisation

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 188 € par part (contre 189 € en 2014).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 265 € par part (contre 265 € à fin 2014), marquant une stabilité.

2) Valeur de reconstitution

La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine est de 307 € par part (contre 305 € en 2014), en légère hausse.

Ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

D) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est égal à 2 933 K€ contre 2 769 K€ à fin 2014.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 913 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2015, le bénéfice distribué sera ainsi de 15,84 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 1 007 à 1 027 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

E) Performances

1) Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)

Au cours de l'exercice, le prix de souscription moyen de la part est de 309 €.

Le bénéfice distribué de 15,84 € par part représente un taux de distribution de 5,13 % l'an par rapport au prix de part de souscription moyen de l'année, soit 309 €.

Définition : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués)
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans, 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,4 %, 12,2 %, 9,1 %.

F) Dotation aux provisions

En 2015, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 170,6 K€. La provision est de 171,2 K€, correspondant à un taux de 3 % à 5 % des loyers facturés. Au total, la provision s'élève à 815 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 34,1 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2015 pour des contentieux locatifs. Elle concerne 8 locataires.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 196,7 K€ a été enregistrée. Elle concerne notamment des locataires qui sont passés en perte sur créances irrécouvrables pour 194,4 K€ et une reprise de 184,3 K€ suite aux diminutions des créances.

G) Rémunération de la gestion

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 293 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et 3 % HT des produits financiers nets).

À titre exceptionnel, le Conseil de surveillance propose de verser un complément de rémunération de 65 K€ à la société de gestion relatif à la qualité du travail réalisé par la société de gestion. Étant précisé que cela n'a aucun impact sur le résultat 2015.

L'information relative aux rémunérations des collaborateurs de la société de gestion, conformément à la directive AIFM est disponible auprès de la société de gestion sur simple demande.

H) Emprunt

Un emprunt de 7 ans a été souscrit lors de l'achat en 2008 de l'immeuble de Fontenay-sous-Bois pour un montant de 2 480 K€ avec un taux de 5,568 %. La totalité du capital a été remboursée à fin septembre 2015.

Dans le cadre de l'acquisition de l'actif de Saint-Sulpice (Paris) d'un montant de 3,65 M€ hors droit, elle est financée à 100 % par 2 prêts à taux variable. L'un d'un montant de 2,1 M€ sous forme d'un prêt relais, remboursable lors de la vente de l'actif de Noisy. L'autre est un prêt hypothécaire de 1,8 M€ de 4 ans, *in fine*, à hauteur de 90 %.

Une ligne de trésorerie d'un montant de 4 M€ a été négociée auprès du Crédit Agricole de Brie Picardie. Cette ligne est utilisée à hauteur d'un million d'euros à fin décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, l'encours des emprunts est de 4 848 K€ dont 1 000 K€ de la ligne de trésorerie.

I) Engagement hors bilan

L'inscription en privilège de prêteur a été prise au profit de la Société BRED Banque Populaire sur l'immeuble de Saint-Sulpice pour une sûreté de 1 775 000 € augmenté de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 22 mai 2020.

Une inscription à une hypothèque conventionnelle a été prise au profit du Crédit Agricole Brie Picardie sur l'immeuble de Fontenay-sous-Bois pour l'ouverture d'une ligne de crédit de 4 000 000 € augmenté de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 28 septembre 2021.

Le 7 décembre 2015 a été signé une promesse d'acquisition pour un local de type murs de commerce sis place de la Madeleine, pour une surface de 120 m², un prix de 3 144 K€ HD et un rendement acte en main de 3,9 % jusqu'à 2020 et 4,5 % au-delà.

J) Immobilisations financières

Deux investissements ont été réalisés, en 2014, dans 2 SCPI (Unidelta et Unicep France II) pour un montant de 293 K€.

K) Expert externe en évaluation

Le mandat de Foncier Expertise a été renouvelé lors de l'assemblée générale mixte du 11 juin 2014, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018. Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifié d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Il reste expert immobilier. En conséquence, la société de gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Comofi.

L) Directive AIFM / Modifications statutaires

Dans le cadre de la directive AIFM, la société de gestion a obtenu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 16/07/2014.

La mise en place de la directive a eu lieu, sauf pour l'expert externe en évaluation (cf. paragraphe K).

La société de gestion, après appel d'offres, a choisi State Street Banque comme dépositaire.

Des modifications statutaires, en accord avec le Conseil de surveillance, sont également proposées.

Fait à Paris, le 21 mars 2016

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Vous nous avez confié un mandat et conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2015. Nous nous sommes réunis en 4 séances.

Gestion locative

Sur l'ensemble de l'année 2015, le taux moyen d'occupation a été de 99,95 % pour finir au 31 décembre 2015, à 100 %.

C'est le résultat de la très grande réactivité du service « gestion locative » de Paref Gestion qui reloue ou négocie les baux dans des délais très rapides avec des concessions très limitées.

Le Conseil de surveillance salue les performances atteintes au plus haut niveau et encourage vivement l'équipe de « gestion locative » à continuer dans cette voie d'efficacité appréciable pour notre SCPI.

Un montant de créances douteuses de 40 K€ a été provisionné, soit 0,96 % des loyers et charges facturées, ce qui est le niveau d'impayés le plus faible jamais atteint.

Notre Conseil de surveillance remercie le service comptable dans la rigueur du suivi de nos créances clients.

Il félicite à nouveau l'équipe de gestion locative car chacun le sait, il ne suffit pas de s'évertuer à remplir les vides locatifs et à présenter un taux d'occupation financier convenable mais la recherche ou le maintien de locataires sérieux est aussi un paramètre de sécurité pour la distribution de nos dividendes.

Les créances irrécouvrables provisionnées les années antérieures se sont élevées à 194 K€ et ont été passées en perte à la suite d'obtention des certificats. es les années

Les travaux de grosses réparations de 170 K€ pour préserver notre patrimoine ont été pris sur notre provision qui a été, à nouveau, dotée de 171 K€ comme la prudence le nécessite. Ainsi, la provision pour gros travaux reste à 815 K€.

Par ailleurs, nous tenons à signaler que votre Conseil de surveillance reçoit fréquemment un tableau des gros travaux envisagés et peut juger des interventions sur notre Patrimoine.

Comptes, résultat et distribution de dividendes

Le résultat 2015 par part est de 15,95 € contre 15,06 € en 2014 dû principalement à des produits de l'activité immobilière en hausse de 7,17 % et **un taux moyen de remplissage exceptionnel de 99,95 % !**

La distribution des dividendes 2015 a été de 15,84 € avec dotation au report à nouveau de 0,11 €. Notre réserve s'établit désormais à 5,58 €, soit un peu plus de 4 mois de la distribution 2015. La distribution 2015 représente un rendement de 5,16 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 309 €. Le prix moyen d'exécution (prix vendeur) est de 279 €.

Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers, à périmètre constant, est de 49 257 K€ en hausse de 0,9 % par rapport à 2014 pour un prix d'achat de 35 639 K€.

La valeur de réalisation de 2015 est de 265 € équivalente à 2014 et la valeur de reconstitution de 307 €.

Investissement et arbitrages

Le Conseil de surveillance tient à signaler aux associés qu'il reste très attentif et exigeant quant au devenir de la SCPI Capiforce Pierre. Il souhaite qu'elle reste à dominante Paris-Région parisienne dont elle tire ses revenus à hauteur de 87,57 % répartis en murs de magasins pour 41,85 %, en bureaux pour 26,93 %

en locaux d'activité et santé pour 31,22 % : une SCPI très diversifiée et circonscrite localement.

Dans cette vision, le comité d'investissement a retenu 2 commerces sur 2015 à Paris 9^e un restaurant, rue Richer près des Folies-Bergères pour 870 K€ et à Paris 6^e, dans le fameux quartier Saint-Germain-des-Prés, un grand nom de la mode féminine, rue Saint-Sulpice pour 3 650 K€.

Deux commerces sont sous promesses d'achat au 31 décembre 2015, Place de la Madeleine pour 3 144 K€ et rue Marcadet pour 790 K€.

Enfin, notre EPAHD de Noisy-le-Grand, qui pèse très lourd dans notre patrimoine et qui vient d'atteindre sa maturité avec un bail renouvelé dans les meilleures conditions possibles, est sous promesse de vente pour un montant de 10 550 K€, alors que son expertise 2015 est de 9 600 K€, soit une plus-value très conséquente à la clé.

Pour les résultats d'acquisitions et de promesse de vente obtenus cette année, le Conseil de surveillance remercie l'équipe d'investissements et celle de gestion locative qui se sont occupées de l'arbitrage délicat de notre EPHAD.

Dans l'optique de la séparation devenue nécessaire de ce bien qui procurait plus de 590 000 € de revenus, le conseil regrette qu'à maintes reprises, il n'ait pas été entendu sur l'achat, en amont, de plus d'actifs pour compenser la perte de 9 mois de revenus sur 2016. Il est vrai qu'une plus-value très conséquente sera affectée dans nos comptes 2016 et pourra, largement, combler ce manque à gagner le temps nécessaire à ce qu'il se reconstitue. Plusieurs achats de qualité sont heureusement en vue sur le début de cette année. Nous avons, par ailleurs, une réserve de plus de 4 mois, faite justement pour ces moments d'arbitrage que toute SCPI se doit de pratiquer pour renouveler son patrimoine par des actifs aux nouvelles normes prisées par des locataires devenus exigeants.

Une très bonne nouvelle : le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un surinvestissement de 520 K€, ce qui est, en ces temps d'argent peu cher, très appréciable et nous détenons encore autour de 4,5 M€ disponibles à crédit, qu'il est souhaitable d'augmenter.

Le conseil a demandé instamment à notre gestionnaire d'utiliser au maximum nos possibilités de crédit qui comme vous le savez sont à des taux extrêmement faibles et de n'acheter aucun actif sans prendre au minimum 50 % de crédit avec possibilité *in fine* car des arbitrages sont prévus. Cela permet un effet de levier et évite les situations délicates quant aux augmentations de capital, à moins que ces dernières soient mesurées quant à la taille, très bien conduites avec des actifs achetés au préalable, une valeur de part bien chiffrée et un rendement cohérent avec le marché ainsi elles ne seraient pas faites au détriment des anciens porteurs de parts.

Pour toutes ces raisons, vous trouverez en assemblée générale une résolution augmentant notre possibilité de crédit jusqu'à 25 % de notre capitalisation et pour laquelle le conseil est très favorable.

Marché des parts

Il s'est échangé 2555 parts en 2015, soit 1,39 % du nombre total de parts contre 4 842 parts en 2014.

Le dernier prix de transaction 2015, net vendeur, s'est établi à 280 € contre 275 € en 2014, soit + 1,8 %.

Le conseil remercie la société de gestion pour le travail et les résultats remarquables dans tous les domaines, y compris celui de l'assistance commerciale très aimable et patiente auprès de nos associés.

Notre SCPI est à son apogée. Tous les paramètres sont au vert et hautement satisfaisants !

Le plus dur sera de la maintenir à ce niveau mais le conseil a confiance dans toutes les équipes de Paref Gestion qui ont contribué à placer Capiforce Pierre sans conteste à la première place des SCPI diversifiées de sa catégorie.

Votre conseil recommande donc de voter en faveur de toutes les résolutions ordinaires.

Votre Conseil de surveillance souhaite aussi rappeler que toutes ces réussites sont dues à plusieurs facteurs développés ci-dessous, soutenus par l'opiniâtreté du CONSEIL DE SURVEILLANCE de Capital PIERRE 1 devenu CAPIFORCE PIERRE qui n'a rien lâché et aussi et surtout, par le soutien des votes de tous les associés continuellement informés.

Le prix du meilleur Taux de Rendement Interne (TRI) depuis 15 ans et plus que vient de recevoir – en avril 2016 – Capiforce Pierre par « les Victoires de la Pierre-Papier » est, en résumé, dû aux principaux faits suivants :

1°) En premier : Au sortir des années 1990 difficiles pour l'ensemble des SCPI, la société de gestion, Partenaires Gérance Soprofinance, a nettoyé le patrimoine de Capital Pierre 1 et l'a remis sur les rails avec la collaboration attentive de son Conseil de surveillance. Puis, Partenaires Gérance Soprofinance a vendu sa gestion et début 2003, Capital Pierre 1 est tombé sous la gérance d'une équipe appartenant à une filiale BNP.

2°) En second : Grâce au départ de BNP Paribas Reim, après de trop longues années (2003-2012) d'inertie et d'endormissement sur un beau patrimoine acquis bien avant, au cours des années 1983-1984 qui vieillissait et, afin d'éviter des fusions avec des SCPI médiocres appartenant au même gestionnaire.

3°) En troisième : Par l'arrivée auprès d'une équipe jeune et dynamique chez Paref Gestion qui a procédé à l'arbitrage de biens devenus obsolètes et au remplissage de nos vides locatifs avec des valeurs locatives non bradées, le tout doublé de 8 acquisitions de qualité en seulement 3 années de gestion.

Résolutions extraordinaires visant à modifier les statuts :

➤ Les conditions pour poser candidature au Conseil de surveillance son modifiées.

Il n'y a plus nécessité d'avoir 3 ans d'ancienneté, le nombre de parts requis est de 30 au lieu de 50 et le nombre de mandats chez le même gérant que Capiforce Pierre n'est plus limité.

Ancienne rédaction :

Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans détenant au moins cinquante parts et n'exerçant pas plus de deux mandats de membre du Conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la société.

Nouvelle rédaction :

Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins trente parts.

➤ Pour limiter la possession de parts de chaque associé à 5 % du capital social.

Notre gérant a agréé la limitation du nombre de parts à tout associé SCPI, OPCI ou toute entité relevant de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) comme les banques, assurances etc., afin que de tels associés ne puissent déstabiliser notre SCPI à vocation familiale.

Nouvel alinéa article 12 : DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 5 % des parts du capital social.

Votre conseil recommande donc de voter en faveur de toutes les résolutions extraordinaires.

Nous savons que nous pouvons compter sur vous pour répondre très nombreux et de renvoyer vos bulletins de vote afin d'éviter les frais d'une nouvelle convocation.

IMPORTANT : nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette assemblée générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou en adressant votre pouvoir à Mme Hélène KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter – voir ci-dessous l'adresse – Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

Nous vous remercions, chers associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 10 mai 2016

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 GIGNAC

@-Mail : presidencecapiforce@hotmail.com

06 16 29 06 21

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CAPIFORCE PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels sont arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, parts et actions détenues, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par Foncier Expertise, expert indépendant, nommé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que l'intervention de l'expert immobilier indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

2.1 Évaluation du patrimoine :

La première partie de l'annexe expose les règles générales d'évaluation des placements immobiliers. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénables des immeubles, parts et actions détenues, déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

2.2 Provisions pour grosses réparations :

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 18 mai 2016

Les Commissaires aux comptes

Cabinet François PROVENCHERE

Représenté par **François PROVENCHERE**

Auditeurs & Conseils Associés

Représenté par **Fabrice HUGLIN**

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs les associés,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur application.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention soumise aux dispositions de l'article L. 214-106.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

1) Au titre des honoraires de la Gérance

La gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices sont rémunérés à hauteur de 8 % HT et hors charges des recettes locatives encaissées, augmentés de 3 % HT des produits financiers nets.

■ Il a été perçu, à ce titre, par la société de gestion la somme de 292 858 € HT.

2) Au titre de mutations à titre onéreux ou à titre gratuit

La société de gestion perçoit de l'associé cessionnaire ou des ayants droit de l'associé décédé, une rémunération forfaitaire à titre de frais de constitution de 100,00 € TTC par dossier, quel que soit le nombre de parts en cause.

■ Il a été perçu, à ce titre, par la société de gestion la somme de 3 112 € HT.

3) Au titre des cessions de parts

Au cas où la cession intervient par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission d'intervention lui est versée par le cédant à raison de 5 % HT de la somme revenant au vendeur si le cessionnaire n'est pas déjà porteur de parts ou si il l'est depuis moins de trois ans et de 2 % si le cessionnaire est porteur de parts depuis au moins trois ans.

■ Il a été perçu, à ce titre, par la société de gestion la somme de 28 936 € HT.

Fait à Paris, le 18 mai 2016

Les Commissaires aux comptes

Cabinet François PROVENCHERE

Représenté par **François PROVENCHERE**

Auditeurs & Conseils Associés

Représenté par **Fabrice HUGLIN**

BILAN ACTIF	31.12.2015			31.12.2014
	Brut	Amort./prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	40 570 709	29 282	40 541 427	35 964 607
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles	40 214 552		40 214 552	35 638 552
Terrains				
Constructions locatives	39 827 520		39 827 520	35 251 520
Agencements aménagements	387 032		387 032	387 032
Immobilisations en cours				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	356 156	29 282	326 874	326 054
Titres de participation	319 930	29 282	290 648	292 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	36 226		36 226	34 054
ACTIF CIRCULANT	3 989 863	154 626	3 835 237	3 603 810
Clients et comptes rattachés	1 402 744		1 402 744	1 007 448
Créances douteuses	288 218	132 444	155 774	244 685
Autres créances	707 838		707 838	598 265
Créances fiscales et sociales	61 799		61 799	53 261
Associés				
Fournisseurs débiteurs	10 498		10 498	5 561
Syndics avances sur charges	433 953		433 953	402 201
Créances diverses	201 588		201 588	137 242
Trésorerie	1 283 939		1 283 939	1 753 383
Valeurs mobilières de placement				1 300 000
Disponibilités	1 283 939		1 283 939	453 383
Comptes de régularisation	1 198		1 198	30
Charges constatées d'avance	1 198		1 198	30
Charges à répartir sur plusieurs exercices	305 926	22 182	283 744	
TOTAL ACTIF	44 560 572	183 908	44 376 664	39 568 417

BILAN PASSIF	31.12.2015	31.12.2014
CAPITAUX PROPRES	34 631 544	34 704 527
Capital dont versé : 28 133 334 €	28 133 334	28 133 334
Écart sur remboursement de parts	721 623	721 623
Prime d'émission	2 148 022	2 148 022
Prélèvement sur prime d'émission	-2 148 022	-2 055 098
Prime de fusion	4 538 635	4 538 635
Prélèvement sur prime de fusion	-171 932	-171 932
Plus ou moins-values réalisées sur vente d'immeubles	383 272	383 272
Report à nouveau	1 006 671	1 128 474
Autres réserves		
Résultat de l'exercice	2 933 286	2 768 760
Acompte sur dividende	-2 913 344	-2 890 562
PROVISIONS	825 419	824 870
Provisions pour gros entretien	815 419	814 870
Provisions pour risques et charges	10 000	10 000
DETTES	8 919 701	4 039 020
Dettes financières	5 682 157	1 030 802
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 847 707	313 895
Dépôts de garantie reçus	834 450	716 907
Dettes d'exploitation	2 310 435	2 102 129
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	263 278	259 552
Clients créditeurs	136 908	111 704
Clients avances sur charges	433 904	402 650
Dettes fiscales et sociales	278 634	298 897
Dettes diverses	282 966	163 520
Associés	914 745	865 807
Comptes de régularisation	927 109	906 089
Produits constatés d'avance	927 109	906 089
TOTAL PASSIF	44 376 664	39 568 417

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31.12.2015		31.12.2014	
		Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Terrains et constructions locatives	1	40 214 552	53 797 000	35 638 552	48 920 000
Immobilisations en cours (promesses)					
Moins reste à payer					
Revalorisation des biens sous promesse					
Immobilisations locatives		40 214 552	53 797 000	35 638 552	48 920 000
Commissions de souscription					
Frais de recherche des immeubles					
TVA non récupérable sur immobilisations locatives					
Frais d'acquisition des immeubles	2	283 744			
Charges à répartir sur plusieurs exercices		283 744	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	3	-815 419		-814 870	
Autres provisions pour risques et charges	4	-10 000		-10 000	
Provisions liées aux placements immobiliers		-825 419	0	-824 870	0
TOTAL I		39 672 878	53 797 000	34 813 683	48 920 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Associés capital souscrit non versé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles d'exploitation					
Immobilisations financières	5	356 156	326 874	353 984	326 054
Provisions pour dépréciation des immobilisations financières		-29 282	0	-27 930	0
Actifs immobilisés		326 874	326 874	326 054	326 054
Locataires et comptes rattachés	6	1 690 962	1 690 962	1 547 144	1 547 144
Autres créances		707 838	707 838	598 265	598 265
Provisions pour dépréciation des créances		-132 444	-132 444	-295 011	-295 011
Créances		2 266 356	2 266 356	1 850 398	1 850 398
Valeurs mobilières de placement	7	0	0	1 300 000	1 300 000
Fonds de remboursement		0	0	0	0
Autres disponibilités		1 283 939	1 283 939	453 383	453 383
Valeurs de placement et disponibilités		1 283 939	1 283 939	1 753 383	1 753 383
Provisions générales pour risques et charges					
Emprunts	8	-4 847 707	-4 847 707	-313 895	-313 895
Autres dettes financières		-834 450	-834 450	-716 907	-716 907
Dettes d'exploitation	9	-834 090	-834 090	-773 906	-773 906
Dettes associés		-914 745	-914 745	-865 807	-865 807
Dettes diverses		-561 600	-561 600	-462 416	-462 416
Dettes		-7 992 591	-7 992 591	-3 132 931	-3 132 931
TOTAL II		-4 115 422	-4 115 422	796 903	796 903
III - COMPTES DE RÉGULARISATION					
Charges constatées d'avance	10	1 198	1 198	30	30
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Produits constatés d'avance	11	-927 109	-927 109	-906 089	-906 089
TOTAL III		-925 911	-925 911	-906 059	-906 059
TOTAL GÉNÉRAL		34 631 544	48 755 667	34 704 526	48 810 844
Nombre de parts en fin de période		183 878	183 878	183 878	183 878
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)		188	265	189	265
Frais de reconstitution (3)			7 719 018		7 356 085
Total = valeur de reconstitution globale			56 474 685		56 166 929
Valeur de reconstitution par part			307		305

(1) La colonne « valeur bilan » est basée sur les coûts historiques. Le total donne la « valeur comptable »

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin d'exercice. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7 %) plus commission de souscription (7 %)

SYNTHÈSE DES VALEURS					
Exercice		31.12.2015		31.12.2014	
Libellé		Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)		34 631 544	188	34 704 526	189
Valeur de réalisation (2)		48 755 667	265	48 810 844	265
Valeur de reconstitution (3)		56 474 685	307	56 166 929	305

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Note	Situation au 31.12.2014	Affectation du résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31.12.2015
Capital					
Capital souscrit	1	28 133 334			28 133 334
Capital en cours de souscription					
Sous-total		28 133 334			28 133 334
Écart sur remboursements de parts	2	721 623			721 623
Sous-total		721 623			721 623
Prime d'émission					
Prime d'émission	3	2 148 022			2 148 022
Prime d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission		-2 055 098		-92 924	-2 148 022
Sous-total		92 924		-92 924	
Primes de fusion					
Prime de fusion *		4 538 635			4 538 635
Prélèvement sur prime de fusion *		-171 932			-171 932
Sous-total		4 366 704			4 366 704
Écarts d'évaluation					
Écart de conversion					
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs					
Sous-total					
Fonds de remboursement prélevé sur résultat					
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	4	842 967			842 967
Distribution plus-value		-459 695			-459 695
Réserves					
Réserve indisponible					
Report à nouveau	5	1 128 474	-121 803		1 006 671
Résultat					
Résultat de l'exercice antérieur	6	2 768 759	-2 768 759		0
Distribution		-2 890 562	2 890 562		
Résultat de l'exercice	7			2 933 286	2 933 286
Acomptes sur distribution				-2 913 344	-2 913 344
Sous-total		1 006 671		19 941	1 026 612
TOTAL		34 704 526		-72 982	34 631 544

* La prime de fusion correspond à la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE par la SCPI CAPITAL PIERRE 1, devenue SCPI CAPIFORCE PIERRE. Les frais relatifs à cette fusion d'un montant de 171 932 € ont été prélevés sur la prime de fusion qui s'élève à 4 538 635 €

TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	Note	31.12.2015	31.12.2014
Frais d'acquisition d'immeubles (*)	1	398 850	182 791
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	2	675 136	674 172
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3	18 246	23 848
Grosses réparations	4	170 630	179 651
Impôts fonciers	5	12 502	19 943
Autres charges immobilières	6	79 380	57 902
Charges immobilières		1 354 744	1 138 308
Commission d'arbitrage		0	0
Honoraires d'intermédiaires sur cessions d'actifs (*)			14 280
Commission de gestion	7	292 858	274 093
Commission de souscription		0	0
Honoraires d'exploitation	8	76 490	61 119
Impôts et taxes	9	17 724	11 673
Diverses charges d'exploitation	10	60 884	66 247
Dotation aux amortissements d'exploitation	11	22 182	
Dotation aux provisions pour risques et charges		0	0
Dotation aux provisions pour créances douteuses	12	34 134	40 263
Dotation aux provisions pour grosses réparations		171 178	156 892
Autres charges	13	210 592	76 435
Charges d'exploitation		886 041	701 002
Charges financières		59 800	31 451
Dotations aux provisions dépréciation immobilisations financières		6 541	27 930
Charges financières		66 341	59 381
Charges exceptionnelles		0	24 308
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnels			
Charges exceptionnelles		0	24 308
TOTAL DES CHARGES		2 307 126	1 922 998
BÉNÉFICE		2 933 286	2 768 759
TOTAL GÉNÉRAL		5 240 412	4 691 757
PRODUITS			
Loyers	14	3 756 075	3 511 327
Charges refacturées		675 127	674 172
Produits annexes		22 134	13 948
Produits de l'activité immobilière et annexes		4 453 335	4 199 447
Reprise d'amortissements d'exploitation			
Reprise de provisions pour créances diverses			
Reprise de provisions pour créances douteuses		196 701	88 501
Reprise de provisions pour grosses réparations	15	170 630	179 651
Reprise de provisions pour risques et charges			
Transferts de charges d'exploitation (*)		398 850	197 071
Autres produits			
Autres produits d'exploitation		766 180	465 223
Produits financiers		7 631	8 322
Reprise de provisions dépréciation immobilisations financières		5 189	
Produits financiers		12 820	8 322
Produits exceptionnels		8 076	18 765
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels			
Produits exceptionnels		8 076	18 765
TOTAL DES PRODUITS		5 240 412	4 691 757

(*) Conformément au plan comptable SCPI et aux statuts, ces charges ont donc été déduites par les transferts de charges :

→ de la prime d'émission pour les frais d'acquisition d'immeubles

→ de la plus-value brute pour les frais de cession d'actifs

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif.

Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe. Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous. À compter du 1^{er} janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

I) PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Immobilisations locatives : 40 214 552 €

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de la société de gestion sont imputés sur la prime d'émission.

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la

2. Charges à répartir

Il y a eu 398 850 € de frais d'acquisition, 92 924 € ont été imputés sur la prime d'émission et 305 926 € ont été étalés sur une durée moyenne de 20 ans, soit 22 182 € pour cette première année, soit un montant à répartir de 283 744 €.

3. Grosses réparations : 815 419 €

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée pour chaque immeuble en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la société de gestion applique

État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2014	Augmentation acquisitions créations/apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution/ Cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2015
Terrains-constructions	35 638 552				35 638 552
Rue Richer - acquisition 29/1/2015		906 000			906 000
Rue St-Sulpice - acquisition 22/5/2015		3 650 000			3 650 000
Rue Jonquière - partie commune 1/4/2015		20 000			20 000
TOTAL	35 638 552	4 576 000	-	-	40 214 552

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	12 473 288	12 790 000	12 473 288	12 980 000
Locaux d'activités	3 557 499	5 450 000	3 557 499	5 360 000
Commerces	12 857 765	21 480 000	17 277 765	25 857 000
Résidences Services	6 750 000	9 200 000	6 750 000	9 600 000
TOTAL	35 638 552	48 920 000	40 058 552	53 797 000

un pourcentage sur la base forfaitaire de 5 % pour les locaux d'activité, 3 % pour les bureaux, des loyers facturés ou potentiels, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

4. Autres provisions pour risques et charges : 10 000 €

Une indemnité sera versée au Syndicat des Copropriétaires, dans le cadre de l'acquisition d'une partie commune du 18 rue Rollin (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

II) AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Immobilisations financières : 326 874 €

Ce poste correspond aux divers fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles pour 36 226 € et de parts sociales des SCPI Unidelta pour 250 000 € et SCPI Unicef France II pour 69 930 €, faisant l'objet d'une provision des frais de souscription pour un montant de 29 282 € (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

6. Créances : 2 266 356 €

Locataires :

Au 31 décembre 2015, on distingue :

- Les loyers et charges facturés en décembre 2015 au titre de 2016, le quittancement étant réalisé le 17 décembre 2015 pour 1 162 340 €.
- Le montant des créances clients non encaissées au 31/12/2015 s'élèvent à 240 404 € dont des factures à établir pour 81 801 € correspondant à des rééditions de charges locatives.
- Des créances douteuses pour 288 218 €.

Locataires et comptes rattachés

Créances	Brut
Créances locataires	1 402 744
Créances douteuses	288 218
TOTAL	1 690 962

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan au 31/12/2015

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	81 801
Fournisseurs et comptes rattachés	-
État, produits à recevoir	180
TOTAL	81 981

Échéancier des dettes financières au 31/12/2015

Désignation	CRD à la date de clôture	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	5 ans et plus
Emprunt BRED acquisition - 1,775 M€	1 748 575	52 850	105 700	1 590 025			
Emprunt BRED relais - 2,090 M€	2 090 000		2 090 000				
Billet à ordre	1 000 000	1 000 000					
Intérêts courus sur emprunt	9 132	9 132					
TOTAL	4 847 707	1 061 982	2 195 700	1 590 025			

Provisions pour dépréciation des créances :

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déduction éventuelle, de la TVA, du dépôt de garantie et du terme d'avance, à hauteur d'un pourcentage déterminé par plusieurs critères déterminants (l'ancienneté de la créance, les règlements partiels durant l'exercice et post-clôture, l'avis du gestionnaire en charge du recouvrement des créances). Le montant de la provision cumulée au 31 décembre 2015 s'élève à 132 444 € (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

Autres créances :

Elles sont constituées de :

- Fournisseurs débiteurs représentant des redditions de charges locatives pour 10 498 €.
- Créances auprès de l'État pour 61 619 € correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 15 447 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 27 128 € et à la TVA sur avoir à établir pour 19 045 €.
- Des appels sur charges syndics versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 433 904 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des rééditions annuelles.
- Des créances diverses pour 201 637 €, dont 197 700 € de dépôts versés chez les notaires lors de la signature des promesses d'acquisition des boutiques de la Madeleine et Marcadet.

7. Valeurs de placement et disponibilités : 1 283 939 €

Disponibilités :

La trésorerie en fin d'année était constituée de :

- Trésorerie disponible pour 1 062 510 €.
- Le compte bancaire affecté au Marché des parts pour 221 429 €.

8. Emprunts : 4 847 707 €

- Emprunts contractés par la SCPI pour acquérir son patrimoine immobilier (voir tableau détaillé ci-dessous) pour 3 838 575 €.
- Concours bancaire - billet à ordre à court terme 1 000 000 €.
- Intérêts courus non échus : 9 132 €.

9. Dettes : 3 144 884 €

Autres dettes financières :

- Des dépôts de garantie versés par les locataires, ceux-ci représentent en général trois mois de loyers pour 834 450 €.

Dettes d'exploitation : 834 688 €

Elles sont constituées de :

- Des acomptes sur charges et sur travaux facturés aux locataires dans l'attente des rééditions de charges pour 433 904 €.

- Des dettes fournisseurs et syndics pour 147 103 €. Conformément à la loi LME d'août 2008, la société de gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2015 est de 30 jours date de facture.
- Des factures non parvenues pour 116 174 €.
- Des locataires créditeurs pour 20 711 € et avoir à établir pour 116 196 € résultant principalement des liquidations de charges des années antérieures.

Dettes associés :

Ils s'agit principalement de l'acompte du 4^{ème} trimestre 2015 versé aux associés en janvier 2016 pour 794 353 €. Le solde correspond à des dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions pour 121 372 €, dénouement en janvier 2016 de dossiers pour 22 869 €.

Dettes diverses :

- Des dettes fiscales pour 278 634 € dont 275 784 € de TVA.
- Des dettes liées à la cession de Bobigny pour 9 500 €.
- Des provisions de jetons de présence 2015 pour 16 200 € et des frais d'assemblées générales et informations associés pour 36 020 €.
- Des transactions Marché des parts pour 221 246 € liquidées en janvier 2016.

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan au 31/12/2015

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	116 174
Locataires et comptes rattachés	116 196
État, charges à payer	1 280
Charges à payer diverses	52 220
TOTAL	285 869

III) COMPTES DE RÉGULARISATION

10. Charges constatées d'avance :

Elles s'élèvent à 1 198 €.

11. Produits constatés d'avance :

Ils comprennent les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2016 appelé lors du quittance de décembre 2015 pour 927 109 €.

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

1. Capital souscrit : 28 133 334 € divisé en 183 878 parts de 153 € de nominal.
2. Écart sur remboursement de parts : 721 623 €.
3. Prime d'émission :

Variations en €	Prime d'émission	Prélèvement sur prime d'émission
Solde au 31/12/2014	2 148 022	-2 055 098
Augmentation des primes d'émission		
Frais d'acquisition d'immobilisations		-92 924
Commission de souscription		
Solde au 31/12/2015	2 148 022	-2 148 022

4. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Variations des plus ou moins-values nettes de l'exercice

Solde au 31/12/2014	383 272
Cession sur l'exercice	-
Distribution plus-value sur l'exercice	-
Impôts sur distribution plus-value	-
Prélèvements/impôts plus-values associés sortants confrontation	
Solde au 31/12/2015	383 272

5. Report à nouveau :

Le report à nouveau au 31 décembre 2015, suite à l'affectation du résultat 2014 (cf. ci-dessous), s'établit à 1 006 671 €.

6. Résultat de l'exercice antérieur :

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat bénéficiaire de 2014 de 2 768 759 € a été affecté comme suit :

Affectation du résultat 2014

Bénéfice net 2014	2 768 759
Report à nouveau 2013	1 128 474
Bénéfice distribuable	3 897 233
Dividendes versés	-2 890 562
Report à nouveau 2015	1 006 671

7. Résultat de l'exercice :

L'exercice 2015 se solde par un bénéfice de 2 933 286 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2015 et janvier 2016 pour 2 913 344 €.

TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

I) COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

A. Charges immobilières : Elles se décomposent en :

1. Frais d'acquisition des immeubles sur l'exercice : 398 850 €.

Elles sont constituées de frais liés à :

- l'acquisition Richer : 91 467 €,
- l'acquisition Saint-Sulpice (dont frais emprunt) : 248 317 €,
- l'acquisition Jonquière : 3 362 €,
- la ligne de crédit : 55 704 €.

Conformément au plan comptable SCPI et à l'article 32 des statuts, les frais d'acquisition ont été déduits de la prime d'émission par le compte de transfert de charges. Les frais qui n'ont pas été imputés sur la prime d'émission, ont été étalés sur une durée moyenne de 20 ans.

2. Charges refacturées aux locataires : 675 136 € dont vous trouverez le détail ci-après :

Remboursement de charges

Charges de copropriété, travaux et fournitures locatives	293 692
Assurances	19 754
Impôts fonciers	307 195
Taxe sur les bureaux en Île-de-France	54 496
TOTAL	675 136

3. Charges d'entretien et charges locatives non refacturées ou sur locaux vacants pour un montant total de 18 246 €.

4. Les gros travaux et réparations pour 170 630 € engagés ou effectués en 2015 ont principalement porté sur :

- Des travaux de rénovation à Paris - 17 bd Malesherbes pour 75 606 €.

- Des travaux de mise en conformité à Courbevoie pour 31 202 €.

5. Les impôts fonciers pour 12 502 €, ils concernent principalement la taxe sur le foncier bâti pour 6 742 € et la taxe sur les bureaux pour 5 760 €, non refacturées aux locataires.

6. Les autres charges immobilières pour un montant de 79 380 € concernent :

- Les assurances immeubles non récupérables auprès des locataires pour 7 997 €.

- Les diagnostics techniques pour 2 687 €.

- Les honoraires de relocation pour 21 600 €.

- Les honoraires d'expertise de Crédit Foncier pour 41 300 €.

- Les honoraires d'avocats et frais d'actes relatifs aux litiges avec les locataires pour un montant de 5 797 €.

B. Charges d'exploitation de la société :

7. Les honoraires de la société de gestion : 292 858 € (détail ci-après).

Conformément à l'article 20 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 8 % hors taxes des recettes locatives encaissées, hors taxes et hors charges, augmentées de 3 % hors taxes des produits financiers nets.

Détail commission de gestion

Recettes locatives hors taxes	3 756 075
Base totale de la commission	3 756 075
Commission au taux de 8 %	300 486
Rétrocession honoraires provisionnés exercices antérieurs	-8 012
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	12 821
Base totale de la commission	12 821
Commission au taux de 3 %	385
TOTAL COMMISSION DE GESTION	292 858

8. Des honoraires d'exploitation pour 76 490 € comprenant :

- Des honoraires des Commissaires aux comptes pour 41 000 €.

- Des honoraires du dépositaire pour 21 644 €.

- Des honoraires divers pour 13 845 €.

9. La contribution économique territoriale : 17 723 €.

10. Les diverses charges d'exploitation d'un montant de 60 884 € :

- Les frais du Conseil de surveillance pour 3 807 €.

- Les frais d'information des associés et d'assemblée générale pour 48 128 €.

- Les frais bancaires pour 5 848 €.

- Les cotisations pour 3 100 €.

11. La dotation aux amortissements d'exploitation pour 22 182 € correspond à la part des frais d'acquisition non imputée sur la prime d'émission.

12. Des dotations aux provisions pour 205 312 € (cf. Tableau des états des provisions et des dépréciations ci-après).

- Les jetons de présence pour 16 200 €.

- Les pertes sur créances irrécouvrables pour 194 385 €.

C. Charges financières :

- Les intérêts sur emprunts à court et moyen terme s'élèvent à 59 800 €.

- Dotation de 6 541 € de provision des frais de souscription des parts sociales des SCPI acquises sur l'exercice (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

13. Les autres charges pour 210 592 € comprennent :

- Les jetons de présence pour 16 200 €.

- Les pertes sur créances irrécouvrables pour 194 385 €.

II) COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

14. Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice : 3 756 075 € en progression de 7 % par rapport à 2014.

- Charges remboursées par les locataires : 675 127 €.

15. Autres produits d'exploitation :

- Reprises de provisions comptabilisées dans l'exercice pour 367 330 € (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-dessous).

- Les transferts de charges d'exploitation pour un montant de 398 850 € correspondent aux frais d'acquisition de l'exercice des immeubles imputés sur la prime d'émission ; cette somme est à rapprocher des « frais d'acquisition des immeubles » du compte de résultat.

D. Produits financiers : Ils se composent principalement des revenus sur part SCPI pour 7 599 €.

E. Produits exceptionnels : Des exercices antérieurs pour 8 076 €.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés :

- Promesses d'achats :

- Un commerce rue Marcadet - 75018 Paris

- Un commerce Place de la Madeleine - 75008 Paris

- Privilèges : Une inscription en privilège de prêteur est prise au profit de la Société Bred-Banque Populaire sur l'immeuble de Saint-Sulpice 75006 Paris pour une sûreté de 1 775 000 € augmenté de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 22 mai 2020.

- Une inscription à une hypothèque conventionnelle est prise au profit de la Société Bred-Banque Populaire sur l'immeuble de rue du Docteur Vaquier 93160 Noisy-le-Grand pour une sûreté de 2 090 000 € augmenté de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 22 mai 2019.

Une inscription à une hypothèque conventionnelle est prise avec le Crédit Agricole sur l'immeuble de Fontenay pour l'ouverture de la ligne de crédit de 4 000 000 € pour une durée de 73 mois.

Engagements reçus :

- Promesses de vente en janvier 2016 : Rue du Docteur Jean Vaquier - Noisy-le-Grand (93160).
- Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à un an de loyer.

État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice

	Montant au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2015
Provisions pour grosses réparations	814 870	171 178	170 630	815 419
Provisions pour risque d'exploitation	10 000	-	-	10 000
Dépréciation des créances douteuses	295 011	34 134	196 701	132 444
TOTAL	1 119 881	205 312	367 330	957 863
Dépréciation pour dépréciation des immobilisations financières	27 930	6 541	5 189	29 282
TOTAL	27 930	6 541	5 189	29 282

Tableaux Complémentaires

Les comptes et annexes 2015 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le revenu par part de l'exercice 2015 est en hausse par rapport à 2014.

Le résultat par part s'établit par conséquence à 15,95 € par part en 2015 contre 15,06 € en 2014.

	2011		2012		2013		2014		2015	
	% *	€	% *	€	% *	€	% *	€	% *	€
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	93,79	19,20	98,49	20,83	99,00	20,04	98,84	19,10	98,87	20,43
Produits financiers	1,13	0,23	0,61	0,13	0,38	0,08	0,23	0,05	0,34	0,07
Produits divers (2)	5,09	1,04	0,90	0,19	0,62	0,13	0,92	0,18	0,80	0,16
Total des revenus	100,00	20,47	100,00	21,15	100,00	20,25	100,00	19,32	100,00	20,66
CHARGES (1)										
Commission de gestion	8,84	1,81	8,77	1,85	7,30	1,48	7,72	1,49	7,71	1,59
Autres frais de gestion (3)	6,02	1,23	4,33	0,91	5,04	1,02	5,48	1,06	5,66	1,17
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,29	0,67	10,07	2,13	2,36	0,48	5,73	1,11	4,97	1,03
Charges locatives non récupérées	6,66	1,36	4,61	0,97	1,85	0,38	2,19	0,42	2,42	0,50
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>24,81</i>	<i>5,08</i>	<i>27,77</i>	<i>5,88</i>	<i>16,56</i>	<i>3,35</i>	<i>21,12</i>	<i>4,08</i>	<i>20,76</i>	<i>4,29</i>
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux	0,36	0,07	2,21	0,47	3,70	0,75	-0,64	-0,12	0,01	0,00
Autres provisions nettes (4)	-4,07	-0,83	1,33	0,28	2,05	0,41	1,58	0,31	2,02	0,42
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>-3,71</i>	<i>-0,76</i>	<i>3,54</i>	<i>0,75</i>	<i>5,75</i>	<i>1,16</i>	<i>0,94</i>	<i>0,18</i>	<i>2,03</i>	<i>0,42</i>
TOTAL DES CHARGES	21,10	4,32	31,31	6,62	22,30	4,52	22,06	4,26	22,79	4,71
RÉSULTAT	78,90	16,15	68,69	14,53	77,70	15,73	77,94	15,06	77,21	15,95
Variation du report à nouveau	4,62	0,95	-3,07	-0,65	0,05	0,01	-3,43	-0,66	0,53	0,11
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	74,24	15,20	71,76	15,18	77,65	15,72	81,37	15,72	76,69	15,84
Revenus distribués après prélèvements	68,28	13,98	71,51	15,13	77,65	15,72	81,37	15,72	76,69	15,84
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>	

* Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

(4) Dotations de l'exercice diminuées des reprises et augmentées des créances irrécouvrables

TABLEAU V - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2014	Variation 2015	Total au 31.12.2015
Variation de capital, y compris prime d'émission	33 314 584	-92 924	33 221 660
Bénéfice hors plus-values de cession	2 768 759	164 527	2 933 286
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	383 272	0	383 272
Variation des dettes à long terme	313 895	4 533 812	4 847 707
Variation des dettes à court terme	2 859 319	297 930	3 157 249
Dotations nettes aux provisions	824 870	549	825 419
TOTAL DES RESSOURCES	40 464 698	4 903 894	45 368 592
Commission de souscription	0	0	0
Immeubles	-35 251 520	-4 576 000	-39 827 520
Agencements, aménagements	-387 032	0	-387 032
Frais acquisition	0	-283 744	-283 744
Variation des immobilisations financières	-326 054	-821	-326 874
Variation des valeurs réalisables	-1 850 428	-417 127	-2 267 555
Fonds de remboursement	0	0	0
Écart de conversion	0	0	0
Autres mouvements sur report à nouveau	1 128 474	-121 803	1 006 671
Dividendes	-2 024 755	26 156	-1 998 600
TOTAL DES EMPLOIS	-38 711 315	-5 373 339	-44 084 654
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	1 753 383	-469 445	1 283 937
Passif exigible	-2 859 319	-297 930	-3 157 249
Variation des valeurs réalisables	1 850 428	417 127	2 267 555
Solde du dividende	-865 807	-48 938	-914 745
Cessions en cours	0	0	0
Acquisitions en cours	0	0	0
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	-121 315	-399 186	-520 502
Emprunts autorisés (Emprunts relais)	4 000 000	0	4 000 000
Emprunts autorisés	9 762 169	-11 035	9 751 133
Emprunts utilisés	-313 895	-4 533 812	-4 847 707
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	13 326 959	-4 944 033	8 382 925
Promesse acquisition signature acte prévu au 1T15	-2 397 640	2 397 640	
Promesse acquisition signature acte prévu au 1T16 - Marcadet - Madeleine		-3 934 000	-3 934 000
Promesse cession signature prévue au 1T16 - Noisy-le-Grand	0	10 550 000	10 550 000
Sous-total	-2 397 640	9 013 640	6 616 000
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS 1T15	10 929 319	4 069 607	14 998 925
LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS	-2 518 955	8 614 454	6 095 498

TABLEAU VI - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2015 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
28 133 334	1 731

TABLEAU VII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	279,33	270,00	225,00	250,00	275,00
Prix d'exécution moyen annuel	280,00	250,00	230,00	271,00	279,00
Prix acheteur correspondant	311,00	277,00	255,25	277,50	309,00
Dividende versé au titre de l'année **	15,20 ***	15,18	15,72	18,22 ****	15,84
Rentabilité de la part en %	4,89	5,48	6,16	6,57	5,13
Report à nouveau cumulé par part	6,78	6,13	6,14	5,47	5,58

* 5 derniers exercices

** Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année

*** Dont 1 € complémentaire au titre du report à nouveau

**** Dont 2,5 € complémentaires au titre des plus-values distribuées

TABLEAU VIII - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2015
Nombre de parts échangées
2 555

Ordres en cours au 31/12/2015		
Nombre de parts à la vente	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
295	0,00	305

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2011	2 448	1,33	1 mois	582	31 246
2012	2 258	1,22	1 trimestre	3 286	29 518
2013	4 914	2,67	1 mois	477	51 337
2014	4 842	2,63	1 mois	0	48 739
2015	2 555	1,38	1 mois	0	28 936

* 5 derniers exercices

TABLEAU IX - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	2 768 759
Report à nouveau en début d'exercice	1 128 474
Total	3 897 233
Distribution	2 890 562
Imputation sur réserve indisponible	0
Report à nouveau en fin d'exercice (€)	1 006 671

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m²	Loyer €/an (1)	Valeur 2015 €		Rend % (3)	Valeur 2014 €	
									Comptable	Estimée (2)		Comptable	Estimée
Locaux commerciaux													
Paris													
75007	PARIS	Augereau	oct.-83	1	Commerce	Casa Décor							
75015	PARIS	Croix Nivert	déc.-83	1	Commerce	Rent a Car							
75012	PARIS	Diderot	juin-84	1	Commerce	EDA							
75011	PARIS	Voltaire	juil.-84	1	Commerce	PSE							
75020	PARIS	Gambetta	sept.-84	1	Commerce	Crédit Mutuel							
75016	PARIS	Boileau	janv.-85	1	Commerce	AG Bat							
75014	PARIS	Poirier	juin-85	1	Commerce	ID Communication							
75018	PARIS	Caulaincourt	avr.-86	1	Commerce	JC Ribes							
75011	PARIS	Voltaire	mars-87	1	Commerce	Magma							
75017	PARIS	Jonquière	juin-91	2	Commerce	Pressing, Onglerie							
75005	PARIS	Rollin	oct.-91	1	Commerce	La French							
75017	PARIS	Prony	nov.-91	1	Commerce	Nids							
75005	PARIS	Linné	déc.-91	1	Commerce	Étoile du Liban							
75011	PARIS	Saint-Maur	déc.-91	1	Commerce	Atelier Koko							
75017	PARIS	Legendre	déc.-91	1	Commerce	Trois Frères							
75017	PARIS	Batignolles	janv.-92	1	Commerce	Créations Canines							
75009	PARIS	Henry Monnier	févr.-92	1	Commerce	Épicerie							
75009	PARIS	Laffite	avr.-92	1	Commerce	Les Pipettes							
75009	PARIS	Montmartre	juin-92	1	Commerce	Erets Protection							
75019	PARIS	Simon Bolivar	sept.-92	1	Commerce	Parc immo							
75003	PARIS	Poitou	juin-94	1	Commerce	Hoses							
75008	PARIS	Washington	nov.-98	1	Commerce	Bioline							
75006	PARIS	Montparnasse	juin-99	1	Commerce	Zedi							
75010	PARIS	Martel	mars-04	1	Commerce	Ceramica							
75019	PARIS	Flandres	juin-04	1	Commerce	Hygiène Premium							
75011	PARIS	République	juin-04	1	Commerce	Enseigne Lumineuse							
75008	PARIS	Malesherbes	oct.-13	1	Commerce	Costume sur mesure							
75004	PARIS	Verrerie	mars-14	1	Commerce	Jalma							
75004	PARIS	Blancs Manteaux	mars-14	1	Commerce	Les Touristes							
75008	PARIS	Boétie	juil.-14	1	Commerce	Ankka Salade							
75009	PARIS	Richer	janv.-15	1	Commerce	Restaurant							
75006	PARIS	Saint-Sulpice	mai-15	1	Commerce	MAJE (pap)							
S/Total acquisition locaux commerciaux à Paris				33			2 615	1 108 538	12 218 579	19 140 000	5,8	7 798 579	14 635 000
Île-de-France													
92600	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Argenteuil	juil.-83	1	Commerce	Maria Primeurs							
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Gallieni	août-83	1	Commerce	Saveur d'Asie							
92600	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Marne	mai-88	2	Commerce	Pressing, Ixina							
92500	RUEIL-MALMAISON	Europe	oct.-95	2	Commerce	Pharmacie, GMHT							
92150	SURESNES	Gambetta	oct.-97	1	Commerce	ACMS							
92000	BOULOGNE-BILLANCOURT	Aguesseau	déc.-98	1	Commerce	La Maison Bleue							
91110	CLICHY-LA-GARENNE	Georges Boisseau	mai-99	1	Commerce	Bioascogène							
S/Total acquisition locaux commerciaux en Île-de-France				9			1 071	336 561	2 777 186	4 280 000	7,9	2 777 186	4 335 000
Région													
69100	VILLEURBANNE	Verlaine	févr.-97	1	Commerce	Dyomedeia							
45000	ORLÉANS	Jeanne d'Arc	juin-04	1	Commerce	April Mon Assurance							

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m²	Loyer €/an (1)	Valeur 2015 €		Rend % (3)	Valeur 2014 €	
									Comptable	Estimée (2)		Comptable	Estimée
67000	STRASBOURG	Vieux marché	juin-04	1	Commerce	Spirit of body							
21000	DIJON	Charue	juin-04	1	Commerce	Boutique Française de l'or							
38000	GRENOBLE	Félix Viallet	juin-04	1	Commerce	GSM service							
69006	LYON	Lafayette	juin-04	1	Commerce	Moustaid							
13001	MARSEILLE	Lieutaud	oct.-04	1	Commerce	Épicerie							
08000	CHARLEVILLE-MÉZIÈRES	République	déc.-13	1	Commerce	SFR							
58000	NEVERS	Saint-Sébastien	déc.-13	1	Commerce	Mutuelle Adrea							
S/Total acquisition locaux commerciaux en Région				9			664	195 394	2 282 000	2 437 000	8,0	2 282 000	2 510 000
Total acquisition locaux commerciaux				51			4 350	1 640 493	17 277 765	25 857 000	6,3	12 857 765	21 480 000
Bureaux													
Paris et Île-de-France													
75017	PARIS	Malesherbes	nov.-98	1	Bureaux	Comfluence							
92400	COURBEVOIE	Georges Clemenceau	mars-07	3	Bureaux	Multi locataire							
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	Pablo Picasso	sept.-08	1	Bureaux	Groupe Vaillant							
S/Total acquisition bureaux à Paris et Île-de-France				5			4 668	942 832	12 146 786	12 130 000	7,8	12 146 786	11 940 000
Région													
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	Salvador Allende	juin-87	3	Bureaux	Multi locataire							
S/Total acquisition bureaux en Région				3			684	112 758	326 503	850 000	13,3	326 503	850 000
Total acquisition bureaux				8			5 352	1 055 590	12 473 288	12 980 000	8,1	12 473 288	12 790 000
Locaux d'activités													
Paris et Île-de-France													
91420	MORANGIS	Charles de Gaulle	oct.-86	2	Activité	Eiffage, RK Service							
78960	VOISINS-LE-BRETONNEUX	Tilleuls	nov.-88	10	Activité	Multi locataire							
S/Total acquisition locaux d'activités à Paris et Île-de-France				12			4 644	454 609	2 827 350	3 900 000	11,7	2 827 350	3 830 000
Région													
67000	STRASBOURG	L'Ardèche	sept.-88	1	Activité	Lindab							
59000	TOURCOING	Lille	nov.-91	1	Activité	OGE Distribution							
S/Total acquisition locaux d'activités en Région				2			4 875	179 371	730 149	1 460 000	12,3	730 149	1 620 000
Total acquisition locaux d'activités				14			9 519	633 980	3 557 499	5 360 000	11,8	3 557 499	5 450 000
Santé													
93000	NOISY-LE-GRAND	Docteur Jean Vaquier	déc.-94	1	Santé	Médotels							
Total acquisition santé				1			4 185	589 939	6 750 000	9 600 000	6,1	6 750 000	9 200 000
TOTAL GÉNÉRAL				74			23 406	3 920 002	40 058 552	53 797 000	7,3	35 638 552	48 920 000

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS (4)

	Surface m²	Loyer €/an (1)	Valeur 2015 €		Rendement % (3)	Valeur 2014 €	
			Comptable	Estimée (2)		Comptable	Estimée
Murs de magasins	4 350	1 640 493	17 277 765	25 857 000	6,3	12 857 765	21 480 000
Bureaux	5 352	1 055 590	12 473 288	12 980 000	8,1	12 473 288	12 790 000
Activité	9 519	633 980	3 557 499	5 360 000	11,8	3 557 499	5 450 000
Santé	4 185	589 939	6 750 000	9 600 000	6,1	6 750 000	9 200 000
TOTAL GÉNÉRAL	23 406	3 920 002	40 058 552	53 797 000	7,3	35 638 552	48 920 000
Paris	2 906	1 252 538	14 218 579	21 720 000	5,8	9 798 579	16 985 000
Île-de-France	14 277	2 179 941	22 501 321	27 330 000	8,0	22 501 321	26 955 000
Régions	6 223	487 523	3 338 652	4 747 000	10,3	3 338 652	4 980 000
TOTAL GÉNÉRAL	23 406	3 920 002	40 058 552	53 797 000	7,3	35 638 552	48 920 000
Dont cessions 2014	0	0	0	0	-	0	0
Dont acquisitions 2015	187	226 374	4 420 000	4 540 000	5,1	4 420 000	0
Situation à fin 2014	23 219	3 693 628	35 638 552	49 257 000	7,5	31 218 552	47 395 000
<i>Variation sur un an à périmètre constant</i>		6,1 %		0,9 %			

(1) Loyer potentiel

(2) La valeur « estimée » est basée sur l'expertise de fin d'année par Foncier Expertise (ou expertise à l'achat si acquis dans l'année)

(3) Rendement brut calculé par rapport à la dernière valeur d'expertise

(4) Tableaux récapitulatifs sectoriels et géographiques du patrimoine

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première Résolution

L'assemblée générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Troisième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice	2 933 286 €
Report à nouveau en début d'exercice	1 006 671 €
Total distribuable	3 939 957 €
Dividendes distribués	2 913 344 €
Report à nouveau en fin d'exercice	1 026 613 €

En conséquence, le dividende unitaire sur l'année revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 15,84 € dont 0,48 € à titre complémentaire versé lors du paiement du quatrième acompte sur dividende.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, qui s'élève au 31 décembre 2015 à :

La valeur comptable 34 631 544 €, soit 188 € par part

Cinquième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

La valeur de réalisation 48 755 667 €, soit 265 € par part
La valeur de reconstitution 56 474 685 €, soit 307 € par part

Sixième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion après avis du Conseil de surveillance à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société. Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Septième Résolution

L'assemblée générale ordinaire, conformément à l'article 18 paragraphe 5 alinéa 3 des statuts, décide de porter à 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, la limite dans laquelle la société de gestion est autorisée à contracter des emprunts, avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme. Cette autorisation annule et remplace celle donnée par l'assemblée générale du 10 juin 2015.

Huitième Résolution

Après avis favorable donné par le Conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve le versement d'une commission de gestion supplémentaire de 65 K€ à la société de gestion au titre de la qualité de service de cette dernière, pour la gestion de la SCPI

Neuvième Résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société PAREF GESTION en qualité de société de gestion pour l'année 2017, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2017.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

Dixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 12 « Droits et obligations attachés aux parts sociales » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit l'adhésion aux statuts et aux décisions prises par les assemblées générales des associés. »

Nouvelle rédaction :

« Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit l'adhésion aux statuts et aux décisions prises par les assemblées générales des associés.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 5 % des parts du capital social. »

Onzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 21.2 « Nomination » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans détenant au moins cinquante parts et n'exerçant pas plus de deux mandats de membre de Conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la société.

Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cinquante parts, est réputé immédiatement démissionnaire.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, vient à disposer de plus de deux mandats de membre du Conseil de surveillance dans les SCPI gérées par le même gérant que la société, est réputé immédiatement démissionnaire. »

Nouvelle rédaction :

« Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans détenant au moins cinquante trente parts et n'exerçant pas plus de deux mandats de membre de Conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la société.

Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cinquante trente parts, est réputé immédiatement démissionnaire.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, vient à disposer de plus de deux mandats de membre du Conseil de surveillance dans les SCPI gérées par le même gérant que la société, est réputé immédiatement démissionnaire. »

Le reste de l'article est inchangé.

Douzième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le 4^{ème} alinéa de l'article 20.2 des statuts « La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants » comme suit :

Ancienne rédaction :

« - Commission sur mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier 100 € TTC par dossier.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. »

Nouvelle rédaction :

« - Commission sur mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier ~~100 € TTC par dossier~~ une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

~~La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.~~

~~La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION À TITRE ORDINAIRE

Treizième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

Rue Marcadet - PARIS XVIII
Association pour le développement de la mobilité électrique



Avenue Simon Bolivar - PARIS XIX
Agence Immobilière



Place Saint-Sébastien - NEVERS (58)
Mutuelle de santé



Téléphone
01 40 29 86 86

Télécopie
01 40 29 86 87

Email
contact@paref.com

Internet
www.paref-gestion.com

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

VOTRE CAPITAL PIERRE

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 €
Société de Gestion de Portefeuille ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE