

CAPIFORCE PIERRE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016



CAPIFORCE PIERRE

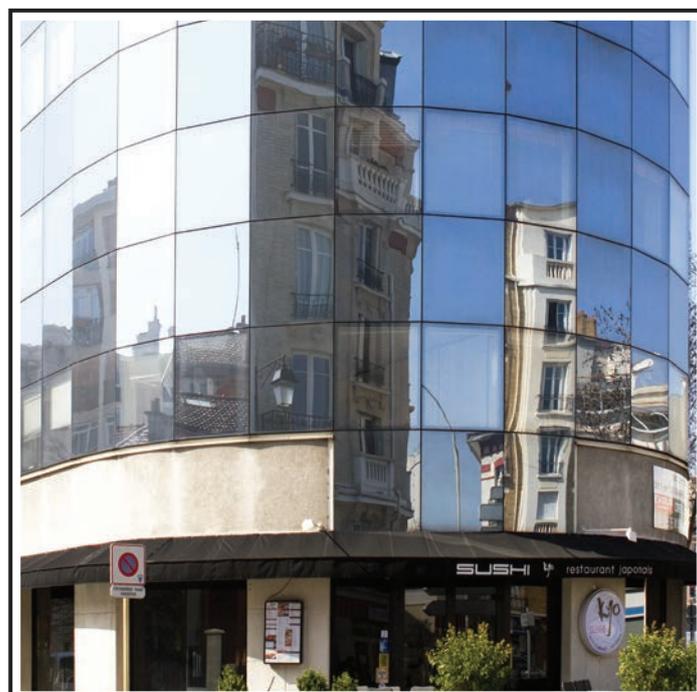
Société civile de placement immobilier
8, rue Auber - 75009 PARIS

317 287 019 RCS PARIS

Rue Saint-Denis - COLOMBES (92)
Vêtements pour enfants



Rue Armand Silvestre - COURBEVOIE (92)
Immeuble de bureaux + restaurant japonais



En couverture : Boulevard Chanzy - MONTREUIL (93) - Optique & Audition

ÉDITORIAL

2016

Évolution du patrimoine - Maintien d'une forte rentabilité

Au début de 2016, Capiforce Pierre a vendu la maison de retraite médicalisée de Noisy-le-Grand pour 10 550 K€, réalisant une plus-value brute de 3,4 M€, et après impôt de 2,6 M€. Au cours de 2016, Capiforce Pierre a réinvesti 11 M€ dans 10 actifs et votre patrimoine a été ainsi rééquilibré, le plus gros actif détenu ne représentant plus que 11 % de l'ensemble des immeubles contre 20 % en 2015, diminuant ainsi le risque locatif. Les commerces représentent désormais 61 % des actifs contre 48 % en 2015, les actifs parisiens ayant toujours une part de 50 %. Le patrimoine de Capiforce Pierre est plus sécurisé car plus investi dans les murs de commerces parisiens.

Le produit de la vente ayant été réinvesti progressivement au cours de 2016, les loyers perçus au cours de cette année ont été provisoirement inférieurs à ceux de l'année précédente, et donc le résultat a baissé. Au résultat distribué de 14,31 € par part a donc été ajoutée une distribution de 2,04 € correspondant à une partie de la plus-value distribuable. Au total, la distribution se compare avec celle de l'année précédente de 15,84 €. Le prix d'exécution de la part s'est aussi revalorisé de 280 € à 290 € en fin d'année et Capiforce Pierre demeure un excellent placement.

Roland FISZEL
Président

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général



CAPIFORCE PIERRE SCPI Classique à capital fixe

Assemblée Générale Ordinaire 13 juin 2017

■ <i>Organes de gestion et de contrôle</i>	3
■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i>	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i>	6
■ <i>Rapports des Commissaires aux comptes</i>	9
■ <i>État du patrimoine</i>	13
■ <i>Variation des capitaux propres comptables</i>	14
■ <i>Compte de résultat</i>	15
■ <i>Annexe aux comptes</i>	16
■ <i>Tableaux complémentaires</i>	21
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i>	24
■ <i>Texte des résolutions</i>	26

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Hélène KARSENTY - *Présidente de Conseils de surveillance de SCPI - Présidente de l'APPSCPI - Ex-Administrateur Filiale France Multinationale USA*

MEMBRES

Jean-Yves DAVID - *Cadre de la fonction publique*

Dominique DEFREYN - *Retraîtée - Assistante Université*

Xavier ELBEL - *Retraité*

Gérard LAPLASSE - *Retraité - Directeur d'une société HLM*

Françoise MARQUET - *Retraîtée - 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 31/12/2016

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Co-commissaire aux comptes Titulaire : François PROVENCHERE

Co-commissaire aux comptes Suppléant : Laurent WORINGER

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

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

Co-commissaire aux comptes Suppléant : Pimpaneau et Associés

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

DÉPOSITAIRE

STATE STREET BANQUE S.A.

Fin de mandat : Illimité

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 : Gilles CHAMIGNON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIU

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier pour vous rendre compte de la vie et des activités de Capiforce Pierre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

Dix acquisitions ont été réalisées en 2016. Elles ont porté sur les actifs suivants :

- Un commerce situé rue Marcadet à Paris XVIII d'une superficie de 207 m² pour 790 K€ HD et un rendement de 6 %.
- Un commerce situé rue du Faubourg Montmartre à Paris IX d'une superficie de 82 m² pour 870 K€ HD et un rendement de 5 %.
- Un portefeuille de 5 commerces situés à Mantes-la-Jolie, Colombes, Montreuil et Paris d'une superficie globale de 557 m² pour 2 800 K€ HD et un rendement de 6,05 %.
- Un commerce situé rue de Clignancourt à Paris XVIII d'une superficie de 275 m² pour 1 460 K€ HD et un rendement de 5,40 %.
- Un commerce situé rue du Faubourg du Temple à Paris X d'une superficie de 188 m² pour 1 311 K€ HD et un rendement de 5,75 %.
- Un plateau de bureaux situé avenue du Général de Gaulle à Saint-Mandé d'une superficie de 712 m² pour 2 820 K€ HD et un rendement de 6,20 %.

Un arbitrage a été réalisé en 2016. Il a porté sur la vente le 22 mars d'un ensemble immobilier à usage de résidence pour personnes âgées dépendantes comprenant 92 chambres et 19 emplacements de stationnement extérieurs pour un montant de 10 550 K€ HD.

B) Évaluation des immeubles

L'article 422-227 du RGAMF énonce qu'une expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou des associés de la société civile de placement immobilier. De fait, la société de gestion pourra en fonction du montant investi et/ou des spécificités du dossier faire procéder une expertise préalable à l'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 conformément à l'article 422-235 du RGAMF.

Tous les biens de Capiforce Pierre ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise s'élève à 55 340 K€ pour un prix d'achat de 44 585 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise est en hausse de 2,13 % par rapport à fin décembre 2015.

C) Situation locative

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 98,9 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2016 s'établit à 98,69 %.

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 98,5 %.

Au 31 décembre 2016, 2 lots sont vacants, à Voisins-le-Bretonneux (78) et à Dijon (21) et sont en cours de commercialisation active.

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

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

2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Augmentation de capital

SCPI à capital fixe, Capiforce Pierre n'a pas fait varier celui-ci en 2016. 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

3 251 parts ont été échangées en 2016, soit 1,76 % du nombre de parts au 1^{er} janvier 2016. Le prix d'exécution moyen est de 286 €, soit un prix acheteur correspondant de 318 €.

Le prix d'exécution au 1^{er} janvier 2016 était de 280 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 290 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2016, il reste 1 024 parts à la vente. Parallèlement, aucune part 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 201 € par part (contre 188 € en 2015).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 263 € par part (contre 265 € à fin 2015), marquant une stabilité.

2) Valeur de reconstitution

La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine est de 312 € par part (contre 307 € en 2015), en légère hausse.

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

D) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est égal à 2 634 K€ contre 2 933 K€ à fin 2015.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 631 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2016, le bénéfice distribué sera ainsi de 14,31 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau s'établira à 1 027 K€ contre 1 007 K€ en 2015, soit 5,58 € pour une part.

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 318 €.

Le résultat total distribué de 16,35 € par part (dont 2,04 € brut par part au titre des plus-values distribuées) représente un taux de distribution de 5,15 % l'an par rapport au prix de part de souscription moyen de l'année, soit 318 €.

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

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

2) Taux de Rendement Interne

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

F) Dotation aux provisions

En 2016, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 85,7 K€. La provision est de 160,8 K€, correspondant à un taux compris entre 3 % et 5 % des loyers facturés. Au total, la provision s'élève à 891 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 117,7 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2016 pour des contentieux locatifs. Elle concerne 8 locataires.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 57 K€ a été enregistrée. Elle concerne notamment des locataires qui sont passés en perte sur créances irrécouvrables pour 46,6 K€.

G) Rémunération de la société de gestion et de son personnel

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 284 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 59 K€ à la société de gestion relatif à la gestion dynamique du patrimoine. Étant précisé que cela n'a aucun impact sur le résultat 2016.

L'information relative à la rémunération du personnel de la société de gestion, conformément à la directive AIFM, est disponible auprès de la société de gestion sur simple demande.

H) Emprunt

Pour rappel en 2015, l'acquisition de Saint-Sulpice avait été financé par un prêt relais de 2,1 M€ remboursé au 1^{er} trimestre 2016 suite à la vente de Noisy-le-Grand et un prêt hypothécaire de 1,8 M€ de 4 ans, *in fine*, à hauteur de 90 %.

En complément du réinvestissement de la vente de l'année, un prêt de 5 M€ a été souscrit auprès du LCL pour l'acquisition de 9 nouveaux actifs.

Une ligne de trésorerie d'un montant de 4 M€ a été négociée auprès du Crédit Agricole de Brie Picardie, non sollicitée à fin 2016.

Au 31 décembre 2016, l'encours des emprunts est de 6 647 K€.

I) Engagement hors bilan

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

Une inscription à une hypothèque conventionnelle a été prise au profit du Crédit Agricole Brie Picardie sur l'immeuble de Fontenay-sous-Bois pour l'ouverture d'une ligne de crédit de 3 500 000 €. L'inscription prendra fin le 28 septembre 2021.

Une inscription en privilège de prêteur de denier est inscrite sur les immeubles : Paris 18 - rue de Clignancourt ; Saint-Mandé 94 - av. du Gal de Gaulle ; Mantes-la-Jolie 78 - rue Gambetta ; Colombes 92 - rue Saint-Denis ; Paris 10 - av. Claude Vellefaux ; Montreuil 93 - Bd de Chanzy ; Paris 10 - rue du Faubourg du Temple, au profit de la banque LCL pour une sûreté de 5 M€ augmenté de 12 % au titre des accessoires, jusqu'au 30/09/2024.

J) Immobilisations financières

Capiforce possède toujours ses parts dans les SCPI Unidelta et Unicep pour un montant de 320 K€.

K) Expert externe en évaluation

Lors de l'assemblée générale du 10 juin 2015, la société CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE a été renouvelée en tant qu'expert externe en évaluation.

Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifiés d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur liquidative du fonds dont l'estimation reste à la charge de la société de gestion.

L) Commissaire aux comptes

Le mandat du co-commissaire aux comptes nommé lors de l'assemblée générale du 24 mai 2011 arrivant à échéance, l'assemblée générale est appelée à nommer en tant que co-commissaire aux comptes le cabinet EXPERIAL pour un mandat de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022. Conformément aux dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce modifié par la loi du 9 décembre 2016 dite « SAPIN II », la nomination d'un commissaire aux comptes suppléant n'est plus obligatoire lorsque le commissaire aux comptes titulaire n'est ni une personne physique ni une société unipersonnelle.

Chère associée, cher associé,

Bien que la gestion de notre SCPI Capiforce Pierre soit efficace et que les résultats soient très satisfaisants, cette année 2016 a été jalonnée de trop de perturbations chez notre gestionnaire Paref Gestion.

Nous avons eu à regretter le départ d'un nombre conséquent de personnes très actives autour de la gestion de notre SCPI d'où toutes les discordances citées ci-dessous dont la plupart ont été réparées et d'autres devront être prises sérieusement en compte à l'avenir.

Votre Conseil de surveillance l'espère et le souhaite vivement.

Les résultats sont excellents car votre conseil accomplit sa surveillance avec une exigence impérieuse et examine chaque document qui lui est soumis sans laisser un seul élément faible, douteux ou singulier dans l'ombre.

Le travail ardu de votre Conseil de surveillance avec sa connaissance parfaite du patrimoine, assiste notre gérant et participe à maintenir cet excellent niveau de notre SCPI Capiforce Pierre. La symbiose des 2 organes, société de gestion + Conseil de surveillance, donne ce résultat très satisfaisant qui aurait pu l'être davantage, nous l'expliquons ci-dessous.

En effet, tout au long de 2016, nous avons eu à déplorer des désordres que nous avons sévèrement relevés à la Direction générale afin qu'ils ne se reproduisent plus :

■ Nous avons signalé que les valeurs comptables ont été omises sur le précédent rapport annuel des comptes de 2015.

■ Nous avons demandé que les modifications de l'assemblée générale de juin 2016 soient prises en compte sur le site Internet et que la note d'information soit actualisée.

■ Nous avons constaté que la tenue de l'assemblée générale, déléguée à un prestataire externe, n'était pas rigoureuse avec en plus un tarif onéreux pour le travail à effectuer. Nous avons été surpris que des éléments propres à notre SCPI soient encore détenus par ce prestataire alors qu'ils devraient faire partie de notre archivage.

■ Nous avons eu des difficultés à obtenir la liste complète des associés pour communiquer avec vous alors même qu'une décision très largement majoritaire d'assemblée générale en avait approuvé le principe et que toutes les précautions légales avaient été prises.

■ Nous avons constaté et remonté les réclamations d'associés suite à la réception d'avis de versement de dividendes dont ils n'étaient pas destinataires. Même s'il s'agit d'un bug informatique, il n'est pas acceptable que des tests ne soient pas effectués avant envoi.

■ Il a été souligné, à plusieurs reprises, l'envoi tardif des rapports d'activités qui ne permettaient pas au conseil d'examiner sérieusement les informations avant la réunion conçue pour en débattre. De plus, des documents comptables prévisionnels de fin d'année, étaient distribués « sur table » lors de notre réunion de mi-décembre 2016, nous empêchant de déterminer avec le plus de précision possible la valeur du dernier acompte 2016 versée fin janvier 2017.

■ Aucune situation budgétaire pour l'année à venir ne nous a été fournie ni en décembre 2016 ni en mars 2017. Même si les paramètres fondamentaux de notre SCPI sont excellents, nous ne voulons pas naviguer sans repères chiffrés.

■ Nous avons été désagréablement surpris du décalage de près d'un mois pour certains associés concernant le versement du dernier acompte de dividende de l'année 2016 additionnée d'un versement de plus-value.

Un nouveau bug informatique aurait empêché le versement en une fois provoquant bon nombre de mails d'associés inquiets

sur la messagerie de votre Présidente ; pourtant, lors de notre délibération en décembre 2016 sur la distribution, le conseil avait prévenu qu'il fallait « impérativement » procéder à un envoi global avec lettre explicative.

■ Nous avons noté un trop grand écart, entre le résultat comptable de 14,33 €/part et le résultat fiscal à 17,86 €/part à déclarer auprès des impôts. Des tableaux de calculs présentant des réintégrations importantes nous ont laissés très insatisfaits.

■ Sans qu'il y ait eu une information ou mieux une discussion préalable, le conseil a été surpris que des éléments comme le montant des loyers et les rendements soient affichés sur le rapport 2016 qui pourraient être préjudiciables à notre SCPI. Jamais ils n'ont été mentionnés.

■ Sans qu'il n'y ait eu une information ou mieux une discussion préalable, le conseil a été surpris de constater que les actifs ont été classés par année au lieu d'un inventaire, beaucoup plus pertinent, par nature d'actifs : locaux commerciaux, locaux activité, bureaux. En examinant son patrimoine, l'associé n'a plus aucune indication qui peut lui permettre de distinguer le type d'actif.

Secrétariat : une présence devenue indispensable

La présence d'un secrétariat interne à notre conseil qui prépare des procès-verbaux très détaillés comme des mémorandums avec mises en valeur des points d'interrogation, des actions à suivre, des compléments d'information à attendre ou des précisions à donner, est devenu indispensable tant il permet à votre conseil un suivi très méthodique de la gestion de votre SCPI et de relever ainsi tous les manquements, erreurs ou interrogations que nous avons relevés, lors de l'étude de ces rapports d'activité.

Discussion sur la provision gros travaux qui devient gros entretiens

En décembre 2016, le commissaire aux comptes, était en accord avec votre conseil, pour ne pas continuer à affecter de 160 828 €, notre provision pour gros travaux, jugée suffisamment conséquente (815 419 € fin 2015), en regard d'un tableau présentant les travaux significatifs à venir sur 3 ans pour un total de 568 458 € ! Notre résultat en aurait été amélioré de 0,87 €/part et finir ainsi à 15,20 € au lieu de 14,33 €/part.

Cette position a été confortée par le fait que certains travaux très conséquents de l'ordre de 400 000 € avaient été précédemment prévus par une dotation exceptionnelle et seront économisés du fait de la vente d'un actif en 2016 et d'un autre actif, en cours de vente, sans travaux, durant 2017.

Sachant que cette provision, dont le cadre légal a été complètement redéfini par l'ANC (Autorité des Normes Comptables) à partir du 1^{er} janvier 2017, d'autres gestionnaires ont modifié cette provision dès fin 2016.

Ce que Paref Gestion n'a pas souhaité.

Il en ressort que notre provision avec les reprises, s'élève désormais à 890 533 € et qu'elle sera, de toute façon, obligatoirement révisée avec les nouvelles dispositions des articles 141-22 de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) sur la nouvelle provision intitulée « provision pour gros entretiens ».

Par ailleurs, malgré plusieurs relances, aucun plan quinquennal de travaux n'a pu nous être présenté pour évaluer précisément cette provision (article 141-23 de l'ANC). Nous espérons qu'il nous sera soumis rapidement au cours de 2017.

Néanmoins sur le plan patrimonial, le plus important, nous avons eu pleine satisfaction sur la rapidité de réinvestissement de la vente de notre EPHAD qui s'est faite dans d'excellentes conditions à fin mars 2016 puisqu'il en ressort une plus-value nette de fiscalité de 2 814 905 € avec un montant à réinvestir de 9 564 905 €.

Cette vente a été très rapidement compensée par le remboursement d'un emprunt relais pris en amont de 1 775 000 € sur un actif de Saint-Germain-des-Prés et par l'achat de 10 972 905 € de boutiques parisiennes dont une partie (55 %) a été pris à crédit et dont le taux moyen de rentabilité est de 5,87 %. Taux excellent pour Paris.

Nous finissons comme souhaité, vu le taux des emprunts, avec un surinvestissement de 1 147 044 €.

Même si nous avons eu à nous louer de la célérité des équipes d'investissement, le temps que nos nouveaux actifs produisent leurs revenus locatifs par rapport à la perte immédiate de revenus de l'EPHAD à Noisy-le-Grand, un décalage s'est opéré d'environ 200 000 €, ce qui a fait chuter nos recettes locatives et par conséquent notre résultat comptable.

Cette baisse a été très largement compensée par la plus-value de 2 814 905 €.

Éléments essentiels et condensés de notre résultat 2016

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2016. Nous nous sommes réunis en 4 séances pour traiter des rapports d'activité de 2016 et 1 séance en mars 2017 consacrée aux comptes 2016.

Gestion locative

Sur l'ensemble de l'année 2016, le taux moyen d'occupation a été de 98,69 % pour finir au 31 décembre 2016, à 98,90 %.

Un montant de créances douteuses de 60 K€ a été provisionné, soit 1,39 % des loyers et charges facturées.

Les créances irrécouvrables, provisionnées les années antérieures, se sont élevées à 62,7 K€ et ont été passées en perte à la suite d'obtention des certificats.

Les travaux de grosses réparations de 85 K€ pour préserver notre patrimoine ont été pris sur notre provision qui a été, à nouveau, dotée de 160 K€ portant notre réserve à 890 533 €.

Par ailleurs, votre Conseil de surveillance reçoit lors de chaque réunion, un tableau des travaux effectués.

Comptes, résultat et distribution de dividendes

Le résultat 2016 par part est de 14,33 € contre 15,95 € en 2015 dû principalement, comme expliqué ci-dessus à un manque à gagner sur la vente de l'EPHAD de Noisy-le-Grand et à un accroissement de notre provision pour créances douteuses.

La distribution des dividendes 2016 a été de 14,31 € + 1,53 € de distribution de plus-value, soit un versement au titre de 2016 de 15,84 €.

Avec la dotation au report à nouveau de 0,19 €/part, notre réserve s'établit autour de 5,60 €, soit un peu plus de 4 mois de la distribution 2016.

La distribution 2016 représente un rendement de 4,99 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 317,74 €. Le prix moyen d'exécution (prix vendeur) est de 286,25 €.

Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers est de 55 340 K€ pour un prix d'achat de 44 585 K€.

À périmètre constant, notre patrimoine est en hausse de + 2,13 % par rapport à 2015.

Vu les différences notables observées sur un tableau fourni lors de notre réunion de mars, nous avons été contraints d'attendre début mai pour obtenir les chiffres corrects de notre expertise du patrimoine. La valeur de réalisation de 2016 est de 263 € quasi équivalente à 2015 et la valeur de reconstitution de 312 €.

Investissement et arbitrages

Le Conseil de surveillance reste soucieux et exigeant pour que notre SCPI Capiforce Pierre reste à dominance Paris-Région Parisienne dont elle tire ses revenus à hauteur de 91,63 % répartis en murs de magasins pour 61,17 %, en bureaux pour 29,07 % en locaux d'activité pour 9,76 % : une SCPI très diversifiée et circonscrite localement.

Comme nous avons déjà annoncé les investissements détaillés, tout au long de nos éditoriaux, le Conseil de surveillance a retenu cette année :

➤ 5 commerces à Paris pour 5 318 849 € avec une rentabilité moyenne de 5,86 %.

➤ 3 commerces proches Paris pour 2 614 759 € avec une rentabilité moyenne de 7,25 %.

➤ Des bureaux proches Paris pour 3 029 446 € avec une rentabilité de 6,7 %.

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un surinvestissement de 1 147 K€, et nous détenons encore autour de 10 192 K€ disponibles à crédit.

Le conseil est satisfait d'avoir été entendu.

Tous nos actifs ont été principalement achetés avec 55 % de crédit.

Marché des parts

Il s'est échangé 3 251 parts en 2016, soit 1 77 % du nombre total de parts contre 2 555 parts en 2015. Le dernier prix de transaction 2016, net vendeur, s'est établi à 290 € contre 280 € en 2015, soit + 3,6 %.

Notre SCPI Capiforce Pierre maintient tous ses paramètres au plus haut en y ajoutant cette année celui du stock de plus-value. Notre SCPI reste sans conteste à la première place des SCPI diversifiées de sa catégorie.

Le Conseil de surveillance remercie les équipes de Peref Gestion pour leur travail et les résultats accomplis tout en y ajoutant un bémol d'importance, la nécessité d'une amélioration dans la rigueur des documents présentés.

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

Tous les mandats des membres du Conseil de surveillance sont en élection cette année, votre vote de soutien est important afin que nous continuions notre mission et que notre SCPI reste à son plus haut niveau.

DAVID Jean-Yves, DEFREYN Dominique, ELBEL Xavier, KARSENTY Hélène, LAPLASSE Gérard, MARQUET Françoise, SEVIGNAC Gérald, TIESSEN Henri **vous remercient, par avance, de votre confiance.**

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie et d'éviter ainsi 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 9 mai 2017

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

Le Conseil de surveillance est composé, à la date de la présente assemblée, de :

- Hélène KARSENTY (Présidente)
- Jean-Yves DAVID
- Dominique DEFREYN
- Xavier ELBEL
- Gérard LAPLASSE
- Françoise MARQUET
- Gérald SEVIGNAC
- Henri TIESSEN

La totalité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale.

Conformément aux statuts, le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de huit (8) membres au plus, choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins 30 parts. Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans et toujours rééligibles.

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	DAVID	Jean-Yves	60	Cadre de la fonction publique hospitalière	405
2	DEFREYN	Dominique	75	Retraitée / Assistante Université	7 059
3	ELBEL	Xavier	68	Retraité / Ingénieur	350
4	KARSENTY	Hélène	67	Présidente de Conseils de surveillance de SCPI - Présidente de l'APPSCPI - Ex-Administrateur Filiale France Multinationale	1 100
5	LAPLASSE	Gérard	67	Retraité / Ex-Directeur d'une société HLM	450
6	MARQUET	Françoise	73	Retraitée / Collaboratrice dans un Cabinet d'Économie de la Construction	55
7	SEVIGNAC	Gérald - Jean-Pierre	76	Retraité / Navigant Aviation Civile	194
8	TIESSEN	Henri	70	Retraité / Ancien assureur	157

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre alphabétique) :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
9	BARUC	Léon	68	Directeur Général du Groupe ETCHE France	30
10	CHOCTEAU	Christian	63	Gérant d'une SARL en immobilier	200
11	COSTE	Jean-Louis	70	Retraité	120
12	DE LA PINTIÈRE	Patrick	68	Gestionnaire de SCI	400
13	DESMAREST	Christian	56	Ingénieur	92
14	DREYFUSS	Alain	65	Retraité / Ancien cadre dans l'immobilier	63
15	MOUCHBAHANI	Michel	52	Cadre bancaire	41

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

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 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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 CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE, expert immobilier indépendant, nommé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

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

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

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

2.1 Évaluation du patrimoine :

La première partie de l'annexe expose les règles générales d'évaluation des placements immobiliers. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs 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 immobilier indépendant, nommé par votre assemblée générale.

2.2 Provisions pour grosses réparations :

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

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

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 9 mai 2017

Les Commissaires aux comptes

Cabinet François PROVENCHERE
Représenté par **François PROVENCHERE**

Auditeurs & Conseils Associés
Représentée par **Fabrice HUGLIN**

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

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 comptabilisé en charge, à ce titre, une rémunération de la société de gestion à hauteur de 284 412 € 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.

■ La société de gestion a facturé directement aux porteurs de parts, à ce titre, la somme de 1 066 € 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.

■ La société de gestion a facturé directement aux porteurs de parts, à ce titre, la somme de 35 061 € HT.

Fait à Paris, le 9 mai 2017

Les Commissaires aux comptes

Cabinet François PROVENCHERE

Représenté par **François PROVENCHERE**

Auditeurs & Conseils Associés

Représentée par **Fabrice HUGLIN**

BILAN ACTIF	31.12.2016			31.12.2015
	Brut	Amort./prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	44 960 712	28 189	44 932 523	40 541 427
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles	44 585 625		44 585 625	40 214 552
Terrains				
Constructions locatives	44 198 593		44 198 593	39 827 520
Agencements aménagements	387 032		387 032	387 032
Immobilisations en cours				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	375 087	28 189	346 898	326 874
Titres de participation	319 930	28 189	291 741	290 648
Prêts				
Autres immobilisations financières	55 157		55 157	36 226
ACTIF CIRCULANT	3 961 442	243 858	3 717 584	3 835 237
Clients et comptes rattachés	1 215 001		1 215 001	1 402 744
Créances douteuses	564 232	193 007	371 225	155 774
Autres créances	541 842		541 842	707 838
Créances fiscales et sociales	121 514		121 514	61 799
Associés				
Fournisseurs débiteurs	7 135		7 135	10 498
Syndics avances sur charges	396 495		396 495	433 953
Créances diverses	16 698		16 698	201 588
Trésorerie	1 438 104		1 438 104	1 283 939
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 438 104		1 438 104	1 283 939
Comptes de régularisation	1 215		1 215	1 198
Charges constatées d'avance	1 215		1 215	1 198
Charges à répartir sur plusieurs exercices	201 048	50 851	150 197	283 744
TOTAL ACTIF	48 922 154	272 047	48 650 107	44 376 664

BILAN PASSIF	31.12.2016	31.12.2015
CAPITAUX PROPRES	38 896 958	34 631 544
Capital dont versé : 28 133 334 €	28 133 334	28 133 334
Écart sur remboursement de parts	721 623	721 623
Prime d'émission	2 148 022	2 148 022
Prélèvement sur prime d'émission	-2 148 022	-2 148 022
Prime de fusion	4 538 635	4 538 635
Prélèvement sur prime de fusion	-171 932	-171 932
Plus ou moins-values réalisées sur vente d'immeubles	2 645 189	383 272
Report à nouveau	1 026 614	1 006 671
Autres réserves		
Résultat de l'exercice	2 634 791	2 933 286
Acompte sur dividende	-2 631 295	-2 913 344
PROVISIONS	900 533	825 419
Provisions pour gros entretien	890 533	815 419
Provisions pour risques et charges	10 000	10 000
DETTES	10 571 282	8 919 701
Dettes financières	7 644 374	5 682 157
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 651 204	4 847 707
Dépôts de garantie reçus	993 170	834 450
Dettes d'exploitation	2 431 804	2 310 435
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	362 676	263 278
Clients créditeurs	395 237	136 908
Clients avances sur charges	394 362	433 904
Dettes fiscales et sociales	323 590	278 634
Dettes diverses	53 031	282 966
Associés	902 908	914 745
Comptes de régularisation	776 437	927 109
Produits constatés d'avance	776 437	927 109
TOTAL PASSIF	48 650 107	44 376 664

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31.12.2016		31.12.2015	
		Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Terrains et constructions locatives		44 585 625	55 340 000	40 214 552	53 797 000
Immobilisations en cours promesses					
Revalorisation des biens sous promesse					
Immobilisations locatives	1	44 585 625	55 340 000	40 214 552	53 797 000
Commissions de souscription					
Frais de recherche des immeubles					
TVA non récupérable sur immobilisations locatives					
Frais d'acquisition des immeubles		150 197		283 744	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2	150 197	0	283 744	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	3	-890 533		-815 419	
Autres provisions pour risques et charges	4	-10 000		-10 000	
Provisions liées aux placements immobiliers		-900 533	0	-825 419	0
TOTAL I		43 835 289	55 340 000	39 672 878	53 797 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Associés capital souscrit non versé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles d'exploitation					
Immobilisations financières	5	375 087	375 087	356 156	356 156
Provisions pour dépréciation des immobilisations financières		-28 189	-28 189	-29 282	-29 282
Actifs immobilisés		346 898	346 898	326 874	326 874
Locataires et comptes rattachés		1 779 233	1 779 233	1 690 962	1 690 962
Autres créances	6	541 842	541 842	707 838	707 838
Provisions pour dépréciation des créances		-193 007	-193 007	-132 444	-132 444
Créances		2 128 068	2 128 068	2 266 356	2 266 356
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	7				
Autres disponibilités		1 438 104	1 438 104	1 283 939	1 283 939
Valeurs de placement et disponibilités		1 438 104	1 438 104	1 283 939	1 283 939
Provisions générales pour risques et charges					
Emprunts	8	-6 651 204	-6 651 204	-4 847 707	-4 847 707
Autres dettes financières		-993 170	-993 170	-834 450	-834 450
Dettes d'exploitation	9	-1 152 275	-1 152 275	-834 090	-834 090
Dettes associés		-902 908	-902 908	-914 745	-914 745
Dettes diverses		-376 621	-376 621	-561 600	-561 600
Dettes		-10 076 178	-10 076 178	-7 992 591	-7 992 591
TOTAL II		-6 163 108	-6 163 108	-4 115 422	-4 115 422
III - COMPTES DE RÉGULARISATION					
Charges constatées d'avance	10	1 215	1 215	1 198	1 198
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Produits constatés d'avance	11	-776 437	-776 437	-927 109	-927 109
TOTAL III		-775 222	-775 222	-925 911	-925 911
TOTAL GÉNÉRAL		36 896 959	48 401 670	34 631 544	48 755 667
Nombre de parts en fin de période		183 878	183 878	183 878	183 878
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)		201	263	188	265
Frais de reconstitution (3)			9 021 015		7 719 018
Total = valeur de reconstitution globale			57 422 685		56 474 685
Valeur de reconstitution par part			312		307

(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 (8 %) plus commission de souscription (8 %)

SYNTHÈSE DES VALEURS

Exercice	31.12.2016		31.12.2015	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	36 896 959	201	34 631 544	188
Valeur de réalisation (2)	48 401 670	263	48 755 667	265
Valeur de reconstitution (3)	57 422 685	312	56 474 685	307

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Note	Situation au 31.12.2015	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31.12.2016
Capital					
Capital souscrit	1	28 133 334			28 133 334
Capital en cours de souscription					
Sous-total		28 133 334			28 133 334
Écart sur remboursements de parts					
	2	721 623			721 623
Sous-total		721 623			721 623
Prime d'émission					
Prime d'émission	3	2 148 022			2 148 022
Prime d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission		-2 148 022			-2 148 022
Sous-total					
Primes de fusion					
Prime de fusion *		4 538 635			4 538 635
Prélèvement sur prime de fusion *		-171 932			-171 932
Sous-total		4 366 704			4 366 704
Écarts d'évaluation					
Écart de conversion					
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs					
Sous-total					
Fonds de remboursement prélevé sur résultat					
Plus ou moins-values cessions d'immeubles					
	4	842 967		2 637 028	3 479 995
Distribution plus-value		-459 695		-375 111	-834 806
Réserves					
Réserve indisponible					
Report à nouveau	5	1 006 671	19 941		1 026 612
Résultat					
Résultat de l'exercice antérieur	6	2 933 286	-2 933 286		
Distribution		-2 913 344	2 913 344		
Résultat de l'exercice	7			2 634 791	2 634 791
Acomptes sur distribution				-2 631 295	-2 631 295
Sous-total		1 026 612		3 497	1 030 109
TOTAL		34 631 544		2 265 414	36 896 959

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

TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	Note	31.12.2016	31.12.2015
Frais d'acquisition d'immeubles	1	74 600	398 850
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	2	784 188	675 136
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3	22 246	18 246
Grosses réparations	4	85 714	170 630
Impôts fonciers	5	30 049	12 502
Autres charges immobilières	6	40 195	79 380
Charges immobilières		1 036 992	1 354 744
Commission d'arbitrage			
Honoraires d'intermédiaires sur cessions d'actifs			
Commission de gestion	7	284 412	292 858
Commission de souscription			
Honoraires d'exploitation	8	118 925	76 490
Impôts et taxes	9	22 508	17 724
Diverses charges d'exploitation	10	77 277	60 884
Dotation aux amortissements d'exploitation	11	35 507	22 182
Dotation aux provisions pour risques et charges			
Dotation aux provisions pour créances douteuses	12	117 684	34 134
Dotation aux provisions pour grosses réparations		160 828	171 178
Autres charges	13	62 774	210 592
Charges d'exploitation		879 917	886 041
Charges financières		74 071	59 800
Dotations aux provisions dépréciation immobilisations financières		1 907	6 541
Charges financières		75 978	66 341
Charges exceptionnelles		484	
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnels			
Charges exceptionnelles		484	0
TOTAL DES CHARGES		1 993 372	2 307 126
BÉNÉFICE		2 634 791	2 933 286
TOTAL GÉNÉRAL		4 628 163	5 240 412
PRODUITS			
Loyers	14	3 555 163	3 756 075
Charges refacturées		785 684	675 127
Produits annexes		38 689	22 134
Produits de l'activité immobilière et annexes		4 379 537	4 453 335
Reprise d'amortissements d'exploitation			
Reprise de provisions pour créances diverses			
Reprise de provisions pour créances douteuses		57 121	196 701
Reprise de provisions pour grosses réparations	15	85 714	170 630
Reprise de provisions pour risques et charges			
Transferts de charges d'exploitation		81 438	398 850
Autres produits			
Autres produits d'exploitation		224 273	766 180
Produits financiers		20 812	12 821
Différence de change			
Produits financiers		20 812	12 821
Produits exceptionnels		3 541	8 076
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels			
Produits exceptionnels		3 541	8 076
TOTAL DES PRODUITS		4 628 163	5 240 412

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

Le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 a modifié les règles et méthodes comptables. Il ne pourra s'appliquer qu'à compter du 1^{er} janvier 2017.

que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble, la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la 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 loyer.

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

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

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

D) PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Immobilisations locatives : 44 585 625 €

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. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de la société de gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi

2. Charges à répartir : 150 197 €

Il s'agit des frais liés aux acquisitions qui n'ont pas été imputés sur la prime d'émission ainsi que des frais d'emprunt pour 201 K€. Ils sont étalés sur une durée moyenne de 20 ans et sur la durée de l'emprunt, soit 51 K€ au 31 décembre 2016. Le solde restant à répartir s'élève à 150 K€.

État de l'actif immobilisé

	Valeur brute au 31/12/2015	Augmentation acquisitions	Virement de poste à poste	Diminution Cessions	Valeur brute au 31/12/2016
Terrains-constructions	40 214 552				40 214 552
Paris 18 - Rue Marcadet - acquisition 31/03/2016		877 290			877 290
Paris 9 - Faubourg Montmartre - acquisition 24/06/2016		978 600			978 600
Paris 18 - Rue de Clignancourt - acquisition 12/07/2016		1 611 000			1 611 000
Saint-Mandé 94 - Avenue du Gal de Gaulle - acquisition 22/09/2016		3 028 844			3 028 844
Mantes-la-Jolie 78 - Rue Gambetta - acquisition 20/09/2016		896 874			896 874
Colombes 92 - Rue Saint-Denis - acquisition 20/09/2016		862 299			862 299
Paris 10 - Avenue Claude Vellefaux - acquisition 20/09/2016		380 613			380 613
Montreuil 93 - Boulevard de Chanzy - acquisition 20/09/2016		855 586			855 586
Paris 10 - Rue du Faubourg du Temple - acquisition 08/11/2016		1 471 946			1 471 946
Paris 6 - Rue Saint-Sulpice frais d'acquisition			176 116		176 116
Paris 17 - Rue de la Jonquière frais d'acquisition			3 362		3 362
Noisy-le-Grand - vente 22/03/2016				6 750 000	-6 750 000
Vileneuve-d'Ascq 59 - Place Salvadore Allende - vente d'un lot 31/03/2016				21 458	-21 458
TOTAL	40 214 552	10 963 052	179 478	6 771 458	44 585 625

3. Provision pour grosses réparations : 890 533 €

À partir de 2017, les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. Pour 2016, 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 (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

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

Dans le cadre de l'acquisition d'une partie commune de l'immeuble sis 18, rue Rollin Paris 5, une indemnité devrait être versée au Syndicat des Copropriétaires (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

II) AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION**5. Immobilisations financières : 346 898 €**

Ce poste comprend notamment :

- Les divers fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles pour 55 K€, l'augmentation sur l'exercice est dû aux nouvelles acquisitions pour 7 K€ et à un appel de fonds travaux complémentaires de 10 K€ sur l'immeuble de Voisins-le-Bretonneux.
- Les parts sociales des SCPI Unidelta pour 250 K€ et Unicep France II pour 70 K€, celles-ci faisant l'objet d'une provision correspondant aux frais de souscription pour un montant de 28 K€ (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

6. Créances : 2 128 068 €**Locataires : 1 779 233 €**

Les créances locataires se répartissent en :

- Factures non encaissées au 31/12/2016 pour 85 K€.
- Loyers et charges facturés en décembre 2016 au titre du premier trimestre 2017 pour 992 K€.
- Factures à établir correspondant à des rééditions de charges locatives pour 138 K€.
- Créances douteuses pour 564 K€.

Locataires et comptes rattachés

Créances	Brut
Créances locataires	1 215 001
Créances douteuses	564 232
TOTAL	1 779 233

Échéancier des dettes financières au 31/12/2016

Désignation	CRD à la date de clôture	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunt LCL 5 014 K€	4 951 621	250 715	1 002 860	3 698 046
Emprunt BRED 1 775 K€	1 695 725	52 850	1 642 875	
Intérêts courus sur emprunt	3 858	3 858		
TOTAL	6 651 204	307 423	2 645 735	3 698 046

Provisions pour dépréciation des créances :

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déduction éventuelle, de la TVA, du dépôt de garantie et du terme d'avance, à hauteur d'un pourcentage déterminé par plusieurs critères déterminants (l'ancienneté de la créance, les règlements partiels durant l'exercice et post-clôture, l'avis du gestionnaire en charge du recouvrement des créances). Le montant de la provision cumulée au 31 décembre 2016 s'élève à 193 K€ (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

Autres créances :

Elles sont constituées de :

- Fournisseurs débiteurs représentant des redevances de charges locatives pour 7 K€.
- Créances auprès de l'État pour 122 K€ correspondant pour l'essentiel à la TVA.
- Des appels sur charges d'immeubles versés aux syndicats dans l'attente des rééditions annuelles de comptes pour 395 K€ ; 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 17 K€ correspondent aux comptes de notaire en attente de remboursement suite aux acquisitions réalisées.

7. Valeurs de placement et disponibilités : 1 438 104 €**Disponibilités :**

La trésorerie en fin d'année était constituée de :

- Trésorerie disponible pour 1 436 K€.
- Compte bancaire affecté au marché des parts pour 2 K€.

La SCPI dispose d'une ligne de trésorerie de 3,5 M€ non utilisée au 31/12/2016.

8. Emprunts : 6 651 204 €

- La société a contracté, pour acquérir son patrimoine immobilier, un emprunt auprès de la banque LCL d'un montant de 5 M€ ; suite à la vente de l'immeuble de Noisy-le-Grand, la SCPI a remboursé un emprunt de 2,1 M€.
- Les remboursements des échéances s'élèvent sur l'exercice à 115 K€.
- La durée d'amortissement des emprunts est détaillée ci-dessous.

9. Dettes : 3 424 974 €**Autres dettes financières :**

- Dépôts de garantie versés par les locataires, ceux-ci représentent en général trois mois de loyers pour 993 K€.

Dettes d'exploitation : 1 152 275 €

Elles sont constituées de :

- Des acomptes sur charges et sur travaux facturés aux locataires dans l'attente des rééditions de charges pour 394 K€.
- Des dettes fournisseurs et syndics pour 154 K€. 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 2016 est de 30 jours date de facture.
- Des factures non parvenues pour 209 K€.
- Des locataires créditeurs pour 18 K€ et avoir à établir pour 378 K€ résultant principalement des régularisations de charges des années antérieures.

Dettes associés :

Il s'agit principalement de l'acompte du 4^{ème} trimestre 2016 versé aux associés début 2017 pour 513 K€ et de la distribution de plus-values (décidée en 2016 et versée en 2017) pour 281 K€ (375 K€ de distribution brute diminuée de l'impôt sur les plus-values payé pour 94 K€). Le solde correspond à des dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions pour 109 K€.

Dettes diverses :

- Des dettes fiscales pour 324 K€, principalement de la TVA.
- Des dettes liées à la cession de Bobigny pour 9 K€.
- Des provisions de jetons de présence 2016 pour 16 K€ et des frais d'assemblées générales et d'informations des associés pour 25 K€.
- Des transactions sur le marché des parts pour 2 K€ liquidées en janvier 2017.

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan au 31/12/2016

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	208 926
Locataires et comptes rattachés	377 574
État, charges à payer	-
Charges à payer diverses	41 308
TOTAL	627 808

III) COMPTES DE RÉGULARISATION

10. Charges constatées d'avance :

Elles s'élèvent à 1 K€.

11. Produits constatés d'avance :

Ils comprennent les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2017 appelés lors du quittancement de décembre 2016 pour 776 K€.

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

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

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

3. Prime d'émission :

Variations en €	Prime d'émission	Prélèvement sur prime d'émission
Solde au 31/12/2015	2 148 022	-2 148 022
Augmentation des primes d'émission		
Frais d'acquisition d'immobilisations		
Commission de souscription		
Solde au 31/12/2016	2 148 022	-2 148 022

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

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

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

Solde au 31/12/2015	383 272
Cession sur l'exercice	3 400 178
Distribution plus-value	-375 111
Impôts sur distribution plus-value	-763 149
Solde au 31/12/2016	2 645 190

En 2016, l'immeuble de Noisy-le-Grand a été cédé pour un montant de 10 550 K€, dégageant une plus-value comptable de 3 347 K€. Un lot de l'immeuble de Villeneuve a été vendu pour 75 K€ dégageant ainsi une plus-value de 53 K€.

Une partie des plus-values réalisées a été distribuée début 2017 soit 2,04 € brut par part, soit un total de 375 K€ sur lequel a été prélevée une quote-part de l'impôt sur les plus-values payées lors des ventes pour le compte des associés.

5. Report à nouveau :

Le report à nouveau au 31 décembre 2016, suite à l'affectation du résultat 2015 (cf. ci-dessous), s'établit à 1 027 K€.

6. Résultat de l'exercice antérieur :

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat bénéficiaire de 2015 de 2 933 286 € a été affecté comme suit :

Affectation du résultat 2015

Bénéfice net 2015	2 933 286
Report à nouveau 2014	1 006 671
Bénéfice distribuable	3 939 957
Dividendes versés	-2 913 344
Report à nouveau 2016	1 026 612

7. Résultat de l'exercice :

L'exercice 2016 se solde par un bénéfice de 2 634 791 €, soit 14,33 € par part sociale. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2016 et début 2017 pour 2 631 295 €, soit 14,31 € par part sociale.

TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

D) COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

A. Charges immobilières :

1. Frais d'acquisition des immeubles sur l'exercice : 74 600 €.

Ils correspondent aux frais liés au financement des acquisitions.

2. Charges refacturées aux locataires : 784 188 € dont vous trouverez le détail ci-après :

Remboursement de charges	
Charges de copropriété, travaux et fournitures locatives	378 592
Assurances	19 538
Impôts fonciers	336 181
Taxe sur les bureaux en Île-de-France	49 877
TOTAL	784 188

3. Charges d'entretien et charges locatives non refacturées ou sur locaux vacants : 22 246 €.

4. Gros travaux et réparations pour 85 714 €.

■ Les principaux travaux ont été effectués sur l'immeuble de Voisins-le-Bretonneux pour 65 K€.

■ Les gros travaux sont repris comptablement sur la provision pour grosses réparations.

5. Impôts fonciers pour 30 049 €.

Ils concernent principalement la taxe sur le foncier bâti pour 22 K€ et la taxe sur les bureaux pour 8 K€, non refacturées aux locataires.

6. Autres charges immobilières pour un montant de 40 195 €.

Elles se décomposent en :

■ Les assurances immeubles non récupérables auprès des locataires pour 8 K€.

■ Les honoraires des expertises du patrimoine pour 30 K€.

■ Les honoraires d'avocats et frais d'actes relatifs aux litiges avec les locataires pour un montant de 1 K€.

B. Charges d'exploitation de la société :

7. Honoraires de la société de gestion : 284 412 €.

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

Détail commission de gestion	
Recettes locatives hors taxes	3 555 163
Base totale de la commission	3 555 163
Commission au taux de 8 %	284 413
TOTAL COMMISSION DE GESTION	284 413

8. Honoraires d'exploitation pour 118 925 €.

■ Honoraires des Commissaires aux comptes pour 46 K€.

■ Honoraires du dépositaire pour 13 K€.

■ Honoraires d'audit PMR pour 33 K€.

■ Honoraires de relocation pour 5 K€.

■ Honoraires d'avocats et divers pour 22 K€.

9. Impôts et taxes : 22 508 €.

■ Ils concernent principalement la CVAE pour 18 K€.

10. Diverses charges d'exploitation d'un montant de 77 277 € :

■ Frais d'information des associés, de Conseil de surveillance et d'assemblée générale pour 57 K€.

■ Frais bancaires pour 18 K€.

■ Cotisations pour 2 K€ (AMF 0,4 K€, APPSCPI 1,6 K€).

11. Dotation aux amortissements d'exploitation pour 35 507 €.

Elle correspond à la part des frais d'acquisition non imputée sur la prime d'émission.

12. Dotations aux provisions pour 278 512 € (cf. Tableau des états des provisions et des dépréciations ci-après).

13. Les autres charges pour 62 774 €.

Elles comprennent :

■ Les jetons de présence pour 16 K€.

■ Les pertes sur créances irrécouvrables pour 47 K€.

C. Charges financières :

■ Les intérêts sur emprunts de l'exercice s'élèvent à 74 K€.

■ Une dotation pour dépréciation de 2 K€ des frais de souscription des parts sociales des SCPI Unidelta et Unicep (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-après).

II) COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

D. Produits immobiliers :

14. Produits de l'activité immobilière : 4 379 537 K€.

■ Loyers facturés au cours de l'exercice : 3 555 K€ contre 3 756 K€ pour l'exercice 2015. Cette variation s'explique par la vente de l'immeuble de Noisy-le-Grand. Les acquisitions 2016 apporteront en année pleine en 2017 un montant de loyers de 640 K€.

■ Charges facturées aux locataires : 786 K€.

■ Divers refacturation de frais aux locataires pour 39 K€.

E. Autres produits d'exploitation :

15. Reprises de provisions et transfert de charges : 224 273 €.

■ Les reprises de provisions comptabilisées dans l'exercice s'élèvent à 143 K€ (cf. Tableau des états, provisions et des dépréciations ci-dessous).

■ Les transferts de charges d'exploitation pour un montant de 81 K€ correspondent aux frais liés à la mise en place d'un emprunt contracté auprès de la banque LCL.

F. Produits financiers : 20 812 €.

Ils se composent principalement des revenus des SCPI Unidelta et Unicep pour 16 K€.

G. Produits exceptionnels : 3 541 €.

Divers produits exceptionnels pour 4 K€ dont 2 K€ sur exercices antérieurs.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés :

■ Privilèges :

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

Une inscription en privilège de prêteur de denier est inscrite sur les immeubles :

Paris 18 - Rue de Clignancourt
 Saint-Mandé 94 - Avenue du Gal de Gaulle
 Mantes-la-Jolie 78 - Rue Gambetta
 Colombes 92 - Rue Saint-Denis
 Paris 10 - Avenue Claude Vellefaux
 Montreuil 93 - Boulevard de Chanzly
 Paris 10 - Rue du Faubourg du Temple
 au profit de la banque LCL pour une sûreté de 5 M€ augmenté de 12 % au titre des accessoires.
 Une inscription à une hypothèque conventionnelle est prise au profit du Crédit Agricole sur l'immeuble de Fontenay pour l'ouverture de la ligne de crédit de 3 500 000 € pour une durée de 73 mois.

Engagements reçus :

■ Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à un an de loyer.

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

	Montant au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2016
Provisions pour grosses réparations	815 419	160 828	85 714	890 533
Provisions pour risque d'exploitation	10 000	-	-	10 000
Dépréciation des créances douteuses	132 444	117 684	57 121	193 007
TOTAL	957 863	278 512	142 835	1 093 540
Dépréciation pour dépréciation des immobilisations financières	29 282	1 907	3 000	28 189
TOTAL	29 282	1 907	3 000	28 189

Tableaux Complémentaires

Les comptes et annexes 2016 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 2016 est en baisse par rapport à 2015.

Le résultat par part s'établit par conséquent à 14,33 € par part en 2016 contre 15,95 € en 2015.

	2012		2013		2014		2015		2016	
	% *	€	% *	€	% *	€	% *	€	% *	€
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	98,49	20,83	99,00	20,04	98,84	19,10	98,87	20,43	98,26	19,33
Produits financiers	0,61	0,13	0,38	0,08	0,23	0,05	0,34	0,07	0,58	0,11
Produits divers (2)	0,90	0,19	0,62	0,13	0,92	0,18	0,80	0,16	1,17	0,23
TOTAL DES REVENUS	100,00	21,15	100,00	20,25	100,00	19,32	100,00	20,66	100,00	19,68
CHARGES (1)										
Commission de gestion	8,77	1,85	7,30	1,48	7,72	1,49	7,71	1,59	7,86	1,55
Autres frais de gestion (3)	4,33	0,91	5,04	1,02	5,48	1,06	5,66	1,17	8,11	1,59
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	10,07	2,13	2,36	0,48	5,73	1,11	4,97	1,03	2,98	0,59
Charges locatives non récupérées	4,61	0,97	1,85	0,38	2,19	0,42	2,42	0,50	1,71	0,34
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>27,77</i>	<i>5,88</i>	<i>16,56</i>	<i>3,35</i>	<i>21,12</i>	<i>4,08</i>	<i>20,76</i>	<i>4,29</i>	<i>20,66</i>	<i>4,07</i>
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux	2,21	0,47	3,70	0,75	-0,64	-0,12	0,01	0,00	2,08	0,41
Autres provisions nettes (4)	1,33	0,28	2,05	0,41	1,58	0,31	2,02	0,42	4,44	0,87
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>3,54</i>	<i>0,75</i>	<i>5,75</i>	<i>1,16</i>	<i>0,94</i>	<i>0,18</i>	<i>2,03</i>	<i>0,42</i>	<i>6,52</i>	<i>1,28</i>
TOTAL DES CHARGES	31,31	6,62	22,30	4,52	22,06	4,26	22,79	4,71	27,18	5,35
RÉSULTAT	68,69	14,53	77,70	15,73	77,94	15,06	77,21	15,95	72,82	14,33
Variation du report à nouveau	-3,07	-0,65	0,05	0,01	-3,43	-0,66	0,53	0,11	0,10	0,02
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	71,76	15,18	77,65	15,72	81,37	15,72	76,69	15,84	72,72	14,31
Revenus distribués après prélèvements	71,51	15,13	77,65	15,72	81,37	15,72	76,69	15,84	72,72	14,31
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>183 878</i>									

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

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

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

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

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

TABLEAU V - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2015	Variation 2016	Total au 31.12.2016
Variation de capital, y compris prime d'émission	33 221 660		33 221 660
Bénéfice hors plus-values de cession	2 933 286	-298 495	2 634 791
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	383 272	2 261 917	2 645 189
Variation des dettes à long terme	4 847 707	1 803 497	6 651 204
Variation des dettes à court terme	3 157 249	141 254	3 298 503
Dotations nettes aux provisions	825 419	75 114	900 533
TOTAL DES RESSOURCES	45 368 592	3 983 288	49 351 880
Commission de souscription			
Immeubles	-40 214 552	-4 371 073	-44 585 625
Frais d'acquisition	-283 744	133 547	-150 197
Variation des immobilisations financières	-326 874	-20 024	-346 898
Variation des valeurs réalisables	-2 267 555	1 041 179	-1 226 375
Fonds de remboursement			
Écart de conversion			
Autres mouvements sur report à nouveau	1 006 671	19 941	1 026 612
Dividendes	-1 998 600	-632 695	-2 631 295
TOTAL DES EMPLOIS	-44 084 654	-3 829 124	-47 913 778
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	1 283 939	154 164	1 438 104
Passif exigible	-3 157 249	-141 254	-3 298 503
Variation des valeurs réalisables	2 267 555	-1 041 179	1 226 375
Solde du dividende	-914 745	401 725	-513 020
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	-520 502	-626 544	-1 147 044
Emprunts autorisés (Emprunts relais)	4 000 000	-500 000	3 500 000
Emprunts autorisés	9 751 133	4 769 368	14 520 501
Emprunts utilisés	-4 847 707	-1 803 497	-6 651 204
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	8 382 925	1 839 327	10 222 253
Acquisitions prévues au 1T16 - Marcadet (réalisée) & Madeleine (non signée)	-3 934 000	3 934 000	
Cession au 1T16 - Noisy-le-Grand (réalisée)	10 550 000	-10 550 000	
Sous-total	6 616 000	-6 616 000	0
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	14 998 925	-4 806 673	10 222 253
LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS	6 095 498	-7 242 544	-1 147 044

TABLEAU VI - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2016 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
28 133 334	1 733

TABLEAU VII - PRIX DE LA PART ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	270,00	225,00	250,00	275,00	280,00
Prix d'exécution moyen annuel	250,00	230,00	271,00	279,00	286,00
Prix acheteur correspondant	277,00	255,25	277,50	309,00	318,00
Dividende versé au titre de l'année **	15,18	15,72	18,22 ***	15,84	16,35 ****
Rentabilité de la part en %	5,48	6,16	6,57	5,13	5,15
Report à nouveau cumulé par part	6,13	6,14	5,47	5,58	5,58

* 5 derniers exercices

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

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

**** Dont 2,04 € complémentaires au titre des plus-values distribuées

TABLEAU VIII - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2016
Nombre de parts échangées
3 251

Ordres en cours au 31/12/2016		
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
1 024	0,00	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)
2012	2 258	1,22	1 trimestre	3 286	29 518
2013	4 914	2,67	1 mois	477	51 337
2014	4 842	2,63	1 mois	0	48 739
2015	2 555	1,38	1 mois	0	28 936
2016	3 251	1,76	1 mois	0	36 127

* 5 derniers exercices

TABLEAU IX - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	2 933 286
Report à nouveau en début d'exercice	1 006 671
Total	3 939 957
Distribution	-2 913 344
Report à nouveau en fin d'exercice (€)	1 026 612

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Date achat	Activité	Surface m ²	Loyer €/an (1)	Valeur comptable HD (€)	Valeur estimée 2016 HD (€) (2)	Valeur estimée 2015 HD (€)
92	ASNIÈRES - ARGENTEUIL	juil-83	Alimentation	71		52 808		
92	BOULOGNE-B - GALLIENI	août-83	Restauration	33		34 947		
75	PARIS - AUGEREAU	oct-83	Entreprise bâtiment	45		68 966		
75	PARIS - CROIX NIVERT	déc-83	Location véhicule	85		81 068		
TOTAL ACQUISITIONS 1983				234	62 584	237 789	935 000	890 000
75	PARIS - DIDEROT	juin-84	Entreprise maçonnerie	45		56 347		
75	PARIS - VOLTAIRE (78)	juil-84	Vente - réparation 2 roues	81		127 370		
75	PARIS - GAMBETTA	sept-84	Banque	286		284 667		
TOTAL ACQUISITIONS 1984				412	142 026	468 384	2 197 000	2 150 000
75	PARIS - BOILEAU	janv-85	Entreprise bâtiment	30		45 735		
75	PARIS - POIRIER	juin-85	Agence de communication	95		57 931		
TOTAL ACQUISITIONS 1985				125	32 915	103 666	500 000	485 000
75	PARIS - CAULAINCOURT	avr-86	Alimentation	80		57 168		
91	MORANGIS	oct-86		2 194		922 674		
TOTAL ACQUISITIONS 1986				2 274	160 013	979 842	1 490 000	1 410 000
75	PARIS - VOLTAIRE (65)	mars-87	Accessoires multimédia	116		121 959		
59	VILLENEUVE-D'ASQ	juin-87	Bureaux	626		305 044		
TOTAL ACQUISITIONS 1987				742	143 797	427 003	1 510 000	1 505 000
92	ASNIÈRES - MARNE	mai-88	Cuisiniste	307		264 431		
67	STRASBOURG - ARDÈCHE	sept-88		1 450		347 554		
78	VOISINS-LE-BRETONNEUX	nov-88		2 450		1 904 676		
TOTAL ACQUISITIONS 1988				4 207	428 295	2 516 661	4 350 000	4 300 000
75	PARIS - JONQUIÈRE	juin-91	Centre de formation aux métiers de l'esthétique	145		209 497		
75	PARIS - ROLLIN	oct-91	Centre esthétique	50		74 700		
75	PARIS - PRONY	nov-91	Centre esthétique	30		158 967		
59	TOURCOING	nov-91		3 425		382 595		
75	PARIS - LINNE	déc-91	Restauration	83		271 170		
75	PARIS - SAINT-MAUR	déc-91	Ateliers pédagogiques pour enfants	80		116 679		
75	PARIS - LEGENDRE	déc-91	Bar	46		199 469		
TOTAL ACQUISITIONS 1991				3 859	233 283	1 413 077	2 826 000	2 715 000
75	PARIS - BATIGNOLLES	janv-92	Toiletteur	102		403 990		
75	PARIS - HENRI MONNIER	févr-92	Restauration	52		99 092		
75	PARIS - LAFFITE	avr-92	Restauration	45		211 503		
75	PARIS - MONTMARTRE (39)	juin-92	Serrurier	35		296 587		
75	PARIS - BOLIVAR	sept-92	Agence immobilière	60		130 344		
TOTAL ACQUISITIONS 1992				294	131 014	1 141 516	2 303 000	2 135 000
75	PARIS - POITOU	juin-94	Prêt-à-porter	43		130 842		
93	NOISY-LE-GRAND	déc-94						
TOTAL ACQUISITIONS 1994				43	20 012	130 842	390 000	9 960 000
92	RUEIL-MALMAISON	oct-95	Pharmacie - Lunetterie	273		1 170 000		
TOTAL ACQUISITIONS 1995				273	110 780	1 170 000	1 420 000	1 400 000
69	VILLEURBANNE	févr-97	Laboratoire	218		430 000		
92	SURESNES	oct-97	Médecine du travail	96		280 000		
TOTAL ACQUISITIONS 1997				314	80 816	710 000	930 000	910 000
75	PARIS - MALESHERBES (17)	nov-98	Bureaux	291		2 000 000		
75	PARIS - WASHINGTON	nov-98	Institut de beauté	120		600 000		
92	BOULOGNE-B - AGUESSEAU	déc-98	Crèche	190		675 000		
TOTAL ACQUISITIONS 1998				601	247 763	3 275 000	4 620 000	4 310 000
91	CLICHY-LA-GARENNE	mai-99	Laboratoire	101		300 000		
75	PARIS - MONTPARNASSE	juin-99	Prêt-à-porter	95		800 000		
TOTAL ACQUISITIONS 1999				196	97 441	1 100 000	1 670 000	1 540 000
75	PARIS - MARTEL	mars-04	Revendeur revêtement de sol	256		425 390		
45	ORLÉANS	juin-04	Assurance	58		213 000		
67	STRASBOURG - VIEUX MARCHÉ	juin-04	Téléphonie	42		310 000		
75	PARIS - FLANDRE	juin-04	Désinfection - dératisation	65		220 000		
75	PARIS - RÉPUBLIQUE	juin-04	Enseignes lumineuses	37		150 000		
21	DIJON (*)	juin-04		57		97 000		

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Date achat	Activité	Surface m ²	Loyer €/an (1)	Valeur comptable HD (€)	Valeur estimée 2016 HD (€) (2)	Valeur estimée 2015 HD (€)
38	GRENOBLE	juin-04	Téléphonie	38		95 000		
69	LYON	juin-04	Restauration rapide	44		132 000		
13	MARSEILLE	oct-04	Pâtissier	49		120 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2004				646	167 168	1 762 390	2 577 000	2 607 000
92	COURBEVOIE	mars-07	Bureaux	1 099		3 924 386		
TOTAL ACQUISITIONS 2007				1 099	278 274	3 924 386	3 650 000	3 650 000
94	FONTENAY-SOUS-BOIS	sept-08	Bureaux	3 278		6 222 400		
TOTAL ACQUISITIONS 2008				3 278	450 000	6 222 400	5 900 000	5 900 000
75	PARIS - MALESHERBES (81)	oct-13	Prêt-à-porter	88		720 000		
08	CHARLEVILLE	déc-13	Opticien	66		440 000		
58	NEVERS	déc-13	Mutuelle	92		445 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2013				246	92 744	1 605 000	1 537 000	1 615 000
75	PARIS - VERRERIE	mars-14	Bijoutier fantaisie	15		390 000		
75	PARIS - BLANCS MANTEAUX	mars-14	Prêt-à-porter	61		572 500		
75	PARIS - BOËTIE	juil-14	Restauration rapide	57		740 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2014				133	94 643	1 702 500	1 795 000	1 775 000
75	PARIS - RICHER	janv-15	Restauration	118		906 000		
75	PARIS - SAINT-SULPICE	mai-15	Prêt-à-porter	70		3 826 116		
TOTAL ACQUISITIONS 2015				188	224 559	4 732 116	4 540 000	4 540 000
75	PARIS - MARCADET	mars-16	Association pour mobilité électrique	207		877 290		
75	PARIS - MONTMARTRE (45)	juin-16	Restauration	82		978 600		
75	PARIS - CLIGNANCOURT	juil-16	Prêt-à-porter	275		1 611 000		
94	SAINT-MANDÉ	sept-16	Bureaux	712		3 029 446		
78	MANTES-LA-JOLIE	sept-16	Restauration rapide	179		896 874		
92	COLOMBES - ST-DENIS	sept-16	Prêt-à-porter enfant	133		862 299		
75	PARIS - VELLEFAUX	sept-16	Dépannage automobile	64		380 613		
93	MONTREUIL - CHANZY	sept-16	Opticien	181		855 586		
75	PARIS - FBG DU TEMPLE	nov-16	Quincaillerie	188		1 471 346		
TOTAL ACQUISITIONS 2016				2 020	642 340	10 963 054	10 200 000	0
TOTAL				21 184	3 840 468	44 585 626	55 340 000	53 797 000

(*) Vacance totale ou partielle au 31/12/2016

CESSION 2016

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m ²	Loyer €/an (1)	Prix de vente	Valeur comptable	Valeur estimée	Date de vente
									K€	K€	K€ 2015	
93000	NOISY-LE-GRAND	Docteur Jean Vaquier	déc-94	1	Santé	Médotels	4 185	589 939	10 550	6 750	9 600	22/03/16

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES (3)

	Loyer/an	Prix d'acquisition (€)	Valeur estimée 2016 HD (€)	Valeur estimée 2015 HD (K€)
Paris	1 543 036	19 872 906	27 791 000	21 720 000
IDF hors Paris	1 839 939	21 395 527	22 915 000	27 330 000
12 régions les + importantes *	367 447	2 027 193	3 325 000	3 335 000
Autres régions	90 046	1 290 000	1 309 000	1 412 000
TOTAL GÉNÉRAL	3 840 468	44 585 626	55 340 000	53 797 000
Commerce	2 057 224	25 546 851	33 850 000	25 857 000
Bureau	1 166 472	15 481 276	16 090 000	12 980 000
Activité	616 772	3 557 499	5 400 000	5 360 000
Santé				9 600 000
TOTAL GÉNÉRAL	3 840 468	44 585 626	55 340 000	53 797 000

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

(1) Loyer potentiel

(2) La valeur « estimée » est basée sur la valeur vénale hors droits issue du rapport d'expertise

(3) Répartitions sectorielles et géographiques du patrimoine

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première Résolution

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 2016 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Troisième Résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Cinquième Résolution

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

Bénéfice de l'exercice	2 634 791 €
Report à nouveau en début d'exercice	1 026 612 €
Total distribuable	3 661 403 €
Dividendes distribués	2 631 295 €
Report à nouveau en fin d'exercice	1 030 109 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 14,33 € et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 14,31 € avec affectation de 0,02 € au compte report à nouveau.

Sixième Résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, qui s'élève au 31 décembre 2016 à :

La valeur comptable 36 896 959 €, soit 201 € par part

Septième 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'élevaient au 31 décembre 2016 à :

La valeur de réalisation 48 401 670 €, soit 263 € par part
La valeur de reconstitution 57 422 685 €, soit 312 € par part

Huitième Résolution

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Neuvième Résolution

Après avis favorable du Conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve le versement d'une commission de gestion supplémentaire de 58 847 € à la société de gestion au titre de la gestion dynamique du patrimoine. Précision étant ici faite que cette distribution n'a aucun impact sur le résultat, cette dernière étant issue d'un complément de gestion récupérable sur les locataires conformément à leurs baux signés avant la gestion par PAREF GESTION.

Dixième Résolution

Après avis favorable du Conseil de surveillance, l'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion des honoraires de mise en œuvre et suivi des processus d'investissements et d'arbitrages à compter du 1^{er} janvier 2017, calculés comme suit :

- Investissements : 0,75 % HT du prix de l'acquisition hors droits et hors frais
- Arbitrages : 0,75 % HT du prix de vente hors droits et hors frais

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

Onzième Résolution

L'assemblée générale constate que l'ensemble des mandats du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	DAVID	Jean-Yves	60	Cadre de la fonction publique hospitalière	405
2	DEFREYN	Dominique	75	Retraitée / Assistante Université	7 059
3	ELBEL	Xavier	68	Retraité / Ingénieur	350
4	KARSENTY	Hélène	67	Présidente de Conseils de surveillance de SCPI - Présidente de l'APPSCPI - Ex-Administrateur Filiale France Multinationale	1 100
5	LAPLASSE	Gérard	67	Retraité / Ex-Directeur d'une société HLM	450
6	MARQUET	Françoise	73	Retraitée / Collaboratrice dans un Cabinet d'Économie de la Construction	55
7	SEVIGNAC	Gérald - Jean-Pierre	76	Retraité / Navigant Aviation Civile	194
8	TIESEN	Henri	70	Retraité / Ancien assureur	157

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
9	BARUC	Léon	68	Directeur Général du Groupe ETCHE France	30
10	CHOCTEAU	Christian	63	Gérant d'une SARL en immobilier	200
11	COSTE	Jean-Louis	70	Retraité	120
12	DE LA PINTIÈRE	Patrick	68	Gestionnaire de SCI	400
13	DESMAREST	Christian	56	Ingénieur	92
14	DREYFUSS	Alain	65	Retraité / Ancien cadre dans l'immobilier	63
15	MOUCHBAHANI	Michel	52	Cadre bancaire	41

L'assemblée générale nomme les candidats suivants, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de surveillance, sachant que conformément à l'article 21.2 des statuts de la société, le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins trente parts :

-
-
-

-
-
-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Douzième Résolution

L'assemblée générale décide de porter la rémunération annuelle du secrétaire du Conseil de surveillance à 2 000 € jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

Treizième Résolution

L'assemblée générale ordinaire décide de nommer le **Cabinet EXPERIAL**, 40 rue Laure Diebold - 69009 LYON, en tant que co-commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Quatorzième 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.

Demande d'inscription à l'ordre du jour à l'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2017 des projets de résolutions ci-après avec leur exposé des motifs en application de l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier

Exposé des motifs

Le Conseil de surveillance d'une SCPI est en charge d'une mission de contrôle et d'information des associés. Certaines situations peuvent nécessiter des consultations à titre onéreux, établies dans les règles de l'art et sollicitées par le Conseil de surveillance auprès de spécialistes, d'experts ou d'organismes spécifiques.

Quinzième Résolution : Budget de consultation

Après avoir relevé que la complexité des situations rencontrées dans la vie sociale d'une SCPI peut nécessiter que le Conseil de surveillance sollicite des consultations spécifiques à titre onéreux,

L'assemblée générale alloue au Conseil de surveillance, pour la période s'étendant entre la date d'approbation de la présente résolution et l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017, un budget de cinq mille euros (5 000 €), soit 0,027 cts/part.

Ce budget couvre les frais de consultations que sollicite, durant cette période, le Conseil de surveillance afin de l'aider dans des tâches spécifiques de contrôle.

Si ce budget est utilisé, le résumé des actions correspondantes figurera dans le rapport du Conseil de surveillance à la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Rue du Général de Gaulle - SAINT-MANDÉ (94)
Immeuble de bureaux



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

Internet
www.paref-gestion.com

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

VOTRE CAPITAL PIERRE

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 €
Société de Gestion de Portefeuille ■ Carte Professionnelle Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE