



CAPIFORCE
PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2019



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

2019 a été une année intense pour votre SCPI, tant dans la gestion de son patrimoine que de ses arbitrages et de ses investissements.

C'est en effet la signature de nouveaux baux pour 738 m² et un loyer cumulé de 278 000 euros, la cession de 7 lots pour 6,3 millions d'euros, et enfin deux acquisitions pour 4,85 millions d'euros qui ont marqué l'année 2019 et permis de faire évoluer le patrimoine de votre SCPI vers de très bons fondamentaux : des loyers en hausse de près de 10 %, une augmentation de la valeur du patrimoine à périmètre constant de 5,2 % et un taux d'occupation financier à 98,4 %.

Cette restructuration nécessaire du patrimoine couplée aux nouveaux investissements a permis de distribuer en 2019 un dividende en ligne avec les distributions des années précédentes, soit 15,84 euros par part.

La gestion rigoureuse du portefeuille existant et l'amélioration de la qualité des actifs ont été nos objectifs permanents afin de soutenir la performance de votre SCPI. Ce dynamisme s'est poursuivi en janvier 2020 avec l'acquisition pour un montant de 7,4 millions d'euros d'un portefeuille de 4 actifs présentant des taux de rendement compris entre 6 % et 7,5 %.

Ainsi, la restructuration du patrimoine de Capiforce Pierre a permis d'augmenter le rendement immobilier (loyer des baux signés rapporté à la valeur de l'actif) de 5,4 % à 5,7 % entre 2018 et 2019 et à 5,9 % avec l'acquisition du portefeuille Messagerie. De plus, le financement de 10 millions d'euros obtenu en 2019 par votre Société de Gestion à des conditions financières très satisfaisantes (un taux de marge de 1,116 %) améliore considérablement le rendement immobilier après levier.

Bien sûr, la crise sanitaire actuelle liée à la pandémie de COVID 19 et les mesures qui ont été prises en application de l'arrêté du 15 mars 2020 ont eu un impact certain sur les commerces français et l'exposition de la SCPI CAPIFORCE PIERRE est importante en la matière puisque plus de 80 % de son portefeuille se compose d'actifs de commerces.

Dans ce contexte, votre société de gestion met tout en œuvre afin de contenir les impacts de cette crise et ne pas ralentir le processus de transformation engagé.

Nous vous remercions de votre confiance.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

*SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
23 SEPTEMBRE 2020*

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2019	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	10
Rapport administratif et financier	13
Vie sociale	16
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019	18
État du patrimoine	18
Variation des capitaux propres	19
Hors bilan	19
Compte de résultat	20
ANNEXE AUX COMPTES	22
Règles et méthodes comptables	22
État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	27
Compte de résultat	28
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	31
Résultat par part	31
Tableau de financement	32
Évolution du capital	33
Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché	33
Marché secondaire des parts	33
Inventaire détaillé des placements immobiliers	34
Répartitions sectorielles et géographiques	36
Cessions 2019	36
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	38
NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	43
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	46
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	46
Exercice clos le 31 décembre 2018	
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	49
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	51
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	53
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	56
Résolutions à titre ordinaire	56
Résolutions à titre extraordinaire	60



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2019

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Hélène KARSENTY - Retraitée - Présidente de Conseils de surveillance de SCPI - Ex-Administrateur Filiale France Multinationale USA

MEMBRES

Jean-Yves DAVID - Cadre de la fonction publique

Dominique DEFREYN - Assistante Université

Xavier ELBEL - Retraité - Agriculteur - Ingénieur agronome de l'Institut National Agronomique

Gérard LAPLASSE - Retraité - Directeur d'une société HLM

Fanchon MARQUET - Retraitée - Collaboratrice dans un Cabinet d'Économie de la Construction

Gérald SEVIGNAC - Retraité - Pilote de ligne

Henri TIESSEN - Retraité - Inspecteur d'assurances

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Co-commissaire aux comptes Titulaire : EXPERIAL représentée par Serge BOTTOLI

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

Co-commissaire aux comptes Titulaire : ACA NEXIA représentée par Fabrice HUGLIN

Co-commissaire aux comptes Suppléant : Pimpaneau & Associés représentée par Gérard LEIBA

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES - SGSS

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ 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 : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



CAPITAL SOCIAL NOMINAL 28 133 334 €



1 734 ASSOCIÉS

183 878

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

239,73 €

PRIX D'EXÉCUTION
MOYEN ANNUEL*

266,10 €

PRIX ACHETEUR
CORRESPONDANT

*Prix d'échange hors frais, déterminé par la confrontation périodique des ordres d'achat et des ordres de vente (prix perçu par le vendeur)



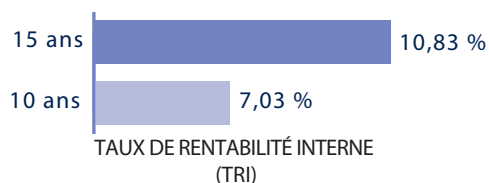
VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	53 572 783 €	Montant total	63 362 547 €
Montant par part	291 €	Montant par part	345 €



PERFORMANCES

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

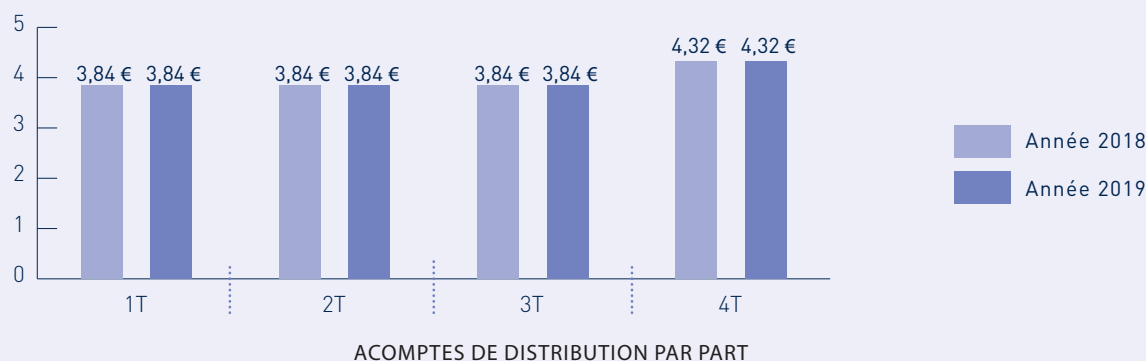


5,95 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)

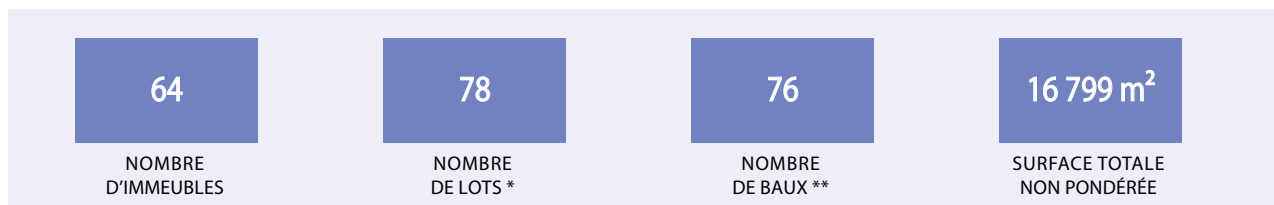


DISTRIBUTION





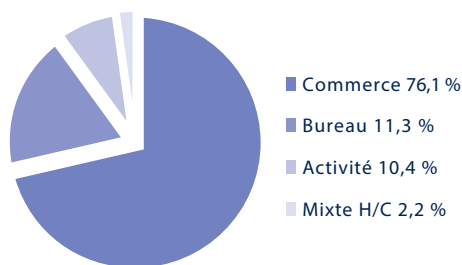
PATRIMOINE



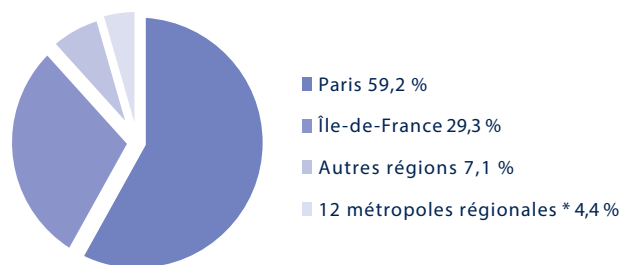
*Unité locative louée ou non louée / **Unité locative louée



RÉPARTITION SECTORIELLE (exprimée en valorisation HD)



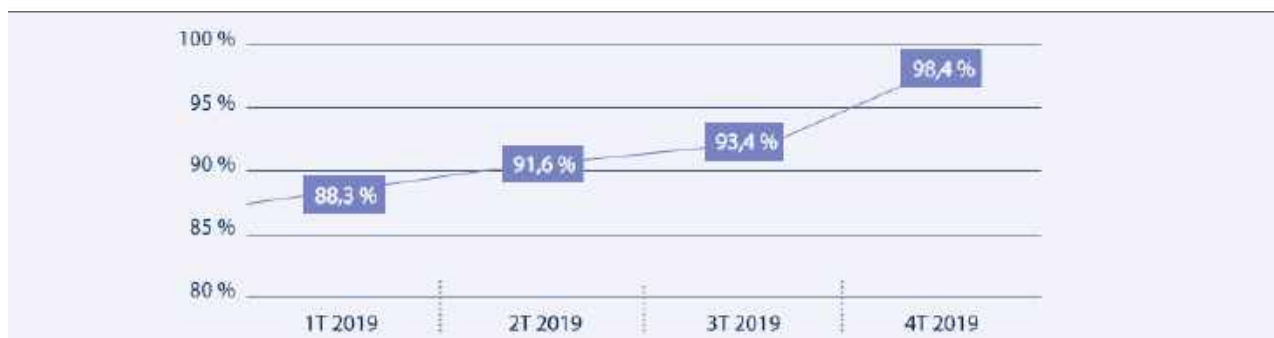
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2019 *



*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) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). 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.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 27 et 28 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

La Commission Européenne a abaissé en décembre dernier ses perspectives de croissance pour l'Eurozone qui ne seraient que de 1,2 % en 2020. Les tensions commerciales sino-américaines et le ralentissement économique en Chine pénalisent fortement l'économie allemande dont la croissance du PIB serait comprise entre 0,4 % et 0,6 % en 2019. L'économie française portée par les services et la consommation intérieure résiste à ce contexte morose avec une croissance prévisionnelle de 1,3 % en 2019, selon l'INSEE. En 2020 la croissance française serait de 1,1 %, au même niveau que l'Eurozone, selon la Banque de France. Le taux de chômage en France continuerait de diminuer ; positionné à 8,4 % fin 2019 selon l'INSEE, une nouvelle baisse de 0,3 point est annoncée d'ici fin 2020.

2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de -0,4 à -0,5 % et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les Etats européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4^{ème} trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,06 %. La

compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.

MARCHÉ IMMOBILIER

2019 est une nouvelle année de hausse pour les volumes d'investissement. Ils atteignent toutes catégories d'actifs immobiliers banalisés confondus 35,4 milliards d'euros (+9 % en un an). Le 4^{ème} trimestre 2019 représente un volume d'investissement de 14,2 milliards d'euros à lui-seul, réitérant ainsi le niveau record de l'an dernier. La progression des volumes tranche avec un nombre de transactions en repli (-11 %) : 847 en 2018 contre 753 en 2019. La bonne tenue des marchés locatifs tertiaires et logistiques combinée à une prime de risque immobilière toujours aussi attractive explique cette croissance des volumes d'investissement, d'autant que les conditions de financement sont toujours aussi avantageuses. L'année 2020 pourrait enregistrer un volume d'investissement à nouveau supérieur à 30 milliards d'euros, confirmant la poursuite sur le marché français d'un nouveau cycle entamé en 2017.

Les grandes transactions ont indéniablement porté le marché de l'investissement au cours de l'année 2019.

32 acquisitions ont dépassé les 200 millions d'euros, pour un montant cumulé de 15,4 milliards d'euros, soit 44 % du volume total annuel. Neuf d'entre elles dépassent même la barre symbolique des 500 millions d'euros. Le segment des transactions entre 20 et 50 millions d'euros est l'autre bonne surprise de l'année avec un volume de 5,4 milliards d'euros

(+24 % par rapport à 2018). En revanche, les signatures inférieures à 20 millions d'euros représentent un total de 3 milliards d'euros engagés, en baisse de 17 % en un an. Dans ce contexte, le montant unitaire moyen atteint 47 millions d'euros en 2019, contre 38 millions d'euros en 2018.

La part du bureau dans le volume d'investissement annuel total reste majoritaire (69 %) mais a reculé en 2019 : il représente encore 24,4 milliards d'euros (+4 % en un an). Le commerce a connu une très bonne année avec 6 milliards d'euros investis (+26 % par rapport à 2018), et une part de marché passée de 15 % à 17 %. La logistique conserve sa très bonne dynamique ; sa contribution atteint les 4 milliards d'euros, actant une progression record de 22 % en un an et la meilleure performance de la décennie. La « crise » du retail est donc à relativiser compte-tenu des volumes investis même si la sélectivité reste de mise sur cette classe d'actif. Il est également difficile d'évoquer un transfert entre actifs commerciaux et logistiques, ces deux segments de marché affichant une croissance similaire en 2019. L'heure est aujourd'hui à la consolidation des positions des investisseurs selon les classes d'actifs considérés : le retail et la logistique restent des domaines de spécialistes avec, pour la logistique, un prisme européen, alors que le retail est principalement un marché domestique.

L'Ile-de-France est favorisée par une conjoncture de marché portée par les grandes transactions, tout au long de l'année 2019. Avec un volume de 22,9 milliards d'euros (+12 % en un an), elle concentre 85 % de l'investissement total hors portefeuilles en 2019, surperformant sa moyenne décennale à 80 %. Les investissements en régions ont, quant à eux, concentré 15 % du volume total de 2019, contre 18 % en 2018. La part des portefeuilles s'élève quant à elle à 24 % du volume total, similaire au ratio relevé en 2018. Les cessions et externalisations immobilières des opérateurs de la distribution alimentaire (CARREFOUR, CASINO) auront cette année dynamisé le marché de l'investissement coté vendeurs ; alors que coté investisseurs, les transactions de portefeuille ont été nombreuses tant en commerces qu'en logistique.

