

**CAPIFORCE  
PIERRE**

RAPPORT D'ACTIVITÉ  
2014



**CAPIFORCE PIERRE**

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

317 287 019 RCS PARIS

95, avenue de la Marne - ASNIERES (92)  
Distribution et vente de cuisines équipées sur mesure



40, rue Richer - PARIS IX  
Restaurant-Traiteur (spécialités japonaises)



22, rue Henry Monnier - PARIS IX  
Restaurant-Traiteur (spécialités argentines)

# ÉDITORIAL

## 2014 : Poursuite de la dynamique de gestion

*L'année 2014 a vu la poursuite de la dynamique de gestion impulsée lors de la reprise par Peref Gestion en 2013.*

*La politique d'arbitrage des actifs non stratégiques ou matures s'est poursuivie avec la cession d'un actif. La politique d'investissement a conduit à acquérir 3 actifs patrimoniaux parisiens.*

*Le résultat distribué est stable à 15,72 €, auquel s'ajoute une distribution de plus-values de 2,5 €, soit une distribution totale de 18,22 € générant un rendement de 6,57 %. Dans le même temps, la hausse du prix moyen de la part est de 18 % (277,50 € en 2014 contre 255,25 € en 2013).*

*La taux d'occupation financier, qui est un marqueur pour les SCPI, est supérieur à 97 % sur l'année 2014.*

*Les perspectives 2015 de votre SCPI s'inscrivent dans la continuité de 2014.*

**Roland FISZEL**  
Président

**Thierry GAIFFE**  
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i> .....	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> .....	6
■ <i>Rapports des Commissaires aux comptes</i> .....	7
■ <i>État du patrimoine</i> .....	10
■ <i>État des capitaux propres</i> .....	11
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i> .....	12
■ <i>Résultats</i> .....	15
■ <i>Annexe aux comptes</i> .....	16
■ <i>Tableaux complémentaires</i> .....	20
■ <i>Résolutions</i> .....	23

## Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2015



### EXERCICE 2014

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### **PRÉSIDENTE**

Hélène KARSENTY

##### **MEMBRES**

Jean-Yves DAVID

Dominique DEFREYN

Xavier ELBEL

Gérard LAPLASSE

Françoise MARQUET

Gérald SEVIGNAC

Henri TIESSEN

#### SOCIÉTÉ DE GESTION

##### **PAREF GESTION**

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

**Président du Conseil d'Administration :** Roland FISZEL

**Directeur Général :** Thierry GAIFFE

##### **CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES**

###### **Titulaires :**

François PROVENCHERE - ACA représentée par Fabrice HUGLIN

###### **Suppléants :**

Laurent WORINGER - Pimpaneau et Associés

##### **EXPERT IMMOBILIER**

FONCIER EXPERTISE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale, conformément à l'article 20 des statuts et à l'article L. 214-103 du code monétaire et financier pour vous rendre compte de la vie et des activités de Capiforce Pierre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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

## 1) RAPPORT IMMOBILIER

### A) Évolution du patrimoine

Le Comité d'investissement s'est réuni à 5 reprises pour étudier les projets d'investissements qui lui étaient soumis par la société de gestion, soit un volume de 10 M€.

Trois acquisitions ont été réalisées en 2014. Elles ont porté sur trois actifs de commerce situés à Paris IV et Paris VIII, pour un total de 1,7 M€ HD et 136 m<sup>2</sup> avec des rendements respectifs de 5,6 %, 6,2 % et 5,1 %. Un actif a été cédé en 2014. La cession concerne un local d'activité vacant situé dans la ZA Ecoparc à Heudebouville pour un prix net vendeur de 250 K€.

Au 31 décembre 2014, 2 commerces sont sous promesses d'acquisition pour un total de 2,2 M€.

### B) Évaluation des immeubles

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

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

Tous les biens de Capiforce Pierre ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise se monte à 48 920 K€ pour un prix d'achat de 35 639 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise est en hausse de 2,3 % par rapport à fin décembre 2013.

### C) Situation locative

Au 31 décembre 2014, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 99,4 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2014 s'établit à 97,3 %.

Au 31 décembre 2014, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 99,6 %.

Au 31 décembre 2014, 2 lots sont vacants, situés à Marseille (13) et Paris (5<sup>e</sup>) et en cours de commercialisation active.

Depuis le 31 décembre 2014, il convient de signaler la relocation d'Asnières-sur-Seine (92), Voisins-le-Bretonneux (78) et quatre adresses à Paris (75006, 75008, 75011 et 75017).

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

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

## 2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### A) Augmentation de capital

Étant à capital fixe, Capiforce Pierre n'a pas fait varier celui-ci en 2014. Le *capital effectif* est resté stable à 183 878 parts. L'assemblée générale mixte du 20 juin 2013 a décidé de le porter en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions d'euros, sans qu'il y ait toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

### B) Marché des parts

4 842 parts ont été échangées en 2014, soit 2,63 % du nombre de parts au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le prix d'exécution moyen est de 271 €, soit un prix acheteur correspondant de 277,50 €. Le prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier 2014 était de 250 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 275 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois.

Au 31 décembre 2014, il reste 0 part à la vente. Parallèlement, il y a 45 parts à l'achat.

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

#### 1) Valeur de réalisation

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 189 € par part (contre 193 € en 2013).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 265 € par part (contre 265 € à fin 2013), marquant une stabilité.

#### 2) Valeur de reconstitution

La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine est de 305 € par part (contre 304 € en 2013), en hausse de 0,3 %.

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

### D) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est égal à 2 769 K€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 891 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bénéfice distribué sera ainsi de 15,72 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 1 127 à 1 007 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

## E) Performances

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

Au cours de l'exercice, le prix de souscription moyen de la part est de 277,50 €.

Le bénéfice distribué est de 15,72 € par part. Par ailleurs, à titre exceptionnel, il a été distribué un complément de 2,50 € par part suite à la plus-value réalisée en 2013 sur l'arbitrage du parc d'activité de Bobigny. La distribution totale de 18,22 € représente un taux de distribution de 6,57 % l'an par rapport au prix de part de souscription moyen de l'année, soit 277,50 €.

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

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

### 2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans, 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 12,1 %, 12,1 % et 15,6 %.

## F) Dotation aux provisions

En 2014, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 179,7 K€. La provision est de 156,9 K€, correspondant à un taux de 3 % à 5 % des loyers facturés. Au total, la provision s'élève à 815 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 40,2 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2014 pour des contentieux locatifs. Elle concerne 7 locataires dont principalement le locataire douteux d'un immeuble à Asnières-sur-Seine pour 21,3 K€.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 88,5 K€ a été enregistrée. Elle concerne notamment des locataires qui sont passés en perte sur créances irrécouvrables pour 64,1 K€ et une reprise de 24,4 K€ suite aux diminutions des créances.

## G) Rémunération de la gestion

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 45,2 K€ HT au titre des commissions de cession et 274 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et 3 % HT des produits financiers nets).

À titre exceptionnel, le Conseil de surveillance propose de verser un complément de rémunération de 45 K€ à la société de gestion relatif à la qualité du travail réalisé par la société de gestion. Étant précisé que cela n'a aucun impact sur le résultat 2014.

L'information relative aux rémunérations des collaborateurs de la société de gestion dans le cadre de la directive AIFM n'est pas pertinente au titre de 2014. Elle sera communiquée en 2016 au titre de 2015, qui sera le premier exercice plein après la mise en œuvre de la directive AIFM.

## H) Emprunt

Un emprunt de 7 ans a été souscrit lors de l'achat en 2008 de l'immeuble de Fontenay-sous-Bois pour un montant de 2 480 K€ avec un taux de 5,568 %. Le capital restant dû au 31 décembre 2014 est de 314 K€.

## I) Engagement hors bilan

Une inscription en privilège de prêteur est prise au profit de la Société BNP PARIBAS sur l'immeuble de Fontenay-sous-Bois pour une sûreté de 2 480 000 € augmenté de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 30 septembre 2016.

Deux promesses d'acquisition ont été signées en fin d'année 2014 portant sur un montant hors droits et hors frais de 2 220 K€.

## J) Immobilisations financières

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

## K) Expert externe en évaluation

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

## L) Directive AIFM

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

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

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

Dans le cadre de la mise en place de la directive AIFM, la société de gestion a défini un profil de risque pour votre SCPI. À cet effet, elle a créé un rating pour Capiforce Pierre. Le rating s'appuie sur 5 thèmes eux-mêmes intégrant des critères :

- Patrimoine, 2 critères
- Marché, 3 critères
- Situation locative, 7 critères
- Technique, 5 critères
- Dette, 4 critères

Chaque critère dispose d'une grille de notation puis un rating global synthétise le tout avec une note pouvant aller de 0 à 100. Plus la note est élevée, plus l'actif est liquide et sécurisé.

En 2014, le thème de la dette n'est pas opérationnel, il le sera courant 2015. À fin 2014, le rating de Capiforce Pierre est de 83,9 sur 100.

*Fait à Paris, le 9 mars 2015*

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers associés,

Vous nous avez confié un mandat et conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2014.

## Gestion locative

Sur l'ensemble de l'année 2014, le taux moyen d'occupation a été de 97,3 % pour finir au 31 décembre 2014, à 99,4 %.

Un montant de créances douteuses de 88 K€ a été recouvré pour une dotation de 40 K€. Les pertes sur créances se sont élevées à 64 K€.

Les travaux de grosses réparations ont été de 180 K€ pris sur notre provision qui a été, à nouveau dotée de 157 K€ comme la prudence le nécessite. Ainsi, la provision pour gros travaux est de 815 K€.

## Comptes, résultat et distribution de dividendes

Le résultat 2014 par part est de 15,06 € contre 15,73 € en 2013 dû principalement à des valeurs locatives en baisse de 4,3 %. Baisse très limitée qui nous permet de remplir notre parc d'actifs.

La distribution des dividendes 2014 a été de 15,72 € avec prélèvement sur le report à nouveau de 0,66 €.

Par ailleurs, une plus-value de 2,5 € a été distribuée, ce qui porte la distribution à 18,22 €/part.

Cette distribution représente un rendement de 6,57 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année, soit 277,50 €. Notre réserve s'établit désormais à 5,47 €, soit plus de 4 mois de distribution.

## Patrimoine

Nous avons cédé un local sur Heudebouville pour 250 K€.

L'expertise de nos biens immobiliers, à périmètre constant, est de 48 920 K€ en hausse de 2,3 % par rapport à 2013 pour un prix d'achat de 35 639 K€.

La valeur de réalisation de 2014 est de 265 € équivalente à 2013 et la valeur de reconstitution de 304 € équivalente à 2013.

6

## Investissement et arbitrages

Le comité d'investissement a retenu plusieurs actifs dont 3 ont été effectifs sur 2014 à Paris 4<sup>e</sup> et Paris 8<sup>e</sup> pour 1,7 M€. Deux commerces sont sous promesses au 31 décembre 2014.

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un surinvestissement de 121 K€ et autour de 13,3 M€ disponibles à crédit.

## Marché des parts

Il s'est échangé 4 842 parts en 2014 contre 4 914 parts en 2013.

Le dernier prix de transaction de 2014 s'est établi à 275 € contre 250 € en 2013, soit +10 %.

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

**Répondez nombreux et renvoyez vos bulletins de vote afin d'éviter les frais d'une nouvelle convocation.**

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

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

*Pour le Conseil de surveillance, le 5 mai 2015*

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 GIGNAC

@-Mail : [presidenceconseilcapiforce@yahoo.fr](mailto:presidenceconseilcapiforce@yahoo.fr)



## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

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

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

### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

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

### II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

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

#### *Évaluation du patrimoine :*

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

#### *Provisions pour grosses réparations :*

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

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

### III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les différentes informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

*Fait à Paris, le 7 mai 2015*

Les Commissaires aux comptes

**Auditeurs & Conseils Associés**

Représentée par **Fabrice HUGLIN**

**Cabinet François PROVENCHERE**

Représenté par **François PROVENCHERE**

## RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs les associés,

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

### Conventions autorisées au cours de l'exercice

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

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

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

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

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

### 1) Au titre des honoraires de la Gérance

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

■ Il a été perçu, à ce titre, par la société de gestion la somme de 274 093 € HT.

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

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

■ Il a été perçu, à ce titre, par la société de gestion la somme de 3 500 € HT.

### 3) Au titre des cessions de parts

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

■ Il a été perçu, à ce titre, par la société de gestion la somme de 41 700 € HT.

*Fait à Paris, le 11 mai 2015*

Les Commissaires aux comptes

**Auditeurs & Conseils Associés**

Représentée par **Fabrice HUGLIN**

**Cabinet François PROVENCHERE**

Représenté par **François PROVENCHERE**

BILAN ACTIF	31.12.2014			31.12.2013
	Brut	Amort./prov.	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>36 848 220</b>	<b>883 614</b>	<b>35 964 607</b>	<b>34 387 226</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>855 684</b>	<b>855 684</b>		
Frais d'établissement	855 684	855 684		
<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles</b>	<b>35 638 552</b>		<b>35 638 552</b>	<b>34 354 500</b>
Terrains				
Constructions locatives	35 251 520		35 251 520	33 967 468
Agencements aménagements	387 032		387 032	387 032
Immobilisations en cours				
Autres immobilisations corporelles				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>353 984</b>	<b>27 930</b>	<b>326 054</b>	<b>32 726</b>
Titres de participation	319 930	27 930	292 000	0
Prêts				
Autres immobilisations financières	34 054		34 054	32 726
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 898 822</b>	<b>295 011</b>	<b>3 603 810</b>	<b>6 491 779</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>1 007 448</b>		<b>1 007 448</b>	<b>1 078 994</b>
<b>Créances douteuses</b>	<b>539 696</b>	<b>295 011</b>	<b>244 685</b>	<b>277 763</b>
<b>Autres créances</b>	<b>598 265</b>		<b>598 265</b>	<b>508 079</b>
Créances fiscales et sociales	53 261		53 261	86 047
Associés				
Fournisseurs débiteurs	5 561		5 561	16 328
Syndics avances sur charges	402 201		402 201	387 733
Créances diverses	137 242		137 242	17 972
<b>Trésorerie</b>	<b>1 753 383</b>		<b>1 753 383</b>	<b>4 625 433</b>
Valeurs mobilières de placement	1 300 000		1 300 000	3 000 000
Disponibilités	453 383		453 383	1 625 433
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>30</b>		<b>30</b>	<b>1 510</b>
Charges constatées d'avance	30		30	1 510
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>40 747 042</b>	<b>1 178 625</b>	<b>39 568 417</b>	<b>40 879 005</b>

BILAN PASSIF	31.12.2014	31.12.2013
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>34 704 527</b>	<b>35 566 679</b>
Capital dont versé: 28 133 334 €	28 133 334	28 133 334
Écart sur remboursement de parts	721 623	721 623
Prime d'émission	2 148 022	2 148 022
Prélèvement sur primes d'émission	-2 055 098	-1 872 307
Prime de fusion	4 538 635	4 538 635
Prélèvement sur primes de fusion	-171 932	-171 932
Plus ou moins-values réalisées sur vente d'immeubles	383 272	940 829
Report à nouveau	1 128 474	1 126 795
Autres réserves		
Résultat de l'exercice	2 768 760	2 892 314
Acompte sur dividende	-2 890 562	-2 890 635
<b>PROVISIONS</b>	<b>824 870</b>	<b>847 629</b>
Provisions pour gros entretien	814 870	837 629
Provisions pour risques et Charges	10 000	10 000
<b>DETTES</b>	<b>4 039 020</b>	<b>4 464 698</b>
<b>Dettes financières</b>	<b>1 030 802</b>	<b>1 559 769</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	313 895	712 676
Dépôts de garantie reçus	716 907	847 093
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>2 102 129</b>	<b>2 146 794</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	181 975	234 306
Clients créditeurs	128 125	117 993
Clients avances sur charges	463 806	387 733
Dettes fiscales et sociales	298 897	338 811
Dettes diverses	163 520	198 937
Associés	865 807	869 013
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>906 089</b>	<b>758 136</b>
Produits constatés d'avance	906 089	758 136
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>39 568 417</b>	<b>40 879 005</b>

# TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2014		31.12.2013	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Terrains et constructions locatives	35 638 552	48 920 000	34 354 500	46 660 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Moins reste à payer				
Revalorisation des biens sous promesse				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>35 638 552</b>	<b>48 920 000</b>	<b>34 354 500</b>	<b>46 660 000</b>
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-814 870		-837 629	
Autres provisions pour risques et charges	-10 000		-10 000	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-824 870</b>	<b>0</b>	<b>-847 629</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>34 813 683</b>	<b>48 920 000</b>	<b>33 506 871</b>	<b>46 660 000</b>
<b>II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Associés capital souscrit non versé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	353 984	326 054	32 726	32 726
Provisions pour dépréciation des immobilisations financières	-27 930			
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>326 054</b>	<b>326 054</b>	<b>32 726</b>	<b>32 726</b>
Locataires et comptes rattachés	1 547 144	1 547 144	1 700 006	1 700 006
Autres créances	598 265	598 265	508 079	508 079
Provisions pour dépréciation des créances	-295 011	-295 011	-343 249	-343 249
<b>Créances</b>	<b>1 850 398</b>	<b>1 850 398</b>	<b>1 864 836</b>	<b>1 864 836</b>
Valeurs mobilières de placement	1 300 000	1 300 000	3 000 000	3 000 000
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	453 383	453 383	1 625 433	1 625 433
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>1 753 383</b>	<b>1 753 383</b>	<b>4 625 433</b>	<b>4 625 433</b>
Provisions générales pour risques et charges				
Emprunts	-313 895	-313 895	-712 676	-712 676
Autres dettes financières	-716 907	-716 907	-847 093	-847 093
Dettes d'exploitation	-773 906	-773 906	-740 033	-740 033
Dettes associés	-865 807	-865 807	-869 013	-869 013
Dettes diverses	-462 416	-462 416	-537 748	-537 748
<b>Dettes</b>	<b>-3 132 931</b>	<b>-3 132 931</b>	<b>-3 706 562</b>	<b>-3 706 562</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>796 903</b>	<b>796 903</b>	<b>2 816 433</b>	<b>2 816 433</b>
<b>III - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	30	30	1 510	1 510
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>-906 089</b>	<b>-906 089</b>	<b>-758 136</b>	<b>-758 136</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>-906 059</b>	<b>-906 059</b>	<b>-756 626</b>	<b>-756 626</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>34 704 526</b>	<b>48 810 844</b>	<b>35 566 679</b>	<b>48 719 807</b>
Nombre de parts en fin de période	183 878	183 878	183 878	183 878
<b>Valeur par part comptable (1) réalisation (2)</b>	<b>189</b>	<b>265</b>	<b>193</b>	<b>265</b>
Frais de reconstitution (3)		7 356 085		7 179 125
Total = valeur de reconstitution globale		56 166 929		55 898 932
<b>Valeur de reconstitution par part</b>		<b>305</b>		<b>304</b>

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

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

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

SYNTHÈSE DES VALEURS				
Libellé	31.12.2014		31.12.2013	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	34 704 526	189	35 566 679	193
Valeur de réalisation (2)	48 810 844	265	48 719 807	265
Valeur de reconstitution (3)	56 166 929	305	55 898 932	304

## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Situation au 31.12.2013	Affectation du résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31.12.2014
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	28 133 334			28 133 334
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total</b>	<b>28 133 334</b>			<b>28 133 334</b>
<b>Écart sur remboursements de parts</b>	<b>721 623</b>			<b>721 623</b>
<b>Sous-total</b>	<b>721 623</b>			<b>721 623</b>
<b>Primes d'émission</b>				0
Primes d'émission	2 148 022			2 148 022
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 872 307		-182 791	-2 055 098
<b>Sous-total</b>	<b>275 715</b>		<b>-182 791</b>	<b>92 924</b>
<b>Primes de fusion</b>				
Prime de fusion *	4 538 635			4 538 635
Prélèvement sur prime de fusion *	-171 932			-171 932
<b>Sous-total</b>	<b>4 366 704</b>			<b>4 366 704</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de conversion				
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs				
<b>Sous-total</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur résultat</b>				
<b>Plus ou moins-values cessions d'immeubles</b>	<b>940 829</b>		<b>-97 863</b>	<b>842 967</b>
Distribution plus-value			-459 695	-459 695
Réserves				
Réserve indisponible				
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 126 795</b>	<b>1 679</b>		<b>1 128 474</b>
<b>Résultat</b>				
Résultat de l'exercice antérieur	2 892 314	-2 892 314		0
Distribution	-2 890 635	2 890 635		
Résultat de l'exercice			2 768 759	2 768 759
Acomptes sur distribution			-2 890 562	-2 890 562
<b>Sous-total</b>	<b>1 128 474</b>		<b>-121 803</b>	<b>1 006 671</b>
<b>TOTAL</b>	<b>35 566 678</b>		<b>-862 152</b>	<b>34 704 526</b>

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

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an (1)	Valeur 2014 K€		Rendement % (3)	Valeur 2013 K€	
									Comptable	Estimée (2)		Comptable	Estimée
<b>Locaux commerciaux</b>													
<b>Paris</b>													
75007	PARIS	Augereau	oct.-83	1	Commerce	Casa Décor	45						
75015	PARIS	Croix Nivert	déc.-83	1	Commerce	Rent a Car	85						
75012	PARIS	Diderot	juin-84	1	Commerce	EDA	45						
75011	PARIS	Voltaire	juil.-84	1	Commerce	PSE	81						
75020	PARIS	Gambetta	sept.-84	1	Commerce	Crédit Mutuel	286						
75016	PARIS	Boileau	janv.-85	1	Commerce	AG Bat	30						
75014	PARIS	Poirier	juin-85	1	Commerce	ID Communication	95						
75018	PARIS	Caulaincourt	avr.-86	1	Commerce	JC Ribes	80						
75011	PARIS	Voltaire	mars-87	1	Commerce	Magma	116						
75017	PARIS	Jonquièrre	juin-91	2	Commerce	Pressing, Onglerie	145						
75005	PARIS	Rollin	oct.-91	1	Commerce	Vacant	50						
75017	PARIS	Prony	nov.-91	1	Commerce	Nids	30						
75005	PARIS	Linné	déc.-91	1	Commerce	Étoile du Liban	83						
75011	PARIS	Saint-Maur	déc.-91	1	Commerce	Atelier Koko	80						
75017	PARIS	Legendre	déc.-91	1	Commerce	Trois Frères	46						
75017	PARIS	Batignolles	janv.-92	1	Commerce	Créations Canines	102						
75009	PARIS	Henry Monnier	févr.-92	1	Commerce	Épicerie	52						
75009	PARIS	Laffite	avr.-92	1	Commerce	Les Piplettes	45						
75009	PARIS	Montmartre	juin-92	1	Commerce	Erets Protection	35						
75019	PARIS	Simon Bolivar	sept.-92	1	Commerce	Parc immo	60						
75003	PARIS	Poitou	juin-94	1	Commerce	Hoses	43						
75008	PARIS	Washington	nov.-98	1	Commerce	Bioline	120						
75006	PARIS	Montparnasse	juin-99	1	Commerce	Zedi	95						
75010	PARIS	Martel	mars-04	1	Commerce	Ceramica	256						
75019	PARIS	Flandres	juin-04	1	Commerce	Hygiène Premium	65						
75011	PARIS	République	juin-04	1	Commerce	Enseigne Lumineuse	37						
75008	PARIS	Malesherbes	oct.-13	1	Commerce	Costume sur mesure	88						
75004	PARIS	Verrerie	mars-14	1	Commerce	Jalma	16						
75004	PARIS	Blancs Manteaux	mars-14	1	Commerce	Les Touristes	64						
75008	PARIS	Boétie	juil.-14	1	Commerce	Ankka Salade	57						
<b>S/Total acquisition locaux commerciaux à Paris</b>				<b>31</b>			<b>2 431</b>	<b>884 057</b>	<b>7 798 579</b>	<b>14 635 000</b>	<b>6,0</b>	<b>6 096 079</b>	<b>12 585 000</b>
<b>Île-de-France</b>													
92600	ASNIERES-SUR-SEINE	Argenteuil	juil.-83	1	Commerce	Maria Primeurs	71						
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Gallieni	août-83	1	Commerce	Hachemane et Partner	33						
92600	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Marne	mai-88	2	Commerce	Pressing, Ixina	307						
92500	RUEIL-MALMAISON	Europe	oct.-95	2	Commerce	Pharmacie, GMHT	273						
92150	SURESNES	Gambetta	oct.-97	1	Commerce	ACMS	96						
92000	BOULOGNE-BILLANCOURT	Aguesseau	déc.-98	1	Commerce	La Maison Bleue	190						
91110	CLICHY LA GARENNE	Georges Boisseau	mai-99	1	Commerce	Bioascogène	101						
<b>S/Total acquisition locaux commerciaux en Île-de-France</b>				<b>9</b>			<b>1 071</b>	<b>332 162</b>	<b>2 777 186</b>	<b>4 335 000</b>	<b>7,7</b>	<b>2 777 186</b>	<b>4 340 000</b>
<b>Région</b>													
69100	VILLEURBANNE	Verlaine	févr.-97	1	Commerce	Dyomedeia	218						
21000	DIJON	Charrie	juin-04	1	Commerce	Boutique Française de l'or	57						
38000	GRENOBLE	Félix Viallet	juin-04	1	Commerce	GSM service	38						

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an (1)	Valeur 2014 K€		Rend % (3)	Valeur 2013 K€	
									Comptable	Estimée (2)		Comptable	Estimée
69006	LYON	Lafayette	juin-04	1	Commerce	Moustaid	44						
45000	ORLÉANS	Jeanne d'Arc	juin-04	1	Commerce	April Mon Assurance	58						
67000	STRASBOURG	Vieux marché	juin-04	1	Commerce	Spirit of body	42						
13001	MARSEILLE	Lieutaud	oct.-04	1	Commerce	Vacant	49						
58000	NEVERS	Saint-Sébastien	déc.-13	1	Commerce	Mutuelle Adrea	92						
08000	CHARLEVILLE-MÉZIÈRES	République	déc.-13	1	Commerce	SFR	66						
<b>S/Total acquisition locaux commerciaux en Région</b>				<b>9</b>			<b>664</b>	<b>195 965</b>	<b>2 282 000</b>	<b>2 510 000</b>	<b>7,8</b>	<b>2 282 000</b>	<b>2 485 000</b>
<b>Total acquisition locaux commerciaux</b>				<b>49</b>			<b>4 166</b>	<b>1 412 184</b>	<b>12 857 765</b>	<b>21 480 000</b>	<b>6,6</b>	<b>11 155 265</b>	<b>19 410 000</b>
<b>Bureaux</b>													
<b>Paris et Île-de-France</b>													
75017	PARIS	Malesherbes	nov.-98	1	Bureaux	Creative Value	291						
92400	COURBEVOIE	Georges Clemenceau	mars-07	4	Bureaux	Multi locataire	1 099						
94120	FONTENAY-SOUSBOIS	Pablo Picasso	sept.-08	1	Bureaux	Groupe Vaillant	3 278						
<b>S/Total acquisition bureaux à Paris et Île-de-France</b>				<b>6</b>			<b>4 668</b>	<b>944 683</b>	<b>12 146 786</b>	<b>11 940 000</b>	<b>7,9</b>	<b>12 146 786</b>	<b>12 200 000</b>
<b>Région</b>													
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	Salvador Allende	juin-87	3	Bureaux	Multi locataire	684						
<b>S/Total acquisition bureaux en Région</b>				<b>3</b>			<b>684</b>	<b>112 236</b>	<b>326 503</b>	<b>850 000</b>	<b>13,2</b>	<b>326 503</b>	<b>850 000</b>
<b>Total acquisition bureaux</b>				<b>9</b>			<b>5 352</b>	<b>1 056 919</b>	<b>12 473 288</b>	<b>12 790 000</b>	<b>8,3</b>	<b>12 473 288</b>	<b>13 050 000</b>
<b>Locaux d'activités</b>													
<b>Paris et Île-de-France</b>													
91420	MORANGIS	Charles de Gaulle	oct.-86	2	Activité	Eiffage, RK Service	2 194						
78960	VOISINS-LE-BRETONNEUX	Tilleuls	nov.-88	12	Activité	Multi locataire	2 450						
<b>S/Total acquisition locaux d'activités à Paris et Île-de-France</b>				<b>14</b>			<b>4 644</b>	<b>433 162</b>	<b>2 827 350</b>	<b>3 830 000</b>	<b>11,3</b>	<b>2 827 350</b>	<b>3 800 000</b>
<b>Région</b>													
67000	STRASBOURG	L'Ardèche	sept.-88	1	Activité	Lindab	1 450						
59000	TOURCOING	Lille	nov.-91	1	Activité	CGE Distribution	3 425						
<b>S/Total acquisition locaux d'activités en Région</b>				<b>2</b>			<b>4 875</b>	<b>180 802</b>	<b>730 149</b>	<b>1 620 000</b>	<b>11,2</b>	<b>730 149</b>	<b>1 630 000</b>
<b>Total acquisition locaux d'activités</b>				<b>16</b>			<b>9 519</b>	<b>613 964</b>	<b>3 557 499</b>	<b>5 450 000</b>	<b>11,3</b>	<b>3 557 499</b>	<b>5 430 000</b>
<b>Santé</b>													
93000	NOISY-LE-GRAND	Docteur Jean Vaquier	déc.-94	2	Santé	Médotels	4 185						
<b>Total acquisition santé</b>				<b>1</b>			<b>4 185</b>	<b>650 000</b>	<b>6 750 000</b>	<b>9 200 000</b>	<b>7,1</b>	<b>6 750 000</b>	<b>8 250 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>75</b>			<b>23 222</b>	<b>3 733 067</b>	<b>35 638 552</b>	<b>48 920 000</b>	<b>7,6</b>	<b>33 936 052</b>	<b>46 140 000</b>

## IMMEUBLE CÉDÉ EN 2014

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an (1)	Valeur 2014 K€		Rend % (3)	Valeur 2013 K€	
									Comptable	Prix de vente		Comptable	Estimée
27400	HEUDEBOUVILLE	ZA Ecoparc	déc.-87	1	Activité	Libre	3 965	59 475	418 448	250 000	23,8	418 448	520 000

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## IMMEUBLE SOUS PROMESSE D'ACQUISITION AU 31 DÉCEMBRE 2014

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an (1)	Valeur 2014 K€		Rendement % (3)
									Comptable	Estimée (2)	
75002	PARIS	Bonne Nouvelle	oct.-14	1	Commerce	Chaussure	186				
75009	PARIS	Richer	déc.-14	1	Commerce	Restaurant	118				
<b>TOTAL</b>							<b>304</b>	<b>126 358</b>	<b>2 220 000</b>	<b>2 255 000</b>	<b>5,6</b>

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES (4)

	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an (1)	Valeur 2014 K€		Rendement % (3)	Valeur 2013 K€	
			Comptable	Estimée (2)		Comptable	Estimée
Murs de magasins	4 166	1 412 184	12 857 765	21 480 000	6,6	12 857 765	19 410 000
Bureaux	5 352	1 056 919	12 473 288	12 790 000	8,3	12 473 288	13 050 000
Activité	9 519	613 964	3 557 499	5 450 000	11,3	3 557 499	5 430 000
Santé	4 185	650 000	6 750 000	9 200 000	7,1	6 750 000	8 250 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 222</b>	<b>3 733 067</b>	<b>35 638 552</b>	<b>48 920 000</b>	<b>7,6</b>	<b>35 638 552</b>	<b>46 140 000</b>
Paris	2 722	1 031 940	9 798 579	16 985 000	6,1	9 798 579	14 985 000
Île-de-France	14 277	2 212 124	22 501 321	26 955 000	8,2	22 501 321	26 190 000
Régions	6 223	489 003	3 338 652	4 980 000	9,8	3 338 652	4 965 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 222</b>	<b>3 733 067</b>	<b>35 638 552</b>	<b>48 920 000</b>	<b>7,6</b>	<b>35 638 552</b>	<b>46 140 000</b>
Dont cessions 2014	3 965	59 475	418 448	250 000	23,8	418 448	520 000
Dont acquisitions 2014	136	94 576	1 702 500	1 775 000	5,3	1 702 500	0
Situation à fin 2013	27 051	3 697 966	34 354 500	47 395 000	7,8	34 354 500	46 660 000
<i>Variation sur un an</i>		<i>0,9 %</i>		<i>2,3 %</i>			

(1) Loyer potentiel

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

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

(4) Tableaux récapitulatifs sectoriels et géographiques du patrimoine



# TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	Note	31.12.2014	31.12.2013
Frais d'acquisition d'immeubles (*)	1	182 791	151 582
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	2	674 172	715 932
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3	23 848	37 956
Grosses réparations	4	179 651	49 945
Impôts fonciers	5	19 943	49 839
Autres charges immobilières	6	57 902	19 196
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 138 308</b>	<b>1 024 450</b>
Commission d'arbitrage		0	-4 500
Honoraires d'intermédiaires sur cessions d'actifs (*)	7	14 280	143 520
Commission de gestion	8	274 093	271 798
Commission de souscription		0	0
Honoraires d'exploitation	9	61 119	56 418
Impôts et taxes	10	11 673	9 179
Diverses charges d'exploitation	11	66 247	53 822
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotation aux provisions pour risques et charges		0	0
Dotation aux provisions pour créances douteuses	12	40 263	94 797
Dotation aux provisions pour grosses réparations		156 892	187 797
Autres charges	13	76 435	74 462
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>701 002</b>	<b>887 294</b>
Charges financières		31 451	52 904
Dotations aux provisions dépréciation immobilisations financières		27 930	
<b>Charges financières</b>		<b>59 381</b>	<b>52 904</b>
Charges exceptionnelles		24 308	15 259
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnels			
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>24 308</b>	<b>15 259</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>1 922 998</b>	<b>1 979 907</b>
<b>BÉNÉFICE</b>		<b>2 768 759</b>	<b>2 892 314</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 691 757</b>	<b>4 872 221</b>
<b>PRODUITS</b>			
Loyers	14	3 511 327	3 685 302
Charges refacturées		674 172	715 932
Produits annexes		13 948	0
<b>Produits de l'activité immobilière et annexes</b>		<b>4 199 447</b>	<b>4 401 235</b>
Reprise d'amortissements d'exploitation			
Reprise de provisions pour créances diverses			
Reprise de provisions pour créances douteuses		88 501	93 109
Reprise de provisions pour grosses réparations	15	179 651	49 945
Reprise de provisions pour risques et charges			
Transferts de charges d'exploitation (*)		197 071	290 602
Autres produits			
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>465 223</b>	<b>433 656</b>
Produits financiers		8 322	14 312
Différence de change			
<b>Produits financiers</b>		<b>8 322</b>	<b>14 312</b>
Produits exceptionnels		18 765	23 019
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels			
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>18 765</b>	<b>23 019</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>4 691 757</b>	<b>4 872 221</b>

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

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

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

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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

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

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

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

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

## TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

### D) PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### A) Immobilisations locatives

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

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

#### B) Plan prévisionnel d'entretien

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée pour chaque immeuble en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la société de gestion applique un pourcentage sur la base forfaitaire de 5 % pour les locaux d'activité, 3 % pour les bureaux, des loyers facturés ou potentiels, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

#### État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2013	Augmentation acquisitions créations/apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution/ Cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2014
Terrains-constructions	33 353 483	1 702 500		418 448	34 637 535
Frais d'acquisition des immobilisations	613 986				613 986
Agencements	387 032				387 032
<b>TOTAL</b>	<b>34 354 500</b>	<b>1 702 500</b>	<b>-</b>	<b>418 448</b>	<b>35 638 552</b>

#### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2013		Exercice 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	12 473 288	13 050 000	12 473 288	12 790 000
Locaux d'activités	3 975 948	5 950 000	3 557 499	5 450 000
Commerces	11 155 265	19 410 000	12 857 765	21 480 000
Résidences Services	6 750 000	8 250 000	6 750 000	9 200 000
<b>TOTAL</b>	<b>34 354 500</b>	<b>46 660 000</b>	<b>35 638 552</b>	<b>48 920 000</b>

## II) AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### A) Actifs immobilisés

#### Immobilisations financières :

Ce poste correspond aux divers fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles pour 34 054 € et de parts sociales des SCPI Unidelta pour 250 000 € et SCPI Unicef France II pour 69 930 €, faisant l'objet d'une provision des frais de souscription pour un montant de 27 930 €.

### B) Créances

#### Locataires :

Au 31 décembre 2014, on distingue :

Les loyers et charges facturés en décembre 2014 au titre de 2015, le quittancement étant réalisé le 22 décembre 2014 pour 1 081 290 €.

- Des factures à établir pour 70 062 € correspondant à des rééditions de charges locatives.
- Des loyers et charges facturés durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 et encaissés en janvier 2015 pour 696 435 €.
- Des créances douteuses pour 539 696 €.

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déduction éventuelles, de la TVA, du dépôt de garantie et du terme d'avance, à hauteur d'un pourcentage déterminé par plusieurs critères déterminants (l'ancienneté de la créance, les règlements partiels durant l'exercice et post-clôture, l'avis du gestionnaire en charge du recouvrement des créances). Le montant de la provision cumulée au 31 décembre 2014 s'élève à 295 011 €.

#### Locataires et comptes rattachés

Créances	Brut
Créances locataires	1 007 448
Créances douteuses	539 696
<b>TOTAL</b>	<b>1 547 144</b>

#### Autres créances :

Elles sont constituées de :

- Fournisseurs débiteurs représentant des redevances de charges locatives pour 5 561 €.
- Créances auprès de l'État pour 53 261 € correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 24 449 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 12 335 € et à la TVA sur avoir à établir pour 15 456 €.
- Des appels sur charges syndicats versés aux syndicats dans l'attente des redevances annuelles de comptes pour 402 201 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des rééditions annuelles.
- Des créances diverses pour 137 242 €, dont 111 700 € de dépôts versés chez les notaires lors des promesses d'acquisition 2015.

## C) Valeurs de placement et disponibilités

#### Disponibilités :

La trésorerie en fin d'année était constituée de :

- Comptes à Terme (y compris les intérêts courus non échus) pour 1 300 065 €.
- Disponibilités en banque pour 324 509 €.
- Le compte bancaire affecté au Marché des parts pour 128 809 €.

## D) Dettes

#### Dettes financières :

- Un emprunt contracté par la SCPI pour acquérir son patrimoine immobilier (voir tableau détaillé ci-dessous) pour 313 895 €.
- Des dépôts de garantie versés par les locataires, ceux-ci représentent trois mois de loyers pour 716 907 €.

#### Dettes d'exploitation :

Elles sont constituées de :

- Des acomptes sur charges et sur travaux facturés aux locataires dans l'attente des rééditions de charges pour 402 650 €.
- Des dettes fournisseurs et syndicats pour 198 690 €. Conformément à la loi LME d'août 2008, la société de gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2014 est de 30 jours date de facture.
- Des factures non parvenues pour 60 862 €.
- Des locataires créditeurs pour 17 610 € et avoir à établir pour 94 094 € résultant principalement des liquidations de charges des années antérieures.

#### Dettes associés :

Il s'agit principalement de l'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 versé aux associés en janvier 2015 pour 772 288 €. Le solde correspond à des dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions pour 93 519 €.

#### Dettes diverses :

- Des dettes fiscales pour 297 074 € dont 296 063 € de TVA.
- Des dettes liées à la cession de Bobigny pour 9 500 €.
- Des provisions de jetons de présence 2014 pour 12 300 € et des frais d'assemblées générales et informations associés pour 26 335 €.
- Des transactions Marché des Parts pour 114 193 € liquidées en janvier 2015.

## III) COMPTES DE RÉGULARISATION

#### Charges constatés d'avance :

Elles s'élèvent à 30 €.

#### Produits constatés d'avance :

Ils comprennent les loyers et charges, terme d'avance de 2015 appelé lors du quittancement de décembre 2014 pour 906 089 €.

#### Échéancier des dettes financières au 31/12/2014

Désignation	CRD à la date de clôture	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	5 ans et plus
Fontenay-sous-Bois - 2.480 M€	313 895	313 895					
<b>TOTAL</b>	<b>313 895</b>	<b>313 895</b>					

## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

**Capital souscrit** : 28 133 334 € divisé en 183 878 parts de 153 € de nominal.

**Écart sur remboursement de parts** : 721 623 €.

**Prime d'émission** :

Variations en €	Prime d'émission	Prélèvement sur prime d'émission
<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>2 148 022</b>	<b>-1 872 307</b>
Augmentation des primes d'émission		
Frais d'acquisition d'immobilisations		-182 791
Commission de souscription		
<b>Solde au 31/12/2014</b>	<b>2 148 022</b>	<b>-2 055 098</b>

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

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

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

<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>940 829</b>
Régularisation sur cession immeuble Bobigny	2 669
Cession immeuble Heudebouville - ZA Ecomarc	- 182 728
Distribution plus-value	- 459 695
Impôts sur distribution plus-value	81 872
<b>Prélèvements/impôts plus-values associés sortants confrontation</b>	<b>323</b>
<b>Solde au 31/12/2014</b>	<b>383 270</b>

**Report à nouveau** :

L'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2013 a décidé de distribuer 2 890 635 € sur un total distribuable de 4 019 109 € dont 1 128 474 € de report à nouveau. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 1 128 474 € au 31 décembre 2014.

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat bénéficiaire de 2013 de 2 892 314 € a été affecté comme suit :

### Affectation du résultat 2013

Bénéfice net 2013	2 892 314
Report à nouveau 2012	1 126 795
Bénéfice distribuable	4 019 109
Dividendes versés	2 890 635
<b>Report à nouveau 2013</b>	<b>1 128 474</b>

**Résultat de l'exercice** :

L'exercice 2014 se solde par un bénéfice de 2 768 759 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2014 et janvier 2015 pour 2 890 562 €.

## TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

### I) COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

**Charges immobilières** : Elles se décomposent en :

**1. Frais d'acquisition des immeubles sur l'exercice : 182 791 €.**

Conformément au plan comptable SCPI et à l'article 32 des statuts, ces commissions ont donc été déduites de la prime d'émission par le compte de transfert de charges.

**2. Charges refacturées aux locataires : 674 172 €** dont vous trouverez détail ci-après :

#### Remboursement de charges

Charges de copropriété et fournitures locatives	307 642
Assurances	16 369
Impôts fonciers	297 012
Taxe sur les bureaux en Île-de-France	53 149
<b>TOTAL</b>	<b>674 172</b>

**3. Charges d'entretien du patrimoine locatif pour un montant total de 23 848 €** comprenant :

- Des travaux d'entretien courant et charges locatives sur locaux vacants pour 5 896 €.

- Des travaux d'entretien courant et charges locatives non refacturables aux locataires pour 17 952 €.

**4. Les gros travaux et réparations pour 179 651 €** engagés ou effectués en 2014 ont principalement portés sur :

- Des travaux de réhabilitation à Paris - Simon Bolivar pour 39 704 €.

- Des travaux d'étanchéité à Voisins-le-Bretonneux - Tilleuls pour 58 712 €.

- Des travaux de réfection du hall à Courbevoie - Georges Clemenceau pour 31 119 €.

**5. Les impôts fonciers pour 19 943 €**, ils concernent principalement la taxe sur le foncier bâti pour 14 975 € et le solde sur la taxe sur les bureaux pour 4 968 €.

**6. Les autres charges immobilières pour un montant de 57 902 €** concernent :

- Les assurances immeubles non récupérables auprès des locataires pour 1 904 €.

- Les diagnostics techniques pour 5 072 €.

- Les honoraires de relocation pour 17 152 €.

- Les honoraires d'expertise de Crédit Foncier pour 20 530 €.

- Les frais d'actes et de contentieux pour 4 499 €.

- Les honoraires d'avocats relatifs aux litiges avec les locataires pour un montant de 8 745 €.

**Charges d'exploitation de la Société** : Sont enregistrés sous cette rubrique :

**7. Des honoraires versés à des intermédiaires sur cessions d'actifs pour 14 280 €.**

**8. Les honoraires de la société de gestion : 274 093 €** (détail ci-après).

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

**Détail commission de gestion**

<b>Recettes locatives hors taxes</b>	<b>3 511 327</b>
Base totale de la commission	3 511 327
Commission au taux de 8 %	280 906
Rétrocession honoraires provisionnés exercices antérieurs	-7 063
<b>Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)</b>	<b>8 322</b>
Base totale de la commission	8 322
Commission au taux de 3 %	250
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>274 093</b>

**9. Des honoraires d'exploitation pour 61 119 € comprenant :**

- Des honoraires des Commissaires aux comptes pour 40 900 €.
- Des honoraires du dépositaire pour 6 250 €.
- Des honoraires divers pour 13 969 €.

**10. La contribution économique territoriale : 11 673 €.****11. Les diverses charges d'exploitation d'un montant de 66 247 € :**

- Les frais bancaires pour 3 474 €.
- Les frais du Conseil de surveillance pour 21 497 €.
- Les frais d'assemblée et d'information des associés pour 38 175 €.
- Les cotisations pour 3 100 €.

**12. Des dotations aux provisions (détail ci-dessous) pour 197 154 €.****13. Les autres charges pour 76 435 € comprennent :**

- Les jetons de présence pour 12 300 €.
- Les pertes sur créances irrécouvrables pour 64 106 €.
- Les charges diverses de gestion courante pour 28 €.

**Charges financières :**

**31 451 €** correspondent au remboursement des intérêts sur l'emprunt à moyen terme.

**27 930 €** de provision des frais de souscription des parts sociales des SCPI acquises sur l'exercice.

**Charges exceptionnelles :**

**24 308 €** comprennent des régularisations faites sur des comptes d'appels de charges syndic non refacturées aux locataires, relatives à des exercices antérieurs.

**II) COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS****14. Produits de l'activité immobilière :**

- Loyers facturés au cours de l'exercice : 3 511 327 €.
- Charges remboursées par les locataires : 674 172 €.

**15. Autres produits d'exploitation :**

- Reprises de provisions comptabilisées dans l'exercice pour 268 151 € (cf. Tableau des provisions dans le compte de résultat-charges).

■ Les transferts de charges d'exploitation pour un montant de 197 071 € englobent :

■ Les transferts liés aux frais d'acquisition des immeubles pour 182 791 € imputés sur la prime d'émission ; cette somme est à rapprocher des « frais d'acquisition des immeubles » du compte de résultat-charges Immobilières.

■ Les transferts liés aux cessions d'actifs pour un solde de 14 280 € imputés sur la plus-value ; cette somme est à rapprocher des postes « commission d'arbitrage » et « honoraires d'intermédiaires sur cessions d'actifs » du compte de résultat-charges immobilières.

**Produits financiers :** Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour 8 322 €.

**Produits exceptionnels :** De l'exercice pour 9 242 € et des exercices antérieurs pour 9 523 €.

**INFORMATIONS DIVERSES****Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan**

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	70 062
Fournisseurs et comptes rattachés	-
État, produits à recevoir	41
<b>TOTAL</b>	<b>70 103</b>

**Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan**

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 862
Locataires et comptes rattachés	94 094
État, charges à payer	364
Charges à payer diverses	38 635
<b>TOTAL</b>	<b>193 954</b>

**Engagements donnés :**

- Promesses d'achats :
  - Un commerce boulevard Bonne Nouvelle - Paris
  - Un commerce rue Richer - Paris
- Privilèges : Une inscription en privilège de prêteur est prise au profit de la Société BNP PARIBAS sur l'immeuble de Fontenay-sous-Bois pour une sûreté de 2 480 000 € augmenté de 10 % au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 30 septembre 2016.

**Engagements reçus :**

- Promesses de ventes : NÉANT.
- Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à un an de loyer.

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

	Montant au 01/01/2014	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2014
Provisions pour grosses réparations	837 629	156 892	179 651	874 870
Provisions pour risque d'exploitation	10 000	-	-	10 000
Dépréciation des créances douteuses	343 249	40 263	88 501	295 011
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 190 878</b>	<b>197 154</b>	<b>268 151</b>	<b>1 119 881</b>
Dépréciation pour dépréciation des immobilisations financières	-	27 930	-	27 930
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>27 930</b>	<b>-</b>	<b>27 930</b>

## Tableaux Complémentaires

Les comptes et annexes 2014 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Le revenu par part de l'exercice 2014 est en légère baisse par rapport à 2013.

Le résultat par part s'établit par conséquent à 15,06 € par part en 2014 contre 15,73 € en 2013.

	2010		2011		2012		2013		2014	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	97,63	20,66	93,79	19,20	98,49	20,83	99,00	20,04	98,84	19,10
Produits financiers	0,25	0,05	1,13	0,23	0,61	0,13	0,38	0,08	0,23	0,05
Produits divers (2)	2,12	0,45	5,09	1,04	0,90	0,19	0,62	0,13	0,92	0,18
<b>Total des revenus</b>	<b>100,00</b>	<b>21,16</b>	<b>100,00</b>	<b>20,47</b>	<b>100,00</b>	<b>21,15</b>	<b>100,00</b>	<b>20,25</b>	<b>100,00</b>	<b>19,32</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	9,54	2,02	8,84	1,81	8,77	1,85	7,30	1,48	7,72	1,49
Autres frais de gestion (3)	5,48	1,16	6,02	1,23	4,33	0,91	5,04	1,02	5,48	1,06
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	8,18	1,73	3,29	0,67	10,07	2,13	2,36	0,48	5,73	1,11
Charges locatives non récupérées	3,90	0,83	6,66	1,36	4,61	0,97	1,85	0,38	2,19	0,42
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>27,10</i>	<i>5,74</i>	<i>24,81</i>	<i>5,08</i>	<i>27,77</i>	<i>5,88</i>	<i>16,56</i>	<i>3,35</i>	<i>21,12</i>	<i>4,08</i>
<b>Amortissements nets du patrimoine</b>										
<b>Autres amortissements (travaux à étaler)</b>										
Provisions nettes pour travaux	-4,48	-0,95	0,36	0,07	2,21	0,47	3,70	0,75	-0,64	-0,12
Autres provisions nettes (4)	5,18	1,10	-4,07	-0,83	1,33	0,28	2,05	0,41	1,58	0,31
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>0,69</i>	<i>0,15</i>	<i>-3,71</i>	<i>-0,76</i>	<i>3,54</i>	<i>0,75</i>	<i>5,75</i>	<i>1,16</i>	<i>0,94</i>	<i>0,18</i>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>27,79</b>	<b>5,89</b>	<b>21,10</b>	<b>4,32</b>	<b>31,31</b>	<b>6,62</b>	<b>22,30</b>	<b>4,52</b>	<b>22,06</b>	<b>4,26</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>72,21</b>	<b>15,27</b>	<b>78,90</b>	<b>16,15</b>	<b>68,69</b>	<b>14,53</b>	<b>77,70</b>	<b>15,73</b>	<b>77,94</b>	<b>15,06</b>
Variation du report à nouveau	5,05	1,07	4,62	0,95	-3,07	-0,65	0,05	0,01	-3,43	-0,66
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	67,09	14,20	74,24	15,20	71,76	15,18	77,65	15,72	81,37	15,72
Revenus distribués après prélèvements	67,00	14,18	68,28	13,98	71,51	15,13	77,65	15,72	81,37	15,72
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>	

\* 5 derniers exercices

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

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

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

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

# TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2013	Variation 2014	Total au 31.12.2014
Variation de capital, y compris prime d'émission	33 497 375	-182 791	33 314 584
Vente d'immeubles	14 292 188	418 448	14 710 636
Bénéfice hors plus-values de cession	2 892 314	-123 555	2 768 759
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	940 829	-557 558	383 272
Variation des dettes à long terme	712 676	-398 781	313 895
Variation des dettes à court terme	2 883 009	-23 691	2 859 319
Dotations nettes aux provisions	847 629	-22 759	824 870
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>56 066 020</b>	<b>-890 687</b>	<b>55 175 334</b>
Commission de souscription	0	0	0
Achat d'immeubles	-48 259 656	-1 702 500	-49 962 156
Agencements, aménagements	-387 032	0	-387 032
Frais acquisition	0	0	0
Variation des immobilisations financières	-32 726	-293 328	-326 054
Variation des valeurs réalisables	-1 866 345	15 919	-1 850 426
Fonds de remboursement	0	0	0
Écart de conversion	0	0	0
Autres mouvements sur report à nouveau	1 126 795	1 679	1 128 474
Dividendes	-2 021 622	-3 133	-2 024 755
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>-51 440 587</b>	<b>-1 981 362</b>	<b>-53 421 949</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>4 625 433</b>	<b>-2 872 049</b>	<b>1 753 383</b>
Passif exigible	-2 883 009	23 691	-2 859 319
Variation des valeurs réalisables	1 866 345	-15 919	1 850 426
Solde du dividende	-869 013	3 206	-865 807
Cessions en cours	0	0	0
Acquisitions en cours	0	0	0
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>2 739 757</b>	<b>-2 861 072</b>	<b>-121 317</b>
Emprunts autorisés (Emprunts relais)	4 000 000	0	4 000 000
Emprunts autorisés	9 743 961	18 207	9 762 169
Emprunts utilisés	-712 676	398 781	-313 895
<b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS</b>	<b>15 771 042</b>	<b>-2 444 084</b>	<b>13 326 957</b>
Promesse acquisition signature acte prévu au 1T15	-1 061 018	-1 336 622	-2 397 640
Cession acte signature prévue au 1T15	238 000	-238 000	
<b>Sous-total 1T15</b>	<b>-823 018</b>	<b>-1 574 622</b>	<b>-2 397 640</b>
<b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS 1T15</b>	<b>14 948 025</b>	<b>-4 018 706</b>	<b>10 929 317</b>
<b>LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS</b>	<b>1 916 739</b>	<b>-4 435 694</b>	<b>-2 518 957</b>

## TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2014 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
28 133 334	1 736

## TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ \*

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	209,51	279,33	270,00	225,00	250,00
Prix d'exécution moyen annuel	240,00	280,00	250,00	230,00	271,00
Prix acheteur correspondant	266,00	311,00	277,00	255,25	277,50
Dividende versé au titre de l'année	14,20	15,20 ***	15,18	15,72	18,22 ****
Rentabilité de la part en % **	5,34	4,89	5,48	6,16	6,57
Report à nouveau cumulé par part	5,83	6,78	6,13	6,14	5,47

\* 5 derniers exercices

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

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

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

## TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

### Transactions réalisées en 2014

Nombre de parts échangées
4 842

### Ordres en cours au 31/12/2014

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
0	0,00	45

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> 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)
2010	2 853	1,55	1 mois	78	31 314
2011	2 448	1,33	1 mois	582	31 246
2012	2 258	1,22	1 trimestre	3 286	29 518
2013	4 914	2,67	1 mois	477	51 337
2014	4 842	2,63	1 mois	0	48 739

\* 5 derniers exercices

## TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	2 892 314
Report à nouveau en début d'exercice	1 126 795
<b>Total</b>	<b>4 019 109</b>
Distribution	2 890 635
Imputation sur réserve indisponible	0
<b>Report à nouveau en fin d'exercice (€)</b>	<b>1 128 474</b>



## Première Résolution

L'assemblée générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été soumis.

## Deuxième Résolution

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

## Troisième Résolution

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

Bénéfice de l'exercice	2 768 759 €
Report à nouveau en début d'exercice	1 128 474 €
Total distribuable	3 897 233 €
Dividendes distribués	2 890 562 €
Report à nouveau en fin d'exercice	1 006 671 €

En conséquence, le dividende unitaire sur l'année revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 15,72 € dont 0,36 € à titre complémentaire versé lors du paiement du quatrième acompte sur dividende.

## Quatrième Résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

La valeur comptable 34 704 526 €, soit 189 € par part

## Cinquième Résolution

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

La valeur de réalisation 48 810 844 €, soit 265 € par part  
La valeur de reconstitution 56 166 929 €, soit 305 € par part

## Sixième Résolution

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## Septième Résolution

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, après accord du Conseil de surveillance ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 25 % de la valeur de réalisation de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## Huitième Résolution

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, après accord du Conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 6 (six) millions d'euros pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant soit sur des ventes d'actifs, soit en augmentant le capital, soit en refinançant des actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## Neuvième Résolution

Après avis favorable donné par le Conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve le versement d'une commission de gestion supplémentaire de 45 K€ à la société de gestion au titre de la qualité de service de cette dernière, pour la gestion de la SCPI.

## Dixième Résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence du Conseil de surveillance à 16 200 € pour l'exercice 2015 et jusqu'à une nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

## Onzième Résolution

L'assemblée générale approuve le renouvellement du mandat de la société FONCIER EXPERTISE qui prend effet à compter de l'exercice 2014, dont le siège social est situé 24, rue des Capucines - 75002 Paris en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

## Douzième Résolution

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

24, rue La Boétie - PARIS VIII  
Bar à salades



107-113, rue Armand Silvestre - COURBEVOIE (92)  
Restaurant japonais



17, rue des Blancs Manteaux - PARIS IV  
Conseil en mode et décoration - création de vêtements



Téléphone  
01 40 29 86 86

Télécopie  
01 40 29 86 87

Email  
[contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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

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

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