Sans grande surprise, le marché francilien de l'investissement est ultra dominé par le compartiment tertiaire qui, avec près de 22 milliards d'euros engagés, culmine à plus de 80 % du volume investi dans la région capitale. Cette performance est indissociable de la poussée des valeurs métriques sur une classe d'actifs affichant une conjoncture locative plutôt favorable et des perspectives de croissance de loyers sur de nombreux secteurs, et notamment à Paris. Les montants investis en commerces sont certes nettement moins spectaculaires, de l'ordre de 3,4 milliards d'euros ; cependant la centaine de transactions enregistrées en 2019 reflète parfaitement la profondeur et la diversité de cette classe d'actifs où flagships localisés sur des artères majeures cohabitent avec quelques cessions de centres commerciaux et d'innombrables ventes de boutiques à l'unité. Le quasi équilibre entre investissement en commerces (2,1 milliards d'euros) et en bureaux (2,6 milliards d'euros) sur les marchés régionaux est essentiellement dû à la cession par ADIA des actifs à dominante retail de la Rue de la République à Lyon. L'apport des transactions logistiques est significatif avec une contribution supérieure au milliard d'euros en 2019. Pour autant, cette classe d'actif aura été globalement portée par d'importantes cessions de portefeuilles pour un montant cumulé de 2,2 milliards d'euros.

MARCHÉ DES BUREAUX

En 2018, les bureaux avaient amélioré de 13 % leur précédent record de 2007. La hausse a été de 15 % en 2019 avec 25,3 milliards d'euros investis en France, faisant de l'année écoulée la meilleure de l'histoire. Les montants restent très largement concentrés en région parisienne.

La province tire également son épingle du jeu, particulièrement en région Rhône-Alpes où plusieurs grandes transactions ont été réalisées à l'image de l'acquisition par Apicil de la tour « To-Lyon ». Ce changement d'échelle du marché de l'investissement est à l'image de celui du marché locatif, puisque 2019 a aussi été une année record en matière de demande placée de bureaux à Lyon.

Si l'activité a ralenti en fin d'année 2019 dans Paris intra-muros en raison d'un manque d'offres, d'autres pôles tertiaires ont pris le relais. C'est le cas de La Défense, où 3,6 milliards d'euros ont été investis en une douzaine d'opérations. La progression est de 47 % sur un an et permet au quartier d'affaires de réaliser sa deuxième meilleure performance après 2007. D'autres secteurs de l'Ouest ont brillé, comme Neuilly-Levallois dont l'activité a bénéficié au 4e trimestre de cessions d'immeubles sièges emblématiques (« West Bridge » et « Le Sémaphore » à Levallois).

Les villes de Montrouge et Châtillon ont à elles deux capté près d'un milliard d'euros en 2019 après 450 millions en 2018, les communes les plus proches de Paris et les mieux reliées aux transports restent les plus prisées. L'importance cruciale des transports se traduit aussi par le succès grandissant des futurs hubs du grand Paris, comme Villejuif dans le Sud, Fontenay-sous-Bois à l'Est et surtout Saint-Denis et Saint Ouen au Nord, avec près de 900 millions d'euros investis en 2019 dans les deux communes.

L'appétit des investisseurs pour les biens sécurisés n'a pas faibli en 2019, bien au contraire. Le core voit ainsi sa part augmenter en concentrant près de deux tiers des montants investis sur le marché des bureaux d'Ile-de-France.

Les investisseurs français et étrangers restent également friands des actifs à revaloriser, compte-tenu notamment du dynamisme du marché locatif et de la tendance haussière des loyers.

La forte demande des investisseurs pour les immeubles de bureaux francilien, conjuguée aux développements liés au projet du Grand Paris, s'est traduite par une nouvelle compression des taux de rendement prime. S'ils peuvent désormais descendre sous les 3 % dans Paris, ou se rapprocher des 3,50 % dans certaines villes de l'ouest comme Boulogne, Issy ou Neuilly, la baisse est plus significative au sein de secteurs moins établis, avec des taux passés sous les 4 % à Nanterre, Montrouge, Saint-Denis ou Saint-Ouen.

MARCHÉ EN RÉGIONS

En régions, 2018 avait dépassé toutes les attentes avec un volume d'investissement en bureaux proche des 3 milliards d'euros, grâce à un 4^{ème} trimestre d'anthologie. Contre-coup de cet emballement, le premier semestre 2019 aura ainsi été très calme et l'année marque un reflux de cette dynamique avec un volume d'investissement de l'ordre de 2,7 milliards d'euros, soit un niveau similaire à 2017. Ce type de recul souvent observé après des années exceptionnelles en termes de volume, n'a rien d'étonnant ; il correspond à un délai nécessaire au renouvellement de l'offre.

L'offre régionale sur le marché de l'investissement en bureau est plutôt portée par les petites transactions. Les acquisitions inférieures à 20 millions d'euros représentent en effet plus du tiers du volume d'investissement en moyenne décennale et l'année 2019 ne fait pas exception à cette règle. Le poids des transactions supérieures à 100 millions d'euros est relativement stable avec un quart des volumes investis. En 2019, une seule opération de bureau – cession de « To Lyon » à APICIL – a dépassé le seuil des 200 millions d'euros en régions et seules deux se situent entre 100 et 200 millions d'euros (« Urban Garden » à Lyon et le portefeuille « AIRBUS Aurora » à Blagnac). Un tiers du volume investi se concentre sur le segment des 20-50 millions d'euros, le plus actif en 2019 et en croissance de 6 % par rapport à la moyenne décennale.

Le marché régional de l'investissement en bureaux se caractérise également par un poids important des VEFAs qui affichent des parts de marché plus que significatives. En 2019, elles auront ainsi représenté plus de la moitié du volume d'investissement pour les transactions régionales en bureau d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, contre 16 % en Ile-de-France. Ces cessions d'actifs à construire ont joué un rôle particulièrement important sur le marché régional en 2019, avec une croissance de 28 % en un an, à rebours du repli de 11 % observé sur le volume total d'investissement. Leur poids renforce donc l'importance des politiques locales d'urbanisme, aptes ou non à stimuler la production métropolitaine de bureaux et donc à attirer les capitaux des investisseurs immobiliers. Autre différence notable entre Ile-de-France et régions, la part des acquisitions « Core » ne représente que 35 % en province contre 51 % en Ile-de-France.

La montée en puissance des marchés régionaux est cependant réelle sur la dernière décennie. En 2019, ces marchés réalisent un volume d'investissement en bureaux supérieur à leur moyenne décennale. L'Auvergne Rhône-Alpes atteint un volume d'investissement supérieur au milliard d'euros. L'Occitanie arrive en deuxième place grâce au dynamisme de la place toulousaine avec un volume proche des 400 millions d'euros, contre une moyenne décennale de 120 millions d'euros. Elle est suivie par les Hauts-de-France qui font jeu-égal avec la région PACA pour un volume d'investissement proche des 300 millions d'euros. La région PACA conserve une bonne dynamique, en dépit d'un faible nombre de livraisons de bureaux sur le quartier d'affaires d'Euroméditerranée à Marseille.

En termes de volume d'investissement, Lyon marque indubitablement sa différence avec les autres métropoles régionales. La capitale des Gaules signe la seule transaction régionale de bureaux supérieure à 200 millions d'euros avec la cession en VEFA par VINCI IMMOBILIER de la tour « To Lyon » à APICIL dans le quartier emblématique de la Part-Dieu. Lyon dispose de quartiers d'affaires émergents prisés par les investisseurs, qui ont enchaîné les deals significatifs. A Confluence, REAL IS a acquis l'immeuble « Convergence » auprès de FONCIERE DENTRESSANGLE. A Gerland, une transaction d'envergure a eu lieu avec la cession par SOGELYM DIXENCE d'«Urban Garden» à BUILDEX. Toulouse bénéficie de l'aéronautique et c'est ainsi un ensemble de quatre immeubles loués par AIRBUS et cédé par REAL IS à CATALYST CAPITAL qui signe la plus grande transaction annuelle de la ville rose. A Lille, le marché est porté par un nombre important de VEFAs, comme « Open'r » cédé par ADIM à l'ERAFP.

Les taux de rendement prime bureaux en régions ont connu une compression soutenue en 2019. Lyon atteint 3,50 %, soit une diminution de 35 points de base en un an. Toulouse affiche une compression des taux plus affirmée avec un prime de l'ordre de 4,20 % et talonne ainsi Lille. Nice passe sous la barre des 5,00 % avec une compression de 25 points de base et affiche désormais un taux rendement prime de 4,75 % et se rapproche ainsi de Marseille (4,55 %). Les autres métropoles régionales ont des taux de rendement stables cette année, mais une nouvelle vague de compression est à prévoir en 2020, preuve que, malgré un redoux sur les volumes d'investissement, les régions gardent un potentiel certain de valorisation.

MARCHÉ DES COMMERCES

Les commerces n'ont pas signé de nouveau record en 2019. Toutefois, avec 5,3 milliards d'euros investis en France, la hausse est de 12 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Ce résultat fait même de 2019 la troisième meilleure année de l'histoire et confirme que les commerces demeurent incontournables, même si la prudence des investisseurs reste de mise.

Le quatrième trimestre a été particulièrement animé puisque les volumes ont gonflé de près de 90 % en l'espace de trois mois. En effet, pas moins de six transactions supérieures à 100 millions ont été réalisées durant la période (contre 10 sur l'ensemble de l'année 2019).

La capitale concentre à elle seule 50 % des montants investis en commerces en France. La cession du futur flagship NIKE a conforté la première place de l'avenue des Champs-Élysées, tandis que de nouvelles acquisitions de boutiques de luxe et l'achat par BNP PARIBAS REIM du 51-53 Haussmann ont consolidé la position des autres artères du top 5 parisien : le secteur rue Saint-Honoré / place Vendôme, l'avenue Montaigne, le quartier Opéra/Haussmann et la rue du Faubourg Saint-Honoré.

La part des régions s'élève à 39 % grâce aux cessions des deux portefeuilles Casino et d'un portefeuille mixte situés à Lyon. Ces trois opérations totalisent plus de la moitié des sommes engagées (54 %) sur le marché des commerces en régions.

La réalisation de grandes transactions a principalement bénéficié aux rues commerçantes, avec des volumes qui, toutes tailles confondues, se sont élevés à 2,8 milliards d'euros, soit 53 % des montants investis en commerces en 2019. Quatre grandes opérations de pied d'immeuble ont été recensées au 4e trimestre, dont la cession à NORGES BANK du 79 Champs-Élysées, futur flagship NIKE, et l'achat par AMUNDI / CREDIT AGRICOLE d'un portefeuille d'actifs mixtes lyonnais principalement composé de commerces.

L'année 2019 aura également été marquée par le retour au premier plan des centres commerciaux, avec 930 millions d'euros investis en 2019 contre 450 millions à peine en 2018. La hausse peut être relativisée, étant essentiellement liée à la cession des parts de deux actifs prime parisiens : « Passage du Havre » et « Italie 2 ».

Comme en 2018, les investisseurs français ont été les principaux animateurs du marché des commerces. Ils sont ainsi à l'origine de 60 % des volumes investis en commerces en 2019, et principalement représentés par les grands collecteurs d'épargne et les compagnies d'assurance comme AMUNDI, BNP PARIBAS REIM ou encore AXA.

Les fonds, quasi exclusivement étrangers, demeurent les plus actifs sur le marché des commerces en 2019 (37 %). Notons toutefois la progression croissante de la part des SCPI/OPCI (20 %) et des assureurs (22 %), dont la présence était plus limitée en début d'année.

Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont orientés à la baisse (- 25 points de base sur un an) du fait des acquisitions réalisées par AXA (le « Passage du Havre » et « Italie 2 »). Ils retrouvent leur niveau plancher de 2016. Les taux de rendement prime des rues commerçantes parisiennes et des retail parks demeurent eux inchangés depuis 2018, et s'établissent respectivement à 2,90 % et 5,00 %.

Sources : Knight Frank / Cushman & Wakefield

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'actualité de votre SCPI est marquée en 2019 par la transformation de son patrimoine avec une politique de cession dynamique des actifs obsolètes susceptibles de nécessiter des travaux dans un marché locatif concurrentiel.

Ainsi, ont été signées les ventes des actifs situés à Lyon (69), Marseille (13), Courbevoie (92), Morangis (91), Dijon (21) et Voisins-le-Bretonneux (78) soit 7 lots représentant une superficie de 3 913 m² pour un montant de 6,3 M€.

Votre SCPI a également anticipé un évènement, à savoir la libération de l'immeuble de Morangis pour une surface de 1177 m² ce qui a permis de mobiliser les agents sur ce dossier et a donc suscité des marques d'intérêt d'utilisateurs pour ce bâtiment.

L'activité locative, est quant à elle, marquée par l'entrée d'un nouveau locataire dont le loyer actuel représente 90 000 € permettant à votre SCPI d'atteindre un très bon TOP (Taux d'Occupation Physique) de 98,9 %.

En matière d'investissement, votre SCPI a acquis :

- un ensemble immobilier composé de locaux d'activités situé à Chanteloup-en-Brie (77) pour un montant de 2,650 M€ avec un taux acte en main immédiat de 6,50 %,
- un ensemble immobilier à usage de commerce situé à la Garenne Colombes (92) pour un montant de 2,2 M€ avec un taux acte en main immédiat de 6,20 %, loué à un locataire d'envergure nationale avec une période ferme résiduelle de 5,5 années.

Votre SCPI a également signé une promesse d'achat pour un portefeuille de 4 actifs à usage de messagerie.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Deux acquisitions ont été réalisées en 2019. Elles ont porté sur les actifs suivants :

- un ensemble immobilier d'activité neuf (livré en 2019) situé à proximité du Val d'Europe et Marne La Vallée. Il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et d'un accès direct par l'autoroute A4 et la D231. Il est occupé par un monolocataire avec un bail de 6 ans fermes,
- un ensemble immobilier de commerce situé sur le rond point de l'Europe à la Garenne Colombes. Il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et d'un accès direct par les routes D908, D106 et D11. Axes structurant reliant les communes de Nanterre, Courbevoie et Colombes. Il est occupé par un monolocataire avec un bail de 5,5 ans fermes.

Sept arbitrages ont été réalisés en 2019. Ils ont porté sur :

- la vente le 8 avril 2019 d'un lot situé à Lyon (69) d'une superficie de 44 m² pour un montant de 140 000 € net vendeur ;
- la vente le 23 avril 2019 d'un lot situé à Marseille (13) d'une superficie de 49 m² pour un montant de 52 800 € net vendeur ;
- la vente le 17 mai 2019 d'un immeuble de bureaux situé à Courbevoie (92) d'une superficie de 1 099 m² pour un montant de 4 305 000 € net vendeur ;
- la vente le 21 octobre 2019 d'un lot situé à Morangis (91) d'une superficie de 2 194 m² pour un montant de 1 300 000 € net vendeur ;
- la vente le 12 décembre 2019 d'un lot situé à Dijon (21) d'une superficie de 57 m² pour un montant de 101 000 € net vendeur ;
- la vente le 2 septembre 2019 d'un lot situé à Voisins-le-Bretonneux (78) d'une superficie de 270 m² pour un montant de 220 000 € net vendeur ;
- la vente le 14 novembre 2019 d'un lot situé à Voisins-le-Bretonneux (78) d'une superficie de 200 m² pour un montant de 181 000 € net vendeur.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation déclaré à l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. En outre, Capiforce Pierre s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 59 000 000 €.

Avec une valorisation de 59 000 000 € au 31 décembre 2019, la valeur du patrimoine a augmenté de 4 % depuis décembre 2018. À périmètre constant, sans tenir compte des acquisitions et des ventes, la valeur du patrimoine a augmenté de 5,8 %.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû des emprunts est de 8,63 M€ contre 6,96 M€ à fin 2018. Les remboursements d'emprunts sur 2019 se sont élevés à 1 901 K€. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 14,64 % (contre 12,27 % en 2018). En 2019 une nouvelle ligne de crédit de 10 M€ a été souscrite auprès de la BRED pour une durée de 7 ans. Cette ligne a été tirée à hauteur de 3,6 M€ à fin 2019, dont 1,6 M€ dans le cadre du remboursement du crédit existant venant à échéance finale le 22 mai 2019. Un détail de l'endettement est présenté en note 9 de l'annexe. Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 13 juin 2019 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts et à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'exercice écoulé. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2019 s'élève à 23,6 M€.

VACANTS

Au 31 décembre 2019, 2 lots sont vacants représentant une surface totale de 183 m² de locaux à usage de commerce situés à Mantes-La-Jolie (78).

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

5 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 542 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Paris XVIII - Clignancourt / Aqua By	Commerce	01/01/2019	90 000 €	275 m ²
Paris VII - Augereau / BDG FIT	Commerce	01/04/2019	23 000 €	45 m ²
Paris XIV - Poirier / Imodia	Commerce	12/06/2019	21 000 €	72 m ²
Paris XI - St Maur / MAT & ROB	Commerce	01/08/2019	25 000 €	80 m ²
Paris VI - St Sulpice / La Bruket	Commerce	04/11/2019	90 000 €	70 m ²

1 renouvellement a pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 196 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL	SURFACE
Voisins-Le-Bretonneux (78) / Cortechnet	Activité	01/09/2019	28 930 €	196 m ²

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 98,4 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2019 s'établit à 92,9 %. Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces * est de 98,9 %.

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) et 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.

ÉTAT DES PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS

Contentieux Alcyon/Capiforce Pierre et autres SCPI

Dans cette affaire, la société ALCYON, associée de la SCPI Capiforce Pierre, a assigné en référé la SCPI, PAREF GESTION ainsi que trois autres SCPI dont elle est associée sur le fondement des articles 809 alinéa 2 du Code de procédure civile et L. 214-103, R. 214-145 et R. 214-150 du Code monétaire et financier devant le Président du Tribunal de grande instance de Paris aux fins de voir condamner PAREF GESTION, en sa qualité de gérant des SCPI, à laisser la société ALCYON prendre connaissance de certains

documents relatifs aux assemblées générales d'associés des SCPI et en prendre copie dans un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision à venir et cela sous astreinte.

La société de gestion a sollicité la mise hors de cause de toutes les SCPI s'agissant d'un litige technique concernant la gestion de la vie sociale des SCPI, laquelle relève de la responsabilité de la société de gestion.

La décision a été rendue le 03/12/19 et l'ordonnance de référé délivrée le 10/12/2019 a rejeté toutes les demandes de la société ALCYON, ces dernières ayant été considérées mal fondées par le tribunal.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

CAPITAL

SCPI à capital fixe, Capiforce Pierre n'a pas fait varier son capital en 2019, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 183 878 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2019.

MARCHÉ SECONDAIRE

1 268 parts ont été échangées en 2019, soit 0,69 % du nombre de parts au 1^{er} janvier 2019. Le prix d'exécution moyen est de 239,73 €, soit un prix acheteur correspondant de 266,10 €. Le prix d'exécution au 1^{er} janvier 2019 était de 260 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 240 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2019, 1 053 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2019	28/02/2019	29/03/2018	30/04/2019	31/05/2019	28/06/2019
Prix d'exécution net vendeur (€)	260	260	250	250	230	232,77
Prix acheteur correspondant (€)	288,60	288,60	277,50	277,50	255,30	258,37
Nombre de parts échangées	76	117	14	62	49	157

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2019	30/08/2019	30/09/2019	31/10/2019	29/11/2019	31/12/2019
Prix d'exécution net vendeur (€)	230	235	230	236,04	240	240
Prix acheteur correspondant (€)	255,30	260,85	255,30	262	266,40	266,40
Nombre de parts échangées	186	101	38	148	116	204

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable ⁽¹⁾	38 068 133 €	207 €	38 104 994 €	207 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾	53 572 783 €	291 €	50 965 769 €	277 €
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	63 362 547 €	345 €	60 330 835 €	328 €

⁽¹⁾Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

⁽²⁾Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

⁽³⁾Valeur de reconstitution : elle 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 de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

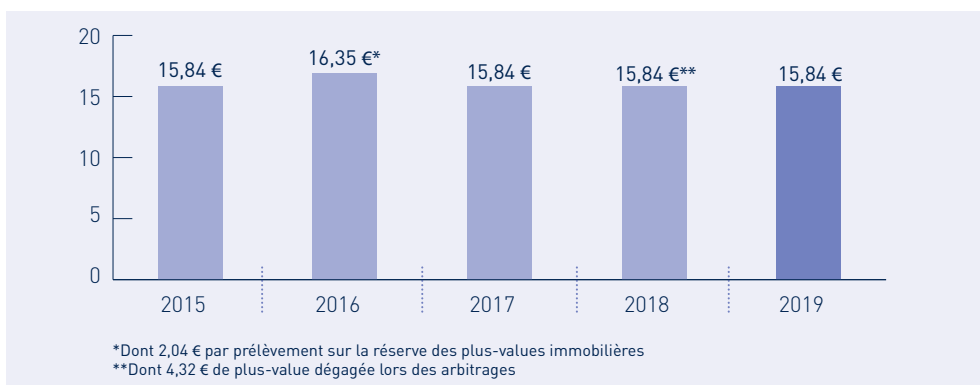
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 2 365 103 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

RÉSULTAT 2019	2 365 103 €
Acompte sur distribution	2 912 627 €
Report à nouveau	- 547 524 €
Report à nouveau au 01/01/2019	1 495 019 €
Affectation résultat 2018	- 79 825 €
Affectation résultat 2019	- 547 524 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU	867 670 €

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2019, le dividende distribué sera de 15,84 €.

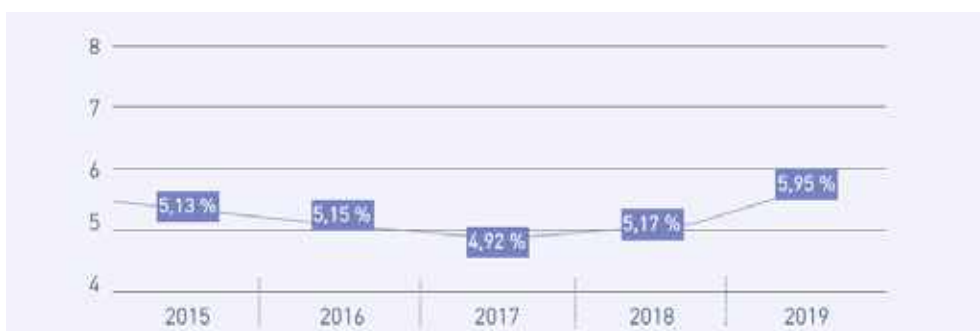
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 15,84 € en 2015, 16,35 € (dont 2,04 € par prélèvement sur la réserve des plus-values immobilières) en 2016, 15,84 € en 2017, 15,84 € (dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages) en 2018 et 15,84 € en 2019.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 239,73 €. Le résultat total distribué de 15,84 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,95 % l'an par rapport au prix acquéreur moyen de l'année, soit 266,10 €.

Définition : Le taux de distribution sur 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 distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

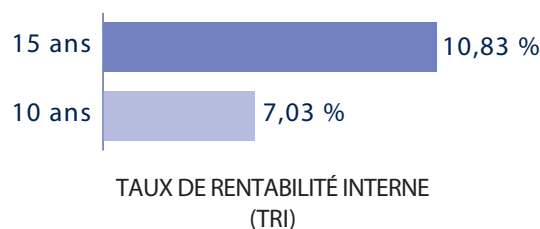


Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 10 ans et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 7,03 % et 10,83 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



Définition : 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.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

Montant de la rémunération de paref gestion

Conformément aux statuts de la SCPI au 31 décembre 2019, PAREF Gestion a perçu 307 K€ en commission de gestion et commission sur les arbitrages / acquisitions (cf note 10 Compte de résultat).

Montant des rémunérations versées par paref gestion à son personnel

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 28 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2019, 18 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par Paref Gestion sur l'exercice :

964 714 euros, soit 80 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Paref Gestion sur l'exercice :

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaires à l'ensemble de son personnel.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, PAREF Gestion s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1^{er} niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2^{ème} niveau réalisés par le RCCI, point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de PAREF Gestion ;

Les contrôles périodiques de 3^{ème} niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la société de gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de 12 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 15,84 € pour l'année 2019.

La valeur IFI de la part de Capiforce Pierre s'élève à 227,39 €.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

EVÉNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse.

Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

■ VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de huit (8) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat de la société ACA NEXIA en qualité de commissaire aux comptes titulaire, ainsi que le mandat de la société PIMPANEAU & ASSOCIES en qualité de commissaire aux comptes suppléant, étant tous deux arrivés à expiration, il vous est proposé de les renouveler pour une période de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2025.





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019		31/12/2018	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	43 674 144	59 000 000	44 105 928	56 723 000
Immobilisations en cours		9 500	9 500	9 500	9 500
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 178 794		- 243 702	
Provisions pour risques et charges					
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		43 504 850	59 009 500	43 871 726	56 732 500
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	1 828 003	1 828 003	1 310 353	1 310 353
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-38 734	- 38 734	-23 439	-23 439
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		1 789 269	1 789 269	1 286 914	1 286 914
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	5	1 465 332	1 465 332	1 781 487	1 781 487
Autres créances	6	795 824	795 824	813 379	813 379
Provision pour dépréciation des créances	5	-486 622	-486 622	-363 348	-363 348
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	7	2 886 569	2 886 569	1 873 906	1 873 906
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		4 661 104	4 661 104	4 105 424	4 105 424
► PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES	8	- 10 000	- 10 000	- 10 000	- 10 000
► DETTES					
Dettes financières	9	- 9 486 262	-9 486 262	- 7 911 840	-7 911 840
Dettes d'exploitation	10	- 310 527	- 310 527	- 1 284 528	-1 284 528
Dettes diverses	10	-2 146 380	- 2 146 380	- 1 348 167	- 1 348 167
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 11 952 899	- 11 952 899	- 10 554 535	- 10 554 535
► COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	6	0	0	30	30
Produits constatés d'avance	10	-	-	-656 337	-656 337
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		65 810	65 810	51 773	51 773
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		65 810	65 810	-604 534	-604 534
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		38 068 133		38 104 994	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			53 572 783		50 965 769

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2018 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		28 133 334		-	28 133 334
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		6 686 657		-	6 686 657
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 2 319 954		-	- 2 319 954
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	3				
Écarts de réévaluation		721 623		-	721 623
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	4	3 468 140		510 663	3 978 803
RÉSERVES	5	-		-	-
REPORT À NOUVEAU	6	1 495 019	- 79 825	-	1 415 194
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7	2 038 450	- 2 038 450	2 365 103	2 365 103
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	7	- 2 118 275	2 118 275	-2 912 627	-2 912 627
TOTAL GÉNÉRAL		38 104 994	-	-36 861	38 068 133

HORS BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties	5 054 451	6 960 204
Engagements donnés		
Engagements donnés sur travaux		150 000
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	5 054 451	7 110 204

■ COMPTE DE RESULTAT

	Note	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	3 237 054	2 947 086
Charges facturées	2	608 333	679 556
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Reprises de provisions	3	186 423	130 970
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		4 031 810	3 757 612
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 608 333	- 693 546
Travaux de gros entretiens	4	- 5 155	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 205 974	- 100 648
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 28 317	- 163 950
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 216 472	- 115 206
Autres charges immobilières	7	- 152 983	- 131 738
Charges d'intérêts des emprunts	8	- 126 306	- 123 515
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		- 1 343 540	- 1 328 602
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		2 688 270	2 429 010
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9	77 249	-
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		77 249	-
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	10	- 306 815	- 238 838
Charges d'exploitation de la société	11	- 103 355	- 66 455
Diverses charges d'exploitation	12	- 116 581	- 109 905
Dotations aux amortissements d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 526 751	- 415 197
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 449 503	- 415 197
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées		83 312	29 693
Produits d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières		-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		83 312	29 693
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations		- 15 295	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		- 15 295	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		68 017	29 693
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		74 876	3 800
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		74 876	3 800
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		- 16 557	- 8 856
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 16 557	- 8 856
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		58 319	- 5 055
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		2 365 103	2 038 450

BIENVENUE

« CARRE MUTUALISTE »
S AVANTAGES
ECONOMIQUES

crédit 0,75%
2,75%
taux fixe à 10 ans



Nous vous attendons.
Nous vous attendons.



Votre agence
VILLEURBANNE

En face du marché
9500-1200 et 1200-120

Pour prendre
rendez-vous :

Relation ASSURANCES
Du lundi au vendredi de 9h à 18h
Le samedi de 9h à 12h

01 83 83 83 83

Relation BANQUE
Du lundi au vendredi de 9h à 12h

01 83 83 83 83



En cas de perte ou de
vol de votre carte de paiement, contactez le 01 83 83 83 83
ou le 01 83 83 83 83
ou le 01 83 83 83 83
ou le 01 83 83 83 83

Carle Puzos

01 83 83 83 83

01 83 83 83 83

Retrouvez-nous sur mobile :

sur l'App Store

sur Google Play



ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. 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. Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

■ ETAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement. Les placements immobiliers tels que mentionnées à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital. La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2018	ACQUISITIONS	TRAVAUX IMMOBILISÉS	CESSIONS	31/12/2019
Terrains nus					
Terrains et constructions	44 105 928	5 117 003	12 660	5 561 446	43 674 144
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction	9 500				9 500
Autres					
TOTAL	44 115 428	5 117 003	12 660	5 561 446	43 683 644

La SCPI a fait l'acquisition de deux biens le 25 juin 2019 à Chanteloup-en-Brie pour 2 725 428 € frais inclus et à La Garenne Colombes pour 2 391 575 € le 10 septembre 2019.

Les cessions pour une valeur comptable de 5 561 446 € concernent :

- L'immeuble à Lyon Lafayette pour 132 000 € le 9 avril 2019 ;
- L'immeuble à Marseille pour 120 000 € le 23 avril 2019 ;
- L'immeuble de Courbevoie pour 3 924 385 € le 17 mai 2019 ;

- L'immeuble situé à Morangis pour 922 674 € le 21 octobre 2019 ;
- Les lots 9 et 14 le 2 septembre et le 14 novembre 2019 à Voisins-Le-Bretonneux pour 365 387 € ;
- L'immeuble à Dijon pour 97 000 € le 5 décembre 2019.

Des travaux d'aménagement ont été réalisés :

- à Villeurbanne pour un montant de 120 000 € en juillet 2019 avec une sortie de composant évalués à 109 900 €, soit une valeur nette de 10 100 €,
- à Poirier Paris pour un montant de 24 160 € le 26 février 2019 avec une sortie de composant pour 21 600 €, soit une valeur nette de 2 560 €.

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2019	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	122 449		26 589	49 875	147	99 016
Dépenses prévisionnelles sur N+2	72 123				8 473	63 650
Dépenses prévisionnelles sur N+3	14 400		1 728			16 128
Dépenses prévisionnelles sur N+4	34 730				34 730	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
TOTAL	243 702	-	28 317	49 875	43 350	178 794

La reprise de provision gros entretien sur le patrimoine vendu concerne les actifs de Courbevoie et Morangis pour 49 875 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

3. Immobilisations financières contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2019.

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI Capiforce a fait l'acquisition de 290 parts en 2019 de la SCPI Unicep II, soit 517 650 € et détient désormais 920 parts sociales pour un montant total de 1 240 K€ et 311 parts d'Unicep France II pour 588 K€, celles-ci faisant l'objet d'une provision pour dépréciation pour un montant de 38 734 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	1 828 003	1 789 269				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	1 828 003	1 789 269				

	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Immobilisations financières non contrôlées	23 439	15 295	-	38 734
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL	23 439	15 295	-	38 734

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2019 s'élève à 1 465 K€ contre 1 781 € au 31 décembre 2018, intégrant la facturation des loyers et charges du 1^{er} trimestre 2019 pour un montant de 656 K€.

Les créances locataires inclue notamment les factures à établir (redditions de charges, assurances, taxes locatives refacturables) pour 346 K€ au 31 décembre 2019 contre 171 K€ au 31 décembre 2018.

Les créances douteuses, pour 814 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 487 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 216 K€ et la reprise à 93 K€ (dont 24 K€ de reprise liée à la perte sur créances irrécouvrables).

CRÉANCES LOCATAIRES

		31/12/2019		31/12/2018	
Créances locataires y compris FAE / réédition		651 641		1 030 269	
Créances douteuses		813 690		751 218	
Dépréciation des créances locataires		- 486 622		- 363 348	
TOTAL		978 710		1 418 139	
31/12/2018		Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019	
Evolution des dépréciations		216 472	93 198	486 622	
TOTAL		216 472	93 198	486 622	

6. Autres créances et comptes de régularisation

Le compte Etat comprend notamment de la TVA collectée et TVA sur factures à établir pour 135 K€.

Les syndic comprennent notamment les appels de fonds de roulement pour 60 K€.

Le solde de 795 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. Les autres débiteurs comprennent notamment l'indemnité d'immobilisation versée pour l'acquisition du portefeuille « Messagerie » pour 371 K€ et des appels de fonds versées aux syndic en attente de régularisations de charges pour 156 K€.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	134 638	168 683
Syndics : fonds de roulement	65 180	71 960
Autres débiteurs (y compris appels provisions charges syndic)	596 006	572 736
SOUS TOTAL	795 824	813 379
Charges constatées d'avance	0	30
TOTAL	795 824	813 409

7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2019 s'élève à 2,9 M€ dont 17 K€ de dividendes à recevoir des titres de SCPI du 4^{ème} trimestre 2019 et 32 105 € de marché de parts secondaire.

8. Provision pour risques et charges

Cette provision correspond à une indemnité à verser au syndic des copropriétaires pour l'acquisition d'une partie commune de l'immeuble sis 18 rue Rollin Paris 5^{ème}.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Provisions pour risques	10 000			10 000
Provisions pour charges				
TOTAL	10 000	-	-	10 000

9. Dettes financières

DETTE FINANCIERE

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts	8 639 542	6 960 204
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	8 639 542	6 960 204
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	846 720	951 636
TOTAL	9 486 262	7 911 840

Le montant des emprunts au 31 décembre 2019 s'élève à 8 639 542 € dont 3 585 091 € de ligne de crédit. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 846 K€.

ECHEANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	313 040	4 209 961	531 450	5 054 451
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts "in fine"			3 585 091	3 585 091
TOTAL	313 040	4 209 961	4 116 541	8 639 542

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	8 639 542	6 960 204
Autres emprunts		
TOTAL	8 639 542	6 960 204

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux (%)	Échéance
LCL 5,14 M€	4 199 476	1,60	29/09/2023
LCL 1,02 M€	854 975	1,85	31/03/2027
TOTAL	5 054 451		

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLE

	Capital restant dû	Taux (%)	Échéance
BRED 10 M€	3 585 091	Euribor 3 mois + 1,10 %	22/05/2026

10. Autres dettes et comptes de régularisation

AUTRES DETTES

	31/12/2019	31/12/2018
Locataires crédateurs	858 968	848 208
Fournisseurs et comptes rattachés	307 257	433 797
Etats et autres collectivités	232 136	312 048
Autres crédateurs	6 786	45 989
Associés	1 051 491	992 652
	2 456 637	2 632 694
Produits constatés d'avance	-	656 337
TOTAL DES AUTRES DETTES	2 456 637	3 289 031

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer pour un montant de 307 K€.

Les locataires crédateurs pour un montant de 859 K€ comprennent principalement des avoirs à établir sur régularisations de charges pour 357 K€ et des appels de charges locatives pour 218 K€ et des comptes locataires crédateurs pour 211 K€.

Le compte Etat pour 232 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

La rubrique associée regroupe les dividendes du 4^{ème} trimestre 2019 pour 794 K€, 32 K€ d'ordre d'achat en attente et réalisé à la confrontation du 31 décembre 2019 et 225 K€ de dividende en attente de réception de coordonnées bancaires correctes ou de dénouement des successions.

Les produits constatés d'avance sont nuls au 31 décembre 2019, le terme d'avance n'étant plus comptabilisé ; pour rappel, les produits constatés d'avance au 31 décembre 2018 correspondaient aux loyers et charges du 1^{er} trimestre 2019 facturés en décembre 2018.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (153 €) et la prime d'émission. Le capital s'élève à 28 M€.

2. Prime d'émission

Les 6,7 M€ se composent d'une prime d'émission pour 2,2 M€ et d'une prime de fusion pour 4,5 M€ ;

Si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent s'imputer sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

À la fin de l'exercice, un total de 2,1 M€ de commissions de souscription et de frais d'acquisition ont été imputés sur la prime d'émission. Cette dernière ayant été totalement utilisée, les frais d'acquisition sont dorénavant immobilisés.

La prime de fusion correspond à la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI NATIO MEDIAFORCE 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 €.

3. Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble et de titres financiers contrôlés

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLE ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais de cession	Distribution	Sortie de composant	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2019						3 468 140
Travaux de réaménagement Villeurbanne					109 900	- 109 900
Travaux de réaménagement Poirier					21 600	- 21 600
Régularisation Villeneuve D'ascq			15 982			- 15 982
Régularisation plus-value				27		- 27
Ventes 2019						-
Vente Lyon Lafayette	140 000	132 000	1 541			6 459
Vente Marseille Lieutaud	52 800	120 000	7 214			- 74 414
Vente Courbevoie	4 305 000	3 924 386	33 533			347 082
Vente Voisins-Le-Bretonneux lot 9	220 000	209 903	3 050			7 047
Vente Morangis	1 300 000	922 674	25 652			351 674
Vente Voisins-Le-Bretonneux lot 14	181 000	155 484	2 848			22 668
Vente Dijon rue Charrue	101 000	97 000	6 344			- 2 344
TOTAL	6 299 800	5 561 446	96 163	27	131 500	3 978 803

4. Report à nouveau

Le solde du report à nouveau au 31 décembre 2019 a été augmenté de 80 K€, après affectation du résultat de 2018 et est de 1 415 K€, avant affectation du résultat de 2018.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 2 365 103 €.

4 acomptes ont été distribués pour un montant total de 2 912 627 € (15,84 € par part).

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2018 soit :

Résultat de l'exercice 2018 = 2 038 450 €

Distribution = 2 118 275 €

Le solde en report à nouveau = 79 825 €

■ COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2019 s'élèvent à 3,2 M€, en hausse de 290 K€ suite aux acquisitions réalisées en septembre 2018 à Grenoble (+ 147 K€), Chanteloup-en-Brie en juin 2019 (+ 90 K€) et à La Garenne Colombes en septembre 2019 (+ 44 K€).

Les relocations effectuées sur les immeubles situés à Voltaire (décembre 2018), Saint Placide (janvier 2019) et Clignancourt (juillet 2019) ont un impact de + 135 K€ sur 2019.

De même l'indemnité sur Courbevoie de 6 mois de 150 K€ ont un impact positif par rapport à 2018 de + 65 K€.

La vacance sur l'immeuble situé à Saint Sulpice depuis décembre 2018, représente un impact de 97 K€ de baisse de loyer.

Enfin, la cession de l'immeuble à Morangis le 21 octobre 2019 a un impact de - 103 K€ sur les loyers.

2. Charges facturées

Le montant de 608 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 294 K€, l'indemnité de remise en état suite au départ d'AVIS à Voisins-Le-Bretonneux pour 29 K€, assurance pour 15 K€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 270 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise pour créances douteuses de 93 K€ (dont 27 K€ liés à la perte sur créances irrécouvrables) et à une reprise de provisions gros entretien de 93 K€, suite notamment à des travaux prévus sur Morangis qui a été cédé (50 K€) et à des travaux non réalisés sur le patrimoine existant.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 819 K€ dont :

- Les charges d'exploitation récupérables pour 608 K€ (charges locatives pour 317 K€, assurance pour 15 K€ et taxes locatives pour 276 K€),
- Les charges non récupérables pour 206 K€ (charges locatives pour 76 K€, taxes pour 72 K€, les charges d'entretien pour 58 K€).

Le taux de récupérabilité (charges refacturées/charges hors frais d'entretien) ressort à 80,42 %.

Les travaux de gros entretien pour 5 155 € correspondent aux soldes de travaux d'étanchéité à Suresnes prévu dans le plan pluriannuel et font l'objet de reprise pour gros entretien.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 28 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § Etat du patrimoine - Placements immobiliers - Note 2. Provision pour gros entretiens.

6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 216 K€.

7. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'expertises, de diagnostic, de relocation, d'avocat et de frais contentieux pour 129 K€ et les créances irrécouvrables pour 24 K€. La hausse de 21 K€ est relative à l'augmentation des frais de diagnostic et de relocation.

Les autres charges immobilières s'élèvent à 54 154 € contre 49 180 € au 3^{ème} trimestre ; cette augmentation de 4 973 € est la conséquence des honoraires de location pour Saint Sulpice 13 500 €.

8. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 126 K€. Un détail des dettes financières est fourni au § Etat du patrimoine - Autres actifs et passifs d'exploitation - Note 9. Dettes financières.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

9. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions, une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Sur 2019, les commissions d'arbitrage sur les cessions opérées ont été imputées sur la plus-value pour 47 249 €.

De même les commissions de financement de la ligne de crédit de la BRED ont été étalés sur la durée du financement pour 30 000 €.

10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 259 K€ (8,5 % des loyers nets encaissés et 3 % des produits financiers) ;
- Commission sur arbitrage : 47 K€ (0,75 % du prix de vente et d'acquisition) ;
- Commission sur acquisition : 37 K€ (0,75 % du prix d'acquisition) ;
- Commission sur mutation des parts : 11,6 K€ (frais de dossier 80 € HT à la charge de l'associé).

11. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 38 K€, du dépositaire pour 12 K€, d'expertise pour 29 K€ et les impôts et taxes pour 24 K€.

L'augmentation par rapport à 2018 est la conséquence de la fin de l'abattement de la CVAE pour 12,5 K€ et des honoraires d'expertise suite au changement d'expert en 2019 et des visites sur site (+ 20 K€).

12. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 49 K€, les jetons de présence pour 16 K€, les services bancaires pour 5 K€, les frais d'emprunt BRED pour 30 K€, l'étalement des frais d'acquisition des immeubles et d'emprunt non imputés sur la prime d'émission pour 16 K€.

L'augmentation par rapport à 2018 (+ 6 K€) est relative aux budgets juridique et communication allouées au Conseil de Surveillance pour 14 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

Les dividendes issus des SCPI représentent 83,3 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à + 58 K€, il se compose d'écritures de produits et charges sur les exercices antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 10 ci-dessus.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises.

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'un projet de loi présenté en Conseil des ministres le 18 mars 2020.

Au niveau de la SCPI Capiforce Pierre, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART

Le résultat par part de l'exercice 2019 est en hausse par rapport à 2018. Il s'établit à 12,86 € par part en 2019 contre 11,09 € en 2018.

	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	20,43	98,87	19,33	98,26	19,72	98,70	16,03	98,88	17,60	95,34
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,07	0,34	0,11	0,58	0,11	0,55	0,16	1,00	0,45	2,45
Produits divers ⁽²⁾	0,16	0,80	0,23	1,17	0,15	0,75	0,02	0,13	0,41	2,21
TOTAL REVENUS	20,66	100,00	19,68	100,00	19,98	100,00	16,21	100,00	18,46	100,00
► C HARGES⁽³⁾										
Commission de gestion	1,59	7,71	1,55	7,86	1,58	7,91	1,30	8,01	1,41	7,64
Autres frais de gestion ⁽³⁾	1,17	5,66	1,59	8,11	1,75	8,76	0,96	5,92	1,12	6,08
Charges locatives et entretien du patrimoine	1,20	5,82	0,52	2,65	0,92	4,60	1,39	8,56	1,98	10,72
Charges financières	0,33	1,57	0,40	2,05	0,76	3,80	0,67	4,69	0,69	3,64
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,29	20,76	4,07	20,66	5,01	25,08	4,32	27,18	5,20	28,09
► AMORTISSEMENT NET										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
► PROVISIONS NETTES										
- pour travaux	1,78	0,01	0,41	2,08	- 0,13	0,65	0,68	4,17	-0,35	-1,91
- autres	1,29	2,02	0,87	4,44	0,80	4	0,13	0,81	0,75	4,08
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	3,07	2,03	1,28	6,52	0,67	3,35	0,81	4,97	0,40	2,17
TOTAL CHARGES	8,87	22,79	5,35	27,18	5,68	28,43	5,12	32,16	5,60	30,26
RESULTAT	10,50	77,21	14,33	72,82	14,30	71,57	11,09	67,84	12,86	69,74
Variation report à nouveau	0,11		0,02		- 1,50		- 0,43		- 2,98	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus-values)	15,84		14,31		15,84		11,52		15,84	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	183 878		183 878		183 878		183 878		183 878	

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission	35 541 614	0	35 541 614
Cessions d'immeubles	15 714 200	5 561 446	21 275 646
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	3 468 140	510 663	3 978 803
Bénéfice hors plus-values de cession	2 038 450	326 653	2 365 103
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 495 019	-79 825	1 415 194
Variation des dettes à long terme	6 960 204	1 679 338	8 639 542
Variation des dettes à court terme	4 240 668	- 937 311	3 303 357
Dotations nettes aux provisions	640 489	73 661	714 150
TOTAL DES RESSOURCES	70 098 784	7 134 625	77 233 409
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	59 829 628	5 129 663	64 959 291
Commission de souscription	2 319 954	0	2 319 954
Variation des immobilisations financières	1 310 353	- 1 330 153	- 19 800
Variation des valeurs réalisables	2 646 669	1 528 099	4 174 769
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	2 118 275	794 352	2 912 627
TOTAL DES EMPLOIS	68 224 878	6 121 961	74 346 840
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	1 873 906	1 012 664	2 886 569
Passif exigible	- 4 240 668	937 311	- 3 303 357
Variation des valeurs réalisables	2 646 669	1 528 099	4 174 769
Solde du dividende	- 992 652	- 58 839	- 1 051 491
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	- 712 745	3 419 235	2 706 490

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2019 (nominal de la part : 153 €)	
Montant	Nombre d'associés
28 133 334 €	1 734

■ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ*

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	275	280	290	290	260
Prix d'exécution moyen annuel	279	286	290	269,43	239,73
Prix acheteur correspondant	309	318	321,90	299,07	266,10
Dividende versé au titre de l'année**	15,84	16,35***	15,84	15,84****	15,84
Rentabilité de la part en %	5,13	5,15	4,92	5,17	5,95
Report à nouveau cumulé par part	5,58	5,58	9,66	8,13	7,70

*5 derniers exercices

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

***Dont 2,04 € par prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières

****Dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2019	
Nombre de parts échangées	
1 268	

Ordres en cours au 31/12/2019		
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
1 053	0 %	0

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)
2015	2 555	1,38	1 mois	0	28 936
2016	3 251	1,76	1 mois	0	36 127
2017	3 292	1,79	1 mois	0	34 310
2018	2 164	1,18	1 mois	0	15 029
2019	1 268	0,69	1 mois	0	10 418

*5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2019	
						Comptable (€)	Estimée (€) ⁽¹⁾	Comptable (€)	Estimée (€) ⁽²⁾
92	ASNIERES	Argenteuil	juil-83	Commerce	71	52 808		52 808	
92	BOULOGNE	Galliéni	août-83	Commerce	33	34 947		34 947	
75	PARIS	Augereau	oct-83	Commerce	45	68 966		68 966	
75	PARIS	Croix-Nivert	déc-83	Commerce	85	81 068		81 068	
TOTAL ACQUISITIONS 1983					234	237 789	960 000	237 789	1 150 000
75	PARIS	Diderot	juin-84	Commerce	45	56 347		56 347	
75	PARIS	Voltaire	juil-84	Commerce	81	127 370		127 370	
75	PARIS	Gambetta	sept-84	Commerce	286	284 667		284 667	
TOTAL ACQUISITIONS 1984					412	468 384	2 560 000	468 384	2 810 000
75	PARIS	Boileau	janv-85	Commerce	30	45 735		45 735	
75	PARIS	Poirier de Narçay	juin-85	Commerce	72	57 931		60 491	
TOTAL ACQUISITIONS 1985					102	103 666	510 000	106 225	585 000
75	PARIS	Caulaincourt	avr-86	Commerce	80	57 168		57 168	
91	MORANGIS	Charles de Gaulle	oct-86	Activité	0	922 674			
TOTAL ACQUISITIONS 1986					80	979 842	1 250 000	57 168	400 000
75	PARIS	Voltaire (55)	mars-87	Mixte H/C	161	183 069		183 069	
TOTAL ACQUISITIONS 1987					161	183 069	1 250 000	183 069	1 250 000
92	ASNIERES	Marne	mai-88	Commerce	307	264 431		264 431	
67	STRASBOURG	Ardèche	sept-88	Activité	1 450	347 554		347 554	
78	VOISINS-LE-BRETONNEUX	Tilleuls	nov-88	Activité	1 472	1 447 561		1 082 174	
TOTAL ACQUISITIONS 1988					3 229	2 059 546	3 740 000	1 694 160	3 495 000
75	PARIS	Jonquière	juin-91	Commerce	145	209 497		209 497	
75	PARIS	Rollin	oct-91	Commerce	50	74 700		74 700	
75	PARIS	Prony	nov-91	Commerce	30	158 967		158 967	
59	TOURCOING	Lille	nov-91	Activité	3 425	382 595		382 595	
75	PARIS	Linné	déc-91	Commerce	83	271 170		271 170	
75	PARIS	Saint-Maur	déc-91	Commerce	80	116 679		116 679	
75	PARIS	Legendre	déc-91	Commerce	46	199 469		199 469	
TOTAL ACQUISITIONS 1991					3 859	1 413 077	2 730 000	1 413 077	3 410 000
75	PARIS	Batignolles	janv-92	Commerce	102	403 990		403 990	
75	PARIS	Henri Monnier	févr-92	Commerce	52	99 092		99 092	
75	PARIS	Laffitte	avr-92	Commerce	45	211 503		211 503	
75	PARIS	Fg Montmartre (39)	juin-92	Commerce	35	296 587		296 587	
75	PARIS	Simon Bolivar	sept-92	Commerce	60	130 344		130 344	
TOTAL ACQUISITIONS 1992					294	1 141 516	2 410 000	1 141 516	2 525 000
75	PARIS	Poitou	juin-94	Commerce	43	130 842		130 842	
TOTAL ACQUISITION 1994					43	130 842	440 000	130 842	460 000
92	RUEIL MALMAISON	Europe	oct-95	Commerce	273	1 170 000		1 170 000	
TOTAL ACQUISITION 1995					273	1 170 000	1 420 000	1 170 000	1 465 000
69	VILLEURBANNE	Paul Verlaine	févr-97	Commerce	218	430 000		440 100	
92	SURESNES	Gambetta	oct-97	Commerce	96	280 000		280 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1997					314	710 000	1 060 000	720 100	1 070 000
75	PARIS	Malesherbes (17)	nov-98	Bureau	291	2 000 000		2 000 000	
75	PARIS	Washington	nov-98	Commerce	120	600 000		600 000	
92	BOULOGNE	Aguesseau	déc-98	Commerce	190	675 000		675 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1998					601	3 275 000	5 170 000	3 275 000	5 795 000
91	CLICHY- LA-GARENNE	Georges Boisseau	mai-99	Commerce	101	300 000		300 000	
75	PARIS	Montparnasse	juin-99	Commerce	95	800 000		800 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1999					196	1 100 000	1 810 000	1 100 000	1 895 000
75	PARIS	Martel	mars-04	Commerce	256	425 390		425 390	
45	ORLEANS	Jeanne d'Arc	juin-04	Commerce	58	213 000		213 000	
67	STRASBOURG	Vieux Marché aux Vins	juin-04	Commerce	42	310 000		310 000	
75	PARIS	Flandre	juin-04	Commerce	65	220 000		220 000	
75	PARIS	République	juin-04	Commerce	37	150 000		150 000 €	
21	DIJON	Charrue	juin-04	Commerce	0	97 000			
38	GRENOBLE	Felix Viallet	juin-04	Commerce	38	95 000		95 000 €	
69	LYON	Lafayette	juin-04	Commerce	0	132 000			

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2019	
						Comptable (€)	Estimée (€) ⁽¹⁾	Comptable (€)	Estimée (€) ⁽²⁾
13	MARSEILLE	Lieutaud	oct-04	Commerce	0	120 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2004					496	1 762 390	2 643 000	1 413 390	2 475 000
92	COURBEVOIE	Armand Silvestre	mars-07	Bureau	0	3 924 386			
TOTAL ACQUISITION 2007					0	3 924 386	4 450 000		
75	PARIS	Malesherbes (81)	oct-13	Commerce	88	720 000		720 000	
08	CHARLEVILLE	République	déc-13	Commerce	66	440 000		440 000	
58	NEVERS	St-Sébastien	déc-13	Commerce	92	445 000		445 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					246	1 605 000	1 560 000	1 605 000	1 620 000
75	PARIS	Verrerie	mars-14	Commerce	15	390 000		390 000	
75	PARIS	Blancs Manteaux	mars-14	Commerce	61	572 500		572 500	
75	PARIS	Boétie	juil-14	Commerce	57	740 000		740 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					133	1 702 500	2 110 000	1 702 500	2 275 000
75	PARIS	Richer	janv-15	Commerce	118	906 000		906 000	
75	PARIS	St-Sulpice	mai-15	Commerce	70	3 826 116		3 826 116	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					188	4 732 116	4 270 000	4 732 116	3 675 000
75	PARIS	Marcadet	mars-16	Commerce	207	877 290		877 290	
75	PARIS	Faubourg Montmartre (45)	juin-16	Commerce	82	978 600		978 600	
75	PARIS	Clignancourt	juil-16	Commerce	275	1 626 500		1 626 500	
94	SAINT MANDE	Général de Gaulle	sept-16	Bureau	712	3 028 844		3 028 844	
78	MANTES LA JOLIE	Gambetta	sept-16	Commerce	179	896 874		896 874	
92	COLOMBES	Saint-Denis	sept-16	Commerce	133	862 299		862 299	
75	PARIS	Vellefaux	sept-16	Commerce	64	380 613		380 613	
93	MONTREUIL	Chanzy	sept-16	Commerce	181	855 586		855 586	
75	PARIS	Fg du Temple	nov-16	Commerce	188	1 471 946		1 471 946	
TOTAL ACQUISITIONS 2016					2 021	10 978 552	10 500 000	10 978 552	11 145 000
75	PARIS	Daguerre	mai-17	Commerce	82	519 963		519 963	
75	PARIS	St Placide	juin-17	Commerce	54	1 565 015		1 565 015	
75	PARIS	Faubourg St Antoine	juil-17	Commerce	67	1 135 375		1 135 375	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					203	3 220 353	2 930 000	3 220 353	3 140 000
38	GRENOBLE	Lafayette	sept-18	Commerce	966	3 207 900		3 207 900	
TOTAL ACQUISITION 2018					966	3 207 900	2 950 000	3 207 900	3 100 000
77 CHANTELOUP-EN-BRIE Découverte juin-19 Activité					2 193			2 725 428	
92 LA GARENNE COLOMBES Général de Gaulle sept-19 Commerce					459			2 391 575	
TOTAL ACQUISITION 2019					2 652			5 117 003	5 260 000
TOTAL					16 706	44 105 928	56 723 000	43 674 144	59 000 000

⁽¹⁾La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année du Crédit Foncier Immobilier Expertise.

⁽²⁾La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année de Cushman & Wakefield.

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2019	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	3 951	23 040 126	32 722 100	23 173 029	34 905 000
Île-de-France	6 400	14 715 409	17 200 000	14 619 966	17 265 000
12 métropoles régionales*	1 492	909 554	2 348 000	1 480 249	2 580 000
Autres régions	4 863	5 440 839	4 452 900	4 400 900	4 250 000
TOTAL	16 706	44 105 928	56 723 000	43 674 144	59 000 000
Bureau	1 003	8 953 230	10 500 000	5 028 844	6 695 000
Activité	8 540	3 100 384	4 330 000	4 537 751	6 155 000
Commerce	7 002	31 869 245	40 643 000	33 924 480	44 900 000
Mixte H/C	161	183 069	1 250 000	183 069	1 250 000
TOTAL	16 706	44 105 928	56 723 000	43 674 144	59 000 000

*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

■ CESSIONS 2019

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix net vendeur (€)	Valeur HD 2018 Comptable (€) Estimée (€)		Date de vente
69	Lyon	Lafayette	juin-04	Commerce	44	140 000	132 000	140 000	08/04/2019
13	Marseille	Lieutaud	oct-04	Commerce	49	52 800	120 000	48 000	23/04/2019
92	Courbevoie	Armand Silvestre	mars-07	Bureau	1 099	4 305 000	3 924 386	4 450 000	17/05/2019
91	Morangis	Charles de Gaulle	oct-86	Activité	2 194	1 300 000	922 674	900 000	21/10/2019
21	Dijon	Charrue	juin-04	Commerce	57	101 000	97 000	100 000	12/12/2019
78	Voisins-le-Bretonneux	Tilleuls	nov-88	Activité	270	220 000	209 903	312 930	02/09/2019
78	Voisins-le-Bretonneux	Tilleuls	nov-88	Activité	200	181 000	155 484	231 800	14/11/2019





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2020

Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informés régulièrement des actualités de votre SCPI, n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur : presidencecapiforce@hotmail.com

Chère coassociée, Cher coassocié,

Démarrée en 2016, la rénovation a duré 4 ans et s'est terminée fin 2019

Résultat de la gestion 2019 = 12.84 €/part soit -20 % de 2015 = 15.95 €/part

4 ans que nos réserves sont distribuées pour maintenir le dividende de 2015

1. Gérer c'est prévoir surtout quand les défis sont complexes et de long terme or aucune stratégie d'évolution n'est définie seul un budget comptable 2020 établi avant le Covid a été présenté en mars 2020 alors qu'il était débattu auparavant en décembre.

Nos ventes 2019=5.5M€ et nos achats =5.1M€ soit une année blanche sans progression. Nous restons dans la gamme des très petites SCPI, sans assise suffisante pour mutualiser les risques.

2. En 4 ans, notre SCPI vient de connaître son 3e Directeur Général, cette désorganisation interne ne peut en aucun cas, nous permettre une évolution et une sauvegarde pérenne de notre SCPI. De plus, nous avons la surprise d'avoir des changements constants au niveau direct de la gestion locative de notre dossier. L'instabilité est permanente et depuis 18 mois, elle se continue.

3. La découverte « grâce à des associés » du marché des parts de Capiforce Pierre commercialisé par une autre société, seul l'enregistrement reste tenu par notre gérance. Malgré ce changement et une politique de distribution élevée, aucun dynamisme sur notre marché atone (0.7 % de la totalité des parts), alors que la rentabilité moyenne de Capiforce Pierre de 5.95 % est très au-dessus de la rentabilité moyenne des SCPI autour de 4 %.

4. La difficulté pour votre Conseil de Surveillance d'appliquer l'article 21 des statuts qui stipule que « Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. « A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ». Votre Conseil effectue donc sa mission dans le strict cadre légal mais n'obtient pas toutes les clarifications, ni les documents qu'il est en droit de recevoir.

La création de 3 nouvelles SCPI en 2019 et 2020 par Paref Gestion, pourrait l'expliquer.

5. La perte des documents liés aux résultats des Assemblées Générales récentes, perte découverte à l'occasion de l'assignation d'un associé citée p 12 du rapport annuel.

6. Le refus « illégitime » d'inscrire une résolution aux votes de la prochaine assemblée générale portant sur la Modification de l'article 21-6 de nos statuts. Avant l'arrivée du 3e Directeur Général, le Conseil disposait, du fichier complet de ses coassociés afin de communiquer directement et surtout :

- Il permettait de vérifier s'il n'y a pas de conflit d'intérêts entre des porteurs de parts et notre gérance avec ses affiliés et prestataires externes ;
- Il permettait de vérifier si l'article 18-2 des statuts était respecté. Il stipule que : « Dans le cadre des dispositions de l'article L214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du conseil de surveillance --- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI ; - agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ».

L'argument du refus invoqué est : « la rédaction proposée n'est pas valable »

Or cette rédaction a été rédigée par un avocat spécialisé dans la RGPD (règlement général sur la protection des données) dont la note a été prise sur le budget de consultations juridiques.

Nota bene : avant notre entrée chez Paref Gestion en 2012, le représentant de Paref Gestion a signé le 7 décembre 2011, une charte d'engagement sur plusieurs points, non respectés depuis, dont celui du fichier des associés. L'engagement entre le Conseil de surveillance représentant les associés de la SCPI Capiforce Pierre et Paref Gestion, se trouve ainsi rompu.

7. La période de crise du Covid qui laisse notre SCPI Capiforce Pierre avec un taux très dégradé de recouvrement de loyers de 54 % au 30/6/2020 en comparaison avec des SCPI de même nature qui enregistre des taux de 70 % à 80 %. Au moment de la rédaction de ce rapport, aucun rapport d'activité sur 2020 ne nous a été présenté malgré nos demandes réitérées par mail, en

conséquence de quoi, un mail doublé d'une lettre recommandée avec accusé réception a réclamé le rapport détaillé de la gestion avec la situation comptable et de trésorerie.

8. Le nouveau gestionnaire du dossier Capiforce Pierre, qui indique le 5 juin 2020 « Il est apparent que tous les locataires en défaut ne se sont pas manifestés » Sans commentaire.

9. L'attitude de PAREF GESTION qui tente de passer en force en bafouant les statuts de notre SCPI, base des droits et obligations de notre gérance.

Alors même que nos statuts prévoient l'accord de votre conseil de surveillance, qui a unanimement refusé le renouvellement du Co-commissariat devenu inutile, Paref Gestion a passé outre.

Sachant qu'il n'y avait aucune d'obligation légale d'un Co-commissariat et que le mandat d'un commissaire aux comptes n'est pas doté de la tacite reconduction. Sachant qu'à l'inutilité d'en avoir 2 vu la petite capitalisation de Capiforce, le montant des honoraires au profit de la SCPI Capiforce Pierre serait revu à la baisse.

Pour toutes ces raisons, à l'unanimité de votre conseil, il a été déposé le 11 mai 2020, via l'article R214-138 II, une résolution à présenter aux votes des associés, afin de faire annuler, ce renouvellement illégitime. Paref Gestion, par lettre du 10 juin 2020, a renoncé par la force de notre demande légitime.

Alors qu'il s'agit d'un sujet secondaire, cet incident irrespectueux vis-à-vis de la base légale que sont les statuts de notre SCPI Capiforce Pierre, démontre clairement qu'au lieu d'une collaboration harmonieuse et efficace comme nous l'avions auparavant, dans les 2 pôles primordiaux « la gestion locative » et les « investissements », la nouvelle Direction Générale de Paref Gestion s'attache désormais à du formalisme comme le confirme, cette nouvelle révision de nos statuts pour rectifier soit le numéro d'un article, soit une mention soit un mot ; une révision mineure dans l'ensemble, exceptée pour une large majorité des articles visant à diminuer les pouvoirs de votre conseil de Surveillance.

Aussi, conformément à l'article 21 des statuts de notre SCPI CAPIFORCE PIERRE cité ci-dessus, constatant que l'article L214-99 et R214-138 du COMOFI (Code Monétaire et financier) sont bafoués, l'avis unanime des consignes de vote de votre Conseil de Surveillance sera communiqué via une lettre aux associés. Ceux qui ne l'auront pas reçue au 5 septembre 2020, peuvent nous la réclamer sur presidencecapiforce@hotmail.com ou par courrier (voir ci-dessous).

ELEMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RESULTAT 2019 SOIT AVANT LA CRISE DU COVID 19

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2019. En mars 2020 en audio conférence, le conseil a analysé les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale Mixte de 2020 comportant les résolutions ordinaires et extraordinaires à présenter aux associés.

GESTION LOCATIVE :

- Les loyers : Ils sont de 3.237 K€ contre 2.947 K€ en 2018 ;
- Le taux moyen d'occupation financier a été de 92,9 % pour finir à 99,3 % au 31-12-2019.

Ce qui représente un taux de vacances de 0,7 % qui se décompose ainsi :

- Mantes-La-Jolie : 2 lots commerciaux mis en vente ---0,7 % des loyers
- Autres faits significatifs de la gestion en 2019
 - Paris Clignancourt vacant depuis plus d'un an – reloué le 1er janvier à 90.000 € avec 6 mois de franchise- --2,45 % des loyers-- ;
 - Paris Augereau-reloué au 1-4-2019 à 23.000 € -- 0,7 % des loyers ;
 - Chanteloup-en-brie début de location le 5 avril pour 176.000 € -- 5,2 % des loyers ;
 - Paris-Poirier reloué le 12 juin pour 21.000 € -- 0,6 % des loyers ;
 - Paris-Saint Maur reloué le 1er août pour 25.000 € -- 0,7 % des loyers ;
 - Voisins-le-Bretonneux renouvelé le 1er septembre pour 28.930 € -- 0,9 % des loyers ;
 - Paris-St Sulpice vacant depuis plus d'1 an reloué à 90.000 € -- 2,7 % des loyers.

- Les créances douteuses

Le montant net provisionné en 2019 est de 216K€ moins les reprises de 69K€ soit 123K€ en plus.

Cela reste un point noir dans notre SCPI qui repart à la hausse.

- Les créances irrécouvrables sont de 24 K€ en 2019 contre 31,2 K€ en 2018. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement. Si un certificat d'irrécouvrabilité a été obtenu, elles passent en perte.

- Les travaux de grosses réparations = 5K€ contre 0 sur 2018

Des travaux ont été provisionnés pour 179 K€ en 2019 contre 243 € en 2018. Votre Conseil a disposé du détail de cette provision qui prévoit 99 K€ pour 2020 et le solde sur les années suivantes.

PATRIMOINE

L'expertise de nos biens immobiliers au 31/12/2019 présente une valeur de 59.000 K€ pour un prix d'achat de 43.674 K€.

À périmètre constant, l'expertise de notre patrimoine est en hausse de 5.20 % par rapport à 2018.

Par rapport à la valeur d'expertise, le Patrimoine se répartit ainsi :

Commerces 76 % du total répartis sur Paris 51 %-Ile De France 16 %---Régions 9 % ;

Local mixte (commerce logement) = 2 % sur Paris ;

Bureaux : Paris/Ile de France 11 % ;

Locaux d'activité : Ile de France 8 % --- Régions 3 %.

Répartition géographique = Paris-Ile de France 88 % ---Régions 12 %

Il a été arbitré 7 lots qui ont permis d'engranger 658.192 € de plus-value sur ces lots :

- 1 lot à Lyon Lafayette (69) avec une plus-value 6.459 € ;
- 1 lot à Marseille (13) avec une moins-value de 74.414 € ;
- 1 lot à Courbevoie (92) avec une plus-value de 347.082 € ;
- 2 lots à Voisins le Bretonneux (78) avec une plus-value de 29.715 € ;
- 1 lot à Morangis (91) avec une plus-value de 351.674 € ;
- 1 lot à Dijon (21) avec une moins-value de 2.344 €.

Face à ces ventes, nous avons acquis :

- Chanteloup en Brie – local d'activités de 2193 m² — prix AEM* 2.725.428 € pour un loyer de 176.000 € un rendement de 6,2 % - représentant 5,2 % des loyers -- ;
- La Garenne-Colombes--restaurant « Buffalo Grill » de 459 m² prix AEM* 2.391.575 € Pour un loyer de 142.787 € -- un rendement de 6 % - représentant 4,2 % des loyers.

*AEM = acte en mains soit avec tous les frais commercialisateurs + notaires + commission d'arbitrage

Notre SCPI a vendu pour une valeur comptable de 5 561 446 € et acheté pour 5 117 003 € ce qui fait une année blanche pour 2019- pas de progression-Votre conseil a continué d'exercer des fortes pressions afin que la recherche d'investissements soit beaucoup plus productive pour obtenir une SCPI d'une capitalisation plus importante.

FONDS POUR INVESTISSEMENT

Le tableau des fonds disponibles présente au 31/12/2019 un montant de 2.886 K€.

COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- Les dettes financières pour 8.640 K€ sont constituées :
 - 2 emprunts pour 5.055 K€ taux fixe moyen 1.65 % ;
 - 1 ligne de crédit de 3.585 K€ taux variable 1.12 %.

Capital payé sur 2019 = 1.902 K€ Intérêts 2019 = 119K€

- Plus-value : 658 K€ de Plus-value sur ventes – travaux réaménagement-régularisation porte la plus-value totale réalisée en 2019 à 511 K€. Le solde du compte présente une plus-value de 3.979 K€ soit une réserve de 21.63 €/part ;
- Résultat et Dividendes Le résultat 2019 par part est de 12,86 € contre 11.09 € et la distribution des dividendes 2019 a été maintenue à 15,84 €/part soit un prélèvement sur le report à nouveau de 2,98 €/part. Ce résultat n'est pas encore revenu autour des 15,95 € de 2015 avant la rénovation ;
- Report à nouveau Le report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2019 à 867.7 K€ soit 4.72 €/part ce qui représente autour de 3,5 mois de distribution 2019. La distribution 2019 représente un rendement de 5,95 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 266,10 € ;
- Valeur de réalisation par part,

Elle mesure la vraie valeur de votre SCPI dans une optique de détention à long terme à un instant T. Elle est de 291 € contre 277 € en 2018.

MARCHE DES PARTS

Il s'est échangé 1268 parts en 2019 soit 0.7 % du nombre total de parts. Le dernier prix d'exécution (net vendeur) 2019 s'est établi à 240 € pour un prix d'achat de 266.40 €.

VOTRE ATTENTION PARTICULIERE :

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de huit (8) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Nous vous rappelons la composition des membres de votre Conseil en renouvellement

Mme DEFREYN Dominique,

Mme KARSENTY Hélène,

Mme MARQUET Fanchon,

M. DAVID Jean-Yves,

M. ELBEL Xavier,

M. LAPLASSE Gérard,

M. SEVIGNAC Géraud,

M. TIESSEN Henri

Ils ont tous participé avec assiduité au contrôle et à la surveillance de notre SCPI CAPIFORCE PIERRE.

À partir de la résolution 14, à caractère extraordinaire, merci de vous reporter au rapport spécial de votre Conseil de Surveillance pour l'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.

L'unanimité du Conseil avait demandé le report des Assemblées Générales préalablement fixées au 10 juin 2020. Notre prochaine Assemblée Générale se tiendra le 23 septembre 2020.

IL EST TRES IMPORTANT, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

Vous pouvez

- voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez
- ou cocher simplement la case « Je donne procuration à un mandataire » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter.
Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs

ATTENTION vous pouvez donner une procuration qui est valable pour toutes les résolutions exceptée pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, **IL FAUT COCHER** vous-même les 8 noms des représentants que vous souhaitez au Conseil de Surveillance

NE COCHEZ PAS PLUS DE 8 CASES—sinon votre bulletin sera annulé

ATTENTION Si vous donnez pouvoir au **PRESIDENT** sans préciser son nom, votre vote sera utilisé dans le sens agréé par la société de gestion **SOIT** contre vos représentants au sein du Conseil de Surveillance si leurs consignes de vote sont différentes.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 22 juillet 2020

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi

34150 GIGNAC

@-Mail : presidencecapiforce@hotmail.com





NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des huit (8) membres du Conseil de surveillance :

- Jean-Yves DAVID,
- Dominique DEFREYN,
- Xavier ELBEL,
- Hélène KARSENTY,
- Gérard LAPLASSE,
- Fanchon MARQUET,
- Gérald SEVIGNAC,
- Henri TIESSEN.

L'intégralité des huit (8) mandats arrive à échéance.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRESENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	DAVID	Jean-Yves	63	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (Association de Protection des Porteurs de parts de SCPI)	420
2	DEFREYN	Dominique	78	Retraitée, auparavant activité de secrétariat	7 059
3	ELBEL	Xavier	71	Animation d'une petite exploitation agricole Gestion immobilière d'un parc immobilier familial Animation d'une association de personnes handicapées Direction jusqu'en 2012 d'une SA de production et de commercialisation alimentaire	350
4	KARSENTY	Hélène	70	Ex administrateur filiale France Multinationale USA-formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI - Association de Protection des Porteurs de parts de SCPI	1 100
5	LAPLASSE	Gérard	70	Retraité Directeur d'une société HLM Expert-comptable Membre du Conseil de surveillance d'une autre SCPI gérée par PAREF GESTION	450
6	MARQUET	Fanchon	76	Après un passage dans une grande agence parisienne d'architectes, activité d'assistante administrative et technique dans un cabinet d'économiste de la construction de 1972 à 2010 Membre du Conseil de surveillance de Capiforce Pierre depuis 1980	210
7	SEVIGNAC	Gérald	79	Retraité Auparavant pilote Air France	194
8	TIESSEN	Henri	74	Retraité Auparavant Inspecteur des assurances Gérant de trois sociétés immobilières	157

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
9	DESMARET	Christian	59	Ingénieur chez Schneider Electric Associé d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans Membre de plusieurs Conseils de surveillance de SCPI diversifiées Membre sortant du Conseil de surveillance d'Atlantique Pierre 1	100
10	DE JUVIGNY	Jacques	55	Directeur administratif et financier d'un organisme de santé et de prévention	100
11	SC GLERM INVEST	Gilles Moulin	53	Gestion de la SC GLERM INVEST Trésorier de plusieurs associations	238
12	SCHREINER	Pascal	58	Responsable projets informatiques à la Société Générale depuis 1989 Associé de plusieurs SCPI depuis 1993, expérience de membre de Conseil de surveillance de deux SCPI	100

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

-
-
-
-
-
-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.



Boulevard Montparnasse, PARIS VI



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI CAPIFORCE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion de votre SCPI lors du Conseil de Surveillance du 23 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note sur les Evénements Post Clôture de l'annexe des comptes annuels concernant les événements liés à la crise sanitaire Covid-19 et les éventuels impacts significatifs sur la performance, la valorisation et la liquidité de certains actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et le respect des convenances bancaires, et précisons que celui-ci a été ajouté postérieurement au dernier Conseil de surveillance du 23 mars 2020.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note intitulée « Etat du patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles au 31 décembre 2019.

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement tel que prévues à l'article D 441-4 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion de la société de gestion et également que les documents prévues à l'article R. 214-151 du code monétaire et financier ne nous ont pas été remis dans les délais prévus. Nous signalons également qu'à la date d'établissement de notre rapport, le procès verbal du dernier Conseil de Surveillance du mois de mars 2020 ne nous a pas été transmis.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français applicables aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion à partir des évaluations du Crédit Foncier Immobilier, expert immobilier indépendant nommé par votre assemblée générale.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, les commissaires aux comptes exercent leur jugement professionnel tout au long de cet audit.



En outre :

- ils identifient et évaluent les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissent et mettent en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour fonder leur opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ils prennent connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ils apprécient le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ils apprécient le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de leur rapport, étant toutefois

rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'ils concluent à l'existence d'une EXPERIAL 40, rue Laure Diebold 69009 LYON Auditeurs et Conseils Associés Membre de Nexia International 31, rue Henri Rochefort 75017 Paris 5incertitude significative, ils attirent l'attention des lecteurs de leur rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, ils formulent une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ils apprécient la présentation d'ensemble des comptes annuels et évaluent si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à endonner une image fidèle.

Lyon & Paris, le 03 juillet 2020

EXPERIAL

Représentée par Serge BOTTOLI

Inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes rattachée à la CRCC de Lyon

AUDITEURS & CONSEILS ASSOCIES

Représentée par Fabrice HUGLIN

Inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes rattachée à la CRCC de Paris

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale,

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.

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 avisé, 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 oeuvre 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.

1. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé 2019 :

Nous vous informons qu'il ne nous a pas été donné avis de la convention nouvelle soumise aux dispositions de l'article L.214-106 devant être approuvée lors de l'assemblée générale du mois de juin 2020.

Néanmoins pour information, nous portons à votre connaissance que la société de gestion a procédé à la refacturation de frais engagés pour le compte de votre SCPI, notamment de frais pour l'organisation de l'assemblée générale, soit un montant de 15.115 € HT. Les factures des fournisseurs ont été adressées et libellées au nom de la société de gestion alors qu'auparavant, elles étaient directement adressées à votre SCPI. Ces frais ont donné lieu à refacturation par la société de gestion à votre SCPI, les statuts prévoyant que ces frais soient directement pris en charge par la SCPI.

2. 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 : commission de gestion

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, les produits financiers étant composés à la fois des revenus de titres de placement et des revenus de parts de SCPI détenus.

Il a été comptabilisé en charge, à ce titre, une rémunération de la société de gestion à hauteur de 259.566,17 € HT.

2) Au titre de mutations à titre onéreux ou à titre gratuit : commission sur mutation de parts

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.

La société de gestion a facturé directement aux porteurs de parts, à ce titre, la somme de 1.125 € euros HT.

3) Au titre des cessions de parts : commission de cession de parts sur le marché secondaire

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.

La société de gestion a été facturée directement aux porteurs de parts, à ce titre, la somme de 10.498,70 € euros HT.

4) Au titre des honoraires sur processus d'investissements : commission sur acquisitions et cessions des immeubles

La société de gestion est rémunérée au titre « des honoraires de mise en oeuvre et suivi des processus d'investissements et d'arbitrages à compter du 1^{er} janvier 2017 à hauteur de 0,75 % HT du prix d'acquisitions et des cessions ».

Le montant des honoraires s'élève à 36.450 € HT pour les acquisitions et un montant de 47.248,50 € HT sur les cessions de l'année 2019.

Lyon et Paris, le 03 juillet 2020

EXPERIAL

Représentée par Serge BOTTOLI

Inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes rattachée à la CRCC de Lyon

AUDITEURS & CONSEILS ASSOCIES

Représentée par Fabrice HUGLIN

Inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes rattachée à la CRCC de Paris





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 1 des statuts de la SCPI "Forme" afin de mettre à jour les références réglementaires qui y figurent.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 10 des statuts de la SCPI "Représentation des parts sociales" par mesure de correction et pour alléger les obligations incombant aux associés, en pratique non suivies d'effet.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 13 des statuts de la SCPI "Transmission des parts" pour mise en conformité avec l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 16 des statuts de la SCPI "La Société de Gestion" afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 18 des statuts de la SCPI "Pouvoirs de la Société de Gestion" à des fins de mise à jour et de mise en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers et avec les exigences de l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM).

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 20.1 des statuts de la SCPI "Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion" à des fins de clarification.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 21.1 des statuts de la SCPI "Mission" afin de le mettre en conformité avec les articles L. 214-99 du Code monétaire et financier et 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 21.2 des statuts (i) de la SCPI "Nomination" afin de le mettre à jour.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 21.2 des statuts (iii) de la SCPI "Nomination" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 21.3 des statuts de la SCPI "Fonctionnement du Conseil de surveillance" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 21.6 des statuts de la SCPI "Pouvoirs du Conseil de surveillance" afin de le mettre en conformité avec les exigences de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier ainsi que celles de l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM).

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 27 des statuts de la SCPI "Assemblée générale ordinaire" à des fins de mise en conformité de la procédure de nomination du dépositaire avec la réglementation.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier les articles 27 "Assemblée générale ordinaire" et 28 des statuts "Assemblée générale extraordinaire" pour mentionner les votes par correspondance parmi les votes pris en compte au titre du quorum.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 29 des statuts de la SCPI "Informations des associés" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 33 des statuts de la SCPI "Affectation et répartition des résultats" à des fins de mise à jour.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 34 des statuts de la SCPI "Dissolution" afin de mettre à jour la référence légale y figurant.

La Société de Gestion



Avenue du Général de Gaulle - SAINT MANDE (94)



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2020

Si vous souhaitez être informé rapidement, nous donnons des flashes d'information par mail : presidencecapiforce@hotmail.com

Chère coassociée, Cher coassocié,

VOTRE ATTENTION PARTICULIERE

PAREF GESTION A REFUSE D'INSCRIRE 1 PROPOSITION DE RESOLUTION POUR LA PRESENTER

AUX VOTES DES ASSOCIES

Cette résolution portait sur la Modification de l'article 21-6 de nos statuts intitulé « dispositions du Conseil de Surveillance » modification réclamée via l'article R214-138 II par 150 associés représentant plus de 36000 parts et l'unanimité du Conseil de Surveillance.

Avant l'arrivée du 3^e Directeur Général, le Conseil disposait, du fichier complet de ses coassociés afin de communiquer directement et surtout :

- Il permettait de vérifier s'il n'y a pas de conflit d'intérêts entre des porteurs de parts et notre gérance avec ses affiliés ;
- Il permettait de vérifier si l'article 21-6 des statuts était respecté. Il stipule que : « Dans le cadre des dispositions de l'article L214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du conseil de surveillance --- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI ; - agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ».

L'argument du refus invoqué est : « la rédaction proposée n'est pas valable »

Or cette rédaction a été rédigée par un avocat spécialisé dans la RGPD (règlement général sur la protection des données) dont la note a été prise sur le budget de consultations juridiques.

Nota bene : avant notre entrée chez Peref Gestion en 2012, le représentant de Peref Gestion a signé le 7 décembre 2011, une charte d'engagement sur plusieurs points, non respectés depuis, dont celui du fichier des associés. L'engagement entre le Conseil de surveillance représentant les associés de la SCPI Capiforce Pierre et Peref Gestion, se trouve ainsi rompu.

LA PLUPART DES REVISIONS STATUTAIRES CI-DESSOUS ONT ETE INITIEES PAR PAREF GESTION

Elles rectifiaient soit un article de loi, soit une mention soit un mot, elles étaient mineures pour beaucoup d'entre elles, exceptée la 15^e modifiant le montant du Capital Social. Pour la plupart, elles concernaient directement le conseil de Surveillance dans son rôle ou ses pouvoirs. Après certaines modifications, le Conseil a approuvé les textes des résolutions présentés.

15E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 1 DES STATUTS SUR « LA FORME DE DE LA SCPI » - il s'agit d'un simple changement de numérotage d'article.

16E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 10 DES STATUTS SUR « LES PARTS SOCIALES » - il s'agit d'un allègement des obligations des associés.

17E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 13 DES STATUTS SUR « LA TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES » - il s'agit d'une mise à jour des références légales.

18E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 16 DES STATUTS SUR « LA SOCIETE DE GESTION » - il s'agit de l'obligation faite au gérant de détenir un contrat de responsabilité civile professionnelle et un contrat de responsabilité des mandataires sociaux.

19E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 18 DES STATUTS « POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION » - Il s'agit d'une mise en conformité qui fera toujours l'objet d'une résolution en assemblée générale ordinaire.

20E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 20-1 « REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION » - il s'agit du retrait d'une mention spécifique non nécessaire.

21E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 21-1 DES STATUTS « MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE » - il s'agit d'une clarification.

22E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 21-2 DES STATUTS « NOMINATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE » - il s'agit de clarifier la détention des 100 parts.

23E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 21-2 DES STATUTS « NOMINATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE » - mise à jour et clarification du 3e paragraphe sur les nominations provisoires.

24E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 21-3 DES STATUTS « FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE » - il s'agit d'une correction pour clarification.

25E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 21-6 DES STATUTS « POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE » - Le conseil perd son accord et aussi sa responsabilité juridique mais la société de gestion doit recueillir son avis sur :

- la souscription de contrat d'assurance,
- les candidatures à l'expert en évaluation interne,
- les candidatures au mandat de dépositaire,
- les conditions d'achats directs ou indirects,
- les conditions de ventes des biens immobiliers,
- les conditions d'emprunt,
- les conditions de placement de la trésorerie.

26E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 27 DES STATUTS « DEPOSITAIRE » - L'accord du Conseil est transformé en avis.

27E RESOLUTION - MODIFICATION DES ARTICLE 27 ET 28 DES STATUTS « ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ETEXTRAORDINAIRE » - Il s'agit d'une clarification au niveau des votes par correspondance.

28E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 29 DES STATUTS « INFORMATIONS DES ASSOCIES » - Il s'agit d'une correction mineure différente de l'article R214-144.

29E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 33 DES STATUTS « AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS » - Il s'agit d'une mise à jour.

30E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 34 DES STATUTS : « DISSOLUTION » - Il s'agit d'une mise à jour.

31E RESOLUTION - POUVOIRS POUR FORMALITES - Pour permettre à notre gérant d'enregistrer les résultats de cette Assemblée Générale Extraordinaire.

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie avec le rapport annuel et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.

IL EST TRES IMPORTANT, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

Vous pouvez

- voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez ;
- ou cocher simplement la case « Je donne procuration à un mandataire » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

ATTENTION Si vous donnez pouvoir au PRESIDENT sans préciser son nom, votre vote sera utilisé dans le sens agréé par la société de gestion SOIT contre vos représentants au sein du Conseil de Surveillance si leurs consignes de vote sont différentes.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 22 juillet 2020

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC
@-Mail : **presidencapiforce@hotmail.com**





TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Quitus au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2019	2 365 103 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 415 194 €
Résultat distribuable au 31/12/2019	3 780 297 €
Distribution 2019	2 912 627 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	867 670 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 12,86 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 15,84 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

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 2019 à :

La valeur comptable	38 068 133 € soit 207 € par part
---------------------	----------------------------------

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

La valeur de réalisation	53 572 783 € soit 291 € par part
La valeur de reconstitution	63 362 547 € soit 345 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

Autorisation de vente d'éléments d'actifs

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables après qu'elles aient été autorisées par le Conseil de surveillance.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Allocation d'une commission sur les investissements et arbitrages

L'Assemblée Générale décide d'octroyer à la Société de Gestion une commission sur les investissements d'un montant de 0,75 % HT du prix d'acquisition des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI, ainsi qu'une commission sur les arbitrages d'un montant 0,75 % HT du prix de vente des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ces honoraires ne sont pas applicables à des acquisitions ou cessions de parts de SCPI.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

DIXIÈME RÉOLUTION

Allocation d'un budget de communication au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 21.6 des statuts, l'Assemblée Générale alloue un budget de communication au Conseil de Surveillance d'un montant de 9.000 euros, pour couvrir les frais d'impression et d'envoi, si besoin est, en cas d'information particulière vers les associés en dehors de l'assemblée générale.

Ce budget est alloué pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

ONZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 16 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de huit au plus désignés parmi les associés pour trois exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des huit (8) membres du Conseil de surveillance :

- Jean-Yves DAVID,
- Dominique DEFREYN,
- Xavier ELBEL,
- Hélène KARSENTY,
- Gérard LAPLASSE,
- Fanchon MARQUET,
- Gérald SEVIGNAC,
- Henri TIESSEN.

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	DAVID	Jean-Yves	63	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (Association de Protection des Porteurs de parts de SCPI)	420
2	DEFREYN	Dominique	78	Retraîtée, auparavant activité de secrétariat	7 059
3	ELBEL	Xavier	71	Animation d'une petite exploitation agricole Gestion immobilière d'un parc immobilier familial Animation d'une association de personnes handicapées Direction jusqu'en 2012 d'une SA de production et de commercialisation alimentaire	350
4	KARSENTY	Hélène	70	Ex administrateur filiale France Multinationale USA-formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI - Association de Protection des Porteurs de parts de SCPI	1 100
5	LAPLASSE	Gérard	70	Retraité Directeur d'une société HLM Expert-comptable Membre du Conseil de surveillance d'une autre SCPI gérée par PAREF GESTION	450
6	MARQUET	Fanchon	76	Après un passage dans une grande agence parisienne d'architectes, activité d'assistante administrative et technique dans un cabinet d'économiste de la construction de 1972 à 2010 Membre du Conseil de surveillance de Capiforce Pierre depuis 1980	210
7	SEVIGNAC	Gérald	79	Retraité Auparavant pilote Air France	194
8	TIESSEN	Henri	74	Retraité Auparavant inspecteur des assurances Gérant de trois sociétés immobilières	157

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT LÉGAL	ÂGE (à la date de la présente assemblée)	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
9	DESMARET	Christian	59	Ingénieur chez Schneider Electric Associé d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans Membre de plusieurs Conseils de surveillance de SCPI diversifiées Membre sortant du Conseil de surveillance d'Atlantique Pierre 1	100
10	DE JUVIGNY	Jacques	55	Directeur administratif et financier d'un organisme de santé et de prévention	100
11	SC GLERM INVEST	Gilles Moulin	53	Gestion de la SC GLERM INVEST Trésorier de plusieurs associations	238
12	SCHREINER	Pascal	58	Responsable projets informatiques à la Société Générale depuis 1989 Associé de plusieurs SCPI depuis 1993, expérience de membre de Conseil de surveillance de deux SCPI	100

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

-
-
-
-
-
-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion de la SCPI

Après avoir constaté qu'en application de l'article 17 des statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N nomme la société de gestion de la SCPI pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1.

L'Assemblée Générale confirme le mandat de la société PAREF GESTION en qualité de société de gestion de portefeuille de la SCPI au titre du prochain exercice soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

TREIZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible, et que, conformément à l'article 22.1 des statuts de la SCPI, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants sont désignés par l'assemblée générale ordinaire, ceux-ci étant appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus.

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de la société PIMPANEAU & ASSOCIES en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, décide de nommer Monsieur Marc ESCOFFIER en cette qualité pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs 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.

■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » afin de mettre à jour les références réglementaires qui y figurent, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 1 – Forme

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L.214-24 à L214-24-23, L214-86 à L214-120, L231-8 à L231-21, du Code monétaire et financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts. Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. »

Nouvel article :

« Article 1 – Forme

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L.214-24 à L214-24-23, L214-86 à L214-120, L231-8 à L231-21, D 214-32 à D 214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts. Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 10 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 10 des statuts « Représentation des parts sociales » par mesure de correction et pour alléger les obligations incombant aux associés, en pratique non suivies d'effet, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 10 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Leur attribution aux associés est consignée sur le registre des parts sociales et confirmée à chaque associé à réception des souscriptions ou des actes de cession enregistrés par la société de gestion.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés.

Ces certificats représentatifs ne sont pas cessibles.

Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

En cas de cession de parts et préalablement à toute transcription sur le registre des transferts, l'associé cédant devra restituer à la société son certificat et si la cession n'est que partielle, il lui sera délivré un nouveau certificat.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat représentatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un certificat de déclaration de perte : la signature devra en être certifiée par un Officier Public ou Ministériel.

Un nouveau certificat sera alors établi sans frais. »

Nouvel article :

« Article 10 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Leur attribution aux associés est consignée sur le registre des parts sociales et confirmée à chaque associé à réception des souscriptions ou des actes de cession enregistrés par la société de gestion.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 13 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier les articles 13 « Transmission des parts » des statuts pour mise en conformité avec l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 13 – Transmission des parts

13.1 – Les parts sont librement cessibles entre associés

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion et l'accord du conseil de surveillance.

[...]

13.2 – Traitement des ordres d'achat et de vente

[...]

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion et l'accord du conseil de surveillance [...] »

Nouvel article :

« Article 13 – Transmission des parts

13.1 – Les parts sont librement cessibles entre associés

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des tiers à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Lorsque le cessionnaire relève de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution, la société de gestion doit recueillir l'accord du Conseil de surveillance.

[...] »

13.2 – Traitement des ordres d'achat et de vente

[...]

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par un tiers à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. Lorsque ce tiers relève de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution, la société de gestion doit recueillir l'accord du Conseil de surveillance.

[...] »

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 16 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 16 des statuts « la Société de gestion » en le précisant afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 16 – la Société de gestion

[...]

La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. [...] »

Nouvel article :

« Article 16 – la Société de gestion

[...]

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

[...] »

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 18 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 des statuts « Pouvoirs de la Société de gestion » à des fins de mise à jour et de mise en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers et avec les exigences de l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM), au titre desquelles le Conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 18 – Pouvoirs de la Société de gestion

[...]

La société de gestion a notamment, les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

[...]

- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'acquisition, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et généralement faire le nécessaire, après avoir obtenu l'accord de la majorité du conseil de surveillance ;

[...]

- retirer auprès des PTT toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé.

[...]

Toutefois, la Société ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés et dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur :

- procéder à des acquisitions payables à terme ;
- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine de la société ;
- contracter au nom de la société civile des emprunts, assumer des dettes, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

[...] »

Nouvel article :

« Article 18 – Pouvoirs de la Société de gestion

[...]

La société de gestion a notamment, les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

[...]

- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'acquisition, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et généralement faire le nécessaire, après avoir obtenu l'avis de la majorité du conseil de surveillance ;

[...]

- retirer auprès des services postaux toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé.

[...]

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés et dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur :

- procéder à des acquisitions payables à terme ;
- contracter au nom de la société civile des emprunts, assumer des dettes, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

[...] »

VINGTIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 20.1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 20.1 des statuts « Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion », à des fins de clarification, de la manière suivante :

Ancien article :

« 20.1 – Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

[...]

La Société règle directement :

[...]

- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses.

[...] »

Nouvel article :

« 20.1 – Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

[...]

La Société règle directement :

[...]

- les cotisations professionnelles et syndicales.

[...] »

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 21.1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21.1 des statuts « Mission », afin de le mettre en conformité avec les articles L. 214-99 du Code monétaire et financier et 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, de la manière suivante :

Ancien article :

« 21.1 – Mission

Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

[...]

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.[...]. »

Nouvel article :

« 21.1 – Mission

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion.

[...]

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société. Il donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. Au cours de l'assemblée générale, le Conseil de surveillance peut donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées.

[...]. »

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 21.2 des statuts (i)

Après avoir rappelé que l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} juillet 2019 a modifié les conditions de candidature au Conseil de surveillance figurant à l'article 21.2 des statuts « Nomination » et qu'il est désormais requis pour tout candidat de détenir cent parts sociales minimum contre trente auparavant, l'Assemblée Générale décide de mettre à jour le troisième paragraphe de l'article 21.2 des statuts de la manière suivante :

Ancien article :

« 21.2 – Nomination

[...]

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

[...] »

Nouvel article :

« 21.2 – Nomination

[...]

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

[...] »

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 21.2 des statuts (ii)

L'Assemblée Générale décide de mettre à jour le troisième paragraphe de l'article 21.2 des statuts à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« 21.2 – Nomination

[...]

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur à l'effectif fixé par l'assemblée générale ordinaire, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à cet effectif, sauf à faire ratifier la ou les nominations ainsi réalisées par cooptation, par la plus prochaine assemblée générale.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal de sept, la société de gestion devra immédiatement convoquer une assemblée générale destinée à le compléter.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, demeure en fonction jusqu'à la plus prochaine assemblée générale. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvel article :

« 21.2 – Nomination

[...]

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur à l'effectif fixé par l'assemblée générale ordinaire, le conseil de surveillance pourra procéder à une ou des cooptations provisoires. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat. Ces cooptations devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal de sept, la société de gestion devra immédiatement convoquer une assemblée générale destinée à le compléter.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. »

VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 21.3 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21.3 des statuts « Fonctionnement du Conseil de surveillance » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« 21.3 – Fonctionnement du Conseil de surveillance

[...]

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre ou par télégramme, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour deux séances et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance de plus de deux procurations.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente, représentée ou vote par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

[...]

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du conseil de surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du conseil ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal. »

Nouvel article :

« 21.3 – Fonctionnement du Conseil de surveillance

[...]

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir. Le mandat n'est valable que pour une séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance de plus de deux procurations.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

[...]

Il est justifié de la présence des membres du conseil de surveillance et de leurs pouvoirs par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal. »

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 21.6 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21.6 des statuts « Pouvoirs du Conseil de surveillance » afin de le mettre en conformité avec les exigences de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier ainsi que celles de l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM), au titre desquelles le Conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion, de la manière suivante :

Ancien article :

« 21.6 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- à toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou de-mander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ;
- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ;
- le conseil de surveillance rend compte de sa mission de contrôle dans une lettre trimestrielle sur l'activité de la Société ;
- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour communiquer sur la vie sociale avec les associés qui auront individuellement consenti à ce qu'il accède à leurs nom, prénom et coordonnées pour les contacter (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone), conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles applicable. Pour l'année s'écoulant jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ce budget s'élève à sept mille (7.000) euros. Au-delà, le montant et la période couverte seront fixés par l'assemblée générale ordinaire. Les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice au cours duquel elles sont nées et le solde éventuel annuel est provisionné.

Dans le cadre des dispositions de l'article L214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du conseil de surveillance :

- souscription de contrats d'assurance au profit de la Société ;
- candidatures au commissariat aux comptes ;
- candidatures à l'expert en évaluation externe ;
- candidatures au mandat de dépositaire ;
- conditions d'achats directs ou indirects de biens immobiliers y compris en l'état de futur achèvement, de terrains, de promotions immobilières directes ou

indirectes. Toutes participations immobilières indirectes relevant de l'article R214-156-I et R.214-156-II du COMOFI ;

- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI ;
- agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ;
- conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale. En conformité avec les articles 18 le chapitre VI des présents statuts ;
- conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale ;
- conditions de placement de la trésorerie disponible ;
- rémunération du secrétaire du conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres. ».

Nouvel article :

« 21.6 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, d'assister la société de gestion et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la Société ; à toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ;
- conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. En application de cette réglementation, le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ;
- au cours de l'assemblée générale, le Conseil de surveillance peut donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées ;
- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ;
- le conseil de surveillance rend compte de sa mission de contrôle dans une lettre trimestrielle sur l'activité de la Société ;
- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour communiquer sur la vie sociale avec les associés qui auront individuellement consenti à ce qu'il accède à leurs nom, prénom et coordonnées pour les contacter (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone), conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles applicable. Pour l'année s'écoulant jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ce budget s'élève à sept mille (7.000) euros. Au-delà, le montant et la période couverte seront fixés par l'assemblée générale ordinaire. Les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice au cours duquel elles sont nées et le solde éventuel annuel est provisionné.

Dans le cadre des dispositions de l'article L214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du conseil de surveillance :

- candidatures au commissariat aux comptes ;
- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI ;
- agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ;
- rémunération du secrétaire du conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres.

Par ailleurs, la Société de gestion informera le Conseil de surveillance sur les opérations ci-après énoncées afin que ce dernier puisse donner son avis sur lesdites opérations :

- candidatures à l'expert en évaluation externe ;
- candidatures au mandat de dépositaire ;
- conditions d'achats directs ou indirects de biens immobiliers y compris en l'état de futur achèvement, de terrains, de promotions immobilières directes ou indirectes. Toutes participations immobilières indirectes relevant de l'article R214-156-I et R.214-156-II du COMOFI ;
- conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale. En conformité avec les articles 18 le chapitre VI des présents statuts ;
- conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale ;
- conditions de placement de la trésorerie disponible. ».

VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 27 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 27 des statuts « Assemblée générale ordinaire » à des fins de mise en conformité de la procédure de nomination du dépositaire avec la réglementation, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 27 – Assemblée générale ordinaire

[...]

Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion après accord du conseil de surveillance sur cette proposition.

[...]. »

Nouvel article :

« Article 27 – Assemblée générale ordinaire

[...]

Elle ratifie la nomination du dépositaire effectuée par la société de gestion qui sollicite l'avis du Conseil de surveillance.

[...]. »

VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

Modification des articles 27 et 28 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier les articles 27 « Assemblée générale ordinaire » et 28 des statuts « Assemblée générale extraordinaire » pour mentionner les votes par correspondance parmi les votes pris en compte au titre du quorum, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 27 – Assemblée générale ordinaire

[...]

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. »

Nouvel article :

« Article 27 – Assemblée générale ordinaire

[...]

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

Ancien article :

« Article 28 – Assemblée générale extraordinaire

[...]

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social.

[...]

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. »

Nouvel article :

« Article 28 – Assemblée générale extraordinaire

[...]

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social.

[...]

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire à l'alinéa 1 de l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

[...]

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique : les nom, prénom usuels et âge des candidats, leurs références et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ou par le passé et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

[...] »

VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 29 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 28 des statuts « Informations des associés » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 29 – Informations des associés

[...]

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

[...]

- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire à l'alinéa 1 de l'article L. 214-73 du Code monétaire et financier : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

[...]

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

[...] »

Nouvel article :

« Article 29 – Informations des associés

[...]

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

[...]

VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 33 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 33 des statuts « Affectation et répartition des résultats », à des fins de mise à jour, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 33 – Affectation et répartition des résultats

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

[...] »

Nouvel article :

« Article 33 – Affectation et répartition des résultats

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretiens, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions et notamment celles pour gros entretiens, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

[...] »



TRENTIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 34 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 34 des statuts « Dissolution » afin de mettre à jour de la référence légale y figurant, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 34 – Dissolution

[...]

La déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le règlement judiciaire atteignant un ou plusieurs associés n'entraîne pas la dissolution de la Société. L'intéressé perd, ipso facto, la qualité d'associé et ses droits sociaux sont achetés ou rachetés pour être annulés, leur valeur étant déterminée en cas de contestation par un expert désigné, à défaut d'accord par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possibles. »

Nouvel article :

« Article 34 – Dissolution

[...]

La déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le règlement judiciaire atteignant un ou plusieurs associés n'entraîne pas la dissolution de la Société. L'intéressé perd, ipso facto, la qualité d'associé et ses droits sociaux sont achetés ou rachetés pour être annulés, leur valeur étant déterminée en cas de contestation par un expert désigné, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, soit par les parties ou soit, à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce compétent statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible. »

TRENTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs 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.



CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

317 287 019 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°13-02 en date du 25 janvier 2013

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF
GESTION

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE