



CAPIFORCE
PIERRE

ASSURANCES • BANQUE • SANTÉ

BIENVENUE

RAPPORT ANNUEL 2018



Soyons attentifs,
laissant notre place aux personnes fragiles.



Votre agence
VILLEURBANNE

Du lundi au vendredi
9h00-12h30 et 13h30-18h

Pour prendre
rendez-vous :

Relation ASSURANCES
Du lundi au vendredi de 8h à 20h.
Le samedi de 9h à 17h.

☎ N° Cristal 09 69 39 49 19

APPEL NON SURTAXÉ

Relation BANQUE
Du lundi au samedi de 8h à 22h.

☎ N° Cristal 09 69 39 49 59

APPEL NON SURTAXÉ



En cas de perte

En cas de perte ou
de paiement Macif,
opposition en conta
appel non surtaxé,
En dehors de ces h
le Centre national d

Carte Bancaire :

0 825 32 66 66

Chequier :

0 892 68 32 08

Retrouvez-nous sur
ou sur l'appli mobil

App Store



ÉDITORIAL

2018 : LA TRANSFORMATION S'ACCÉLÈRE

Nous l'avions évoqué dans le rapport annuel de l'an dernier et tout au long de l'exercice dans nos bulletins trimestriels, la restructuration du patrimoine de Capiforce Pierre est en marche, elle est indispensable pour la revalorisation de votre patrimoine à long terme, mais à court terme elle pèse sur le rendement.

En effet, la meilleure façon de créer de la valeur et de dégager des plus-values sur vos actifs immobiliers est de les arbitrer lorsqu'ils sont « à maturité », ce moment où l'immeuble est bien loué et où le marché est demandeur pour ce type d'actif ... le « market timing » selon les anglo-saxons.

De même qu'il est aussi nécessaire de céder les actifs qui ne trouvent plus preneur sur le plan locatif car le coût de transformation pour les adapter à la demande est très élevé et ne correspond pas à la stratégie de la SCPI en matière de risque.

Si la cession d'immeubles vides améliore le résultat, elle externalise les coûts de maintenance et les taxes que supportent la SCPI, la cession d'immeubles loués prive la SCPI de revenus qu'il faut reconstituer par de nouvelles acquisitions. C'est ce que nous avons commencé à faire en 2018 à Grenoble, Chanteloup en Brie, La Garenne Colombes,... en privilégiant la qualité des actifs, leur localisation et leur taux de rendement. La dispersion d'un point de vue géographique et sectorielle est aussi un point important dans nos analyses afin de diversifier les risques locatifs.

Alors, le temps de concrétiser en 2018/2019 les acquisitions nécessaires à équilibrer les cessions réalisées en 2017/2018, le résultat locatif de Capiforce Pierre a temporairement baissé. Dans le même temps, votre SCPI s'est enrichie avec une réserve de plus-values qui atteint plus de 4,2 M€, et dans laquelle il a été possible de prélever de quoi maintenir la distribution 2018 au même niveau que 2017. C'est bien à cela que doivent servir vos réserves qui, entre le report à nouveau alimenté par les résultats des années antérieures et la réserve de plus-values représentent plus de 20 mois de distribution sur la base des chiffres 2018.

Votre SCPI conserve donc tous ses atouts, et grâce au travail de votre Société de Gestion sous le regard très attentif de votre Conseil de Surveillance, elle a été bien préparée afin de traverser sans encombre cette période de transition que nous vivons et qui est nécessaire pour préparer l'avenir de votre patrimoine.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

Gaëlla HELLEGOUARCH
Directrice Commerciale

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

Assemblée Générale Mixte

13 juin 2019

■ Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2018	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2018	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire	7
■ Comptes annuels au 31 décembre 2018	16
■ Annexe aux comptes	20
■ Tableaux complémentaires	27
■ Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire	34
■ Rapports des Commissaires aux comptes	39
■ Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire	43
■ Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Extraordinaire	45
■ Texte des résolutions	48



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2018

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Hélène KARSENTY

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

MEMBRES

Jean-Yves DAVID - Cadre de la fonction publique

Dominique DEFREYN - Assistante Université

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

Gérard LAPLASSE - Retraité - Directeur d'une société HLM

Françoise MARQUET - Retraîtée - Collaboratrice dans un Cabinet d'Économie de la Construction

Gérard SEVIGNAC - Retraité - Pilote de ligne

Henri TIESSEN - Retraité - Inspecteur d'assurances

Echéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

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

Co-commissaire aux comptes Suppléant : Pimpaneau et Associés représenté par Gérard LEIBA

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

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES - SGSS

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ 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 : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIU

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

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018



CAPITAL SOCIAL NOMINAL 28 133 334 €



1 733 ASSOCIÉS

183 878

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

269,43 €

PRIX D'EXÉCUTION
MOYEN ANNUEL*

299,07 €

PRIX ACHETEUR
CORRESPONDANT

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



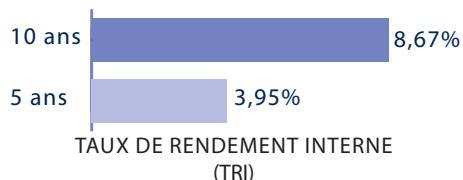
VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	50 965 769 €	Montant total	60 319 683 €
Montant par part	277 €	Montant par part	328 €

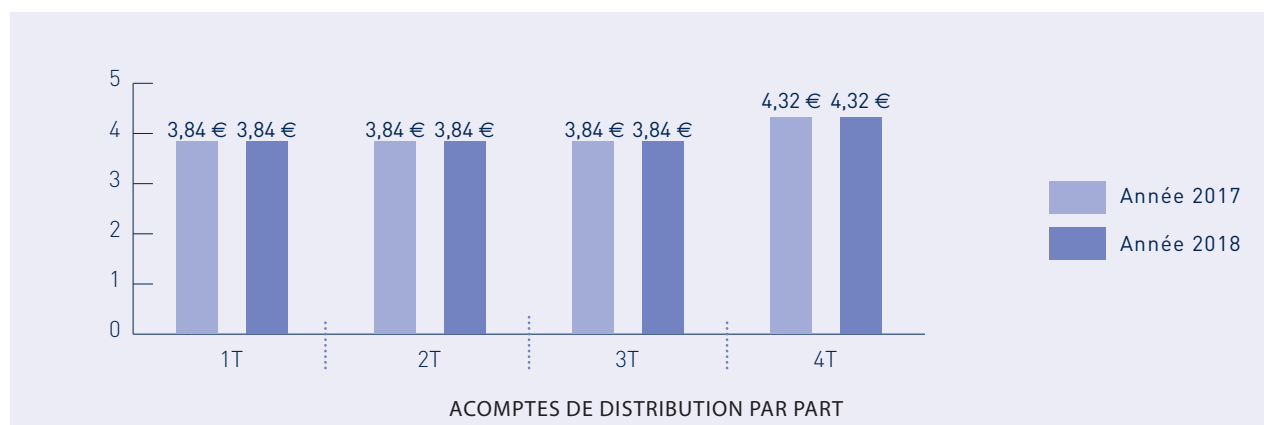


PERFORMANCES

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

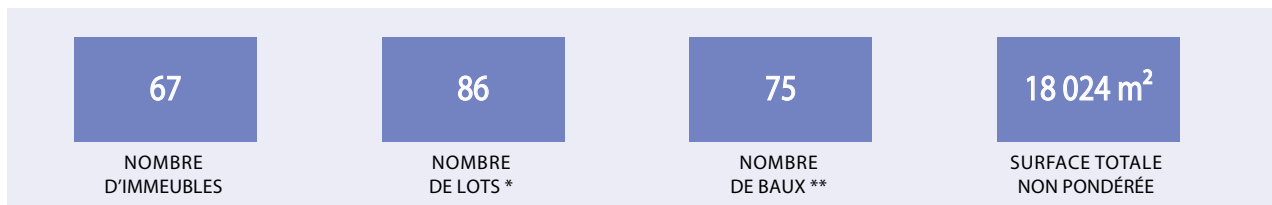


DISTRIBUTION

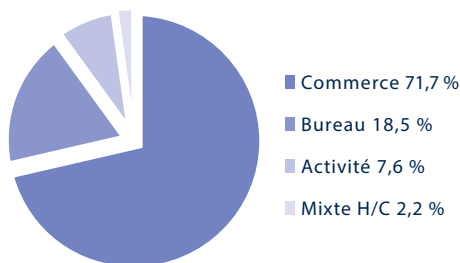
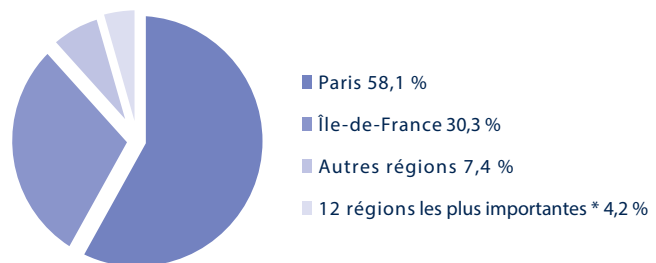




PATRIMOINE



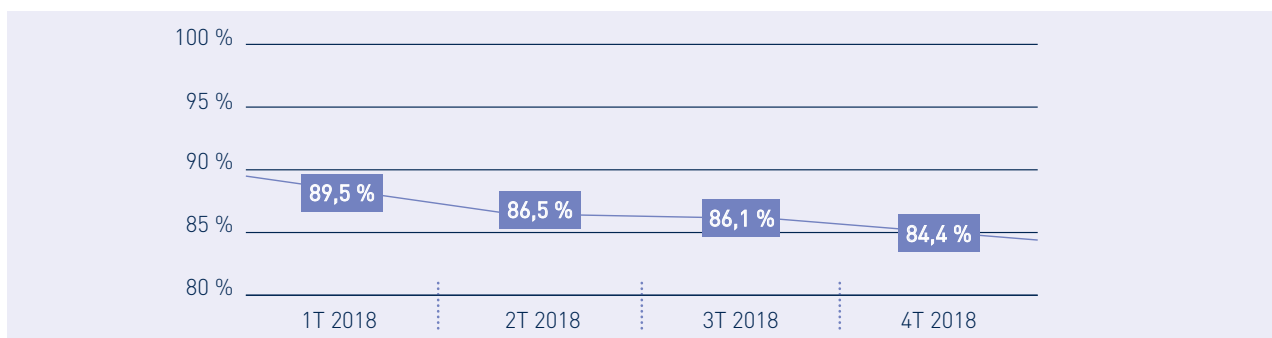
* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

RÉPARTITION SECTORIELLE
(exprimée en valorisation HD)RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(exprimée en valorisation HD)

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



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2018*



* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.





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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le rebond de la croissance en France au 3ème trimestre à 0,4 % (+ 0,2 % au 2ème trimestre), dû à l'amélioration du pouvoir d'achat des français, à la fin des grèves à la SNCF, au bon niveau d'investissements et à une balance commerciale nette positive, a été mis à mal par la crise des « gilets jaunes ». Les perturbations liées à ces contestations ont eu un impact de l'ordre de 0,2 point au 4ème trimestre. Ainsi, le PIB en volume a progressé de 0,3 % (+ 0,7 % au 4ème trimestre 2017), portant la croissance sur l'année à 1,5 %, après + 2,3 % en 2017. Malgré ce contexte, l'Insee note une amélioration des indices de confiance des entreprises et des ménages dans la situation économique en début d'année. En effet, après avoir atteint en décembre 2018 un point bas depuis 2014, ils se redressent en janvier, retrouvant leur niveau de novembre dernier.

Enfin, pour 2019, les industriels prévoient d'augmenter de près de 10 % leurs dépenses d'investissement par rapport à l'année dernière.

L'inflation a poursuivi sa progression en 2018 et ce pour la troisième année consécutive pour s'établir à + 1,8 % à comparer à + 1,0 % en 2017, + 0,2 % en 2016 et 0,0 % en 2015. En dehors d'une forte hausse des prix du tabac, la hausse de l'inflation résulte, d'une part, d'une accélération des prix de l'énergie, des services et de l'alimentation, et d'autre part d'une moindre baisse des prix des produits manufacturés.

Une croissance moins soutenue a eu pour conséquence une décélération des créations nettes d'emplois en 2018 : + 107 000 contre + 341 000 en 2017. Fin 2018, le taux de chômage s'établit à 8,8 % en France métropolitaine (7,8 % pour l'Ile-de-France) à comparer aux 8,9 % relevés en 2017. Bien que le recul soit plus mesuré que prévu, le taux de chômage reste orienté à la baisse en 2018 et ce, pour la 3ème année consécutive.

Enfin, selon la Banque de France, les perspectives de croissance pour les années 2019 et 2020 restent favorables. L'activité devrait progresser à un rythme proche de + 0,4 % par trimestre à partir du début 2019, pour s'établir en moyenne annuelle à 1,5 % en 2019 et 1,6 % en 2020, soit un niveau supérieur à la croissance potentielle de la France estimée à 1,3 %. En fin d'année, la Banque Centrale Européenne (BCE) a définitivement mis fin aux Quantitative Easing (QE) mais n'envisage une remontée de ses taux directeurs qu'à partir du 2nd semestre 2019. A noter que cette remontée des taux est sujette à l'évolution de la croissance mondiale et du niveau de l'inflation.

Par ailleurs, la BCE devrait ainsi poursuivre ses réinvestissements pour une durée comprise entre 2 et 3 ans et ce afin de maintenir des conditions de liquidités favorables. L'environnement de taux bas en matière de financements immobiliers devrait ainsi se poursuivre en 2019. Par ailleurs, à 0,67 % au 31 décembre 2018 l'OAT 10 ans français reste contenu sous la barre des 1 % depuis 2015. La prime de risque immobilière reste élevée et attractive, de l'ordre de 230 points de base (pdb) pour des actifs de bureaux prime à Paris Quartier Central des Affaires (QCA). Enfin, il apparaît que ces anticipations restent soumises à de nombreux aléas. Les incertitudes de l'environnement économique et géopolitique mondial pourraient perturber sensiblement la donne pour tous les acteurs économiques. Les questions posées par la croissance américaine, par la croissance européenne et par les modalités du Brexit pénalisent la confiance des investisseurs et pourraient impacter les décisions de la BCE.

MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2018, 31,3 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Après un excellent 1er semestre suivi d'un net ralentissement au 3ème trimestre, l'activité fut de nouveau dynamique au

4ème trimestre avec 12,3 milliards d'euros investis en France sur la période.

Ce volume d'investissement inédit s'établit en hausse de 12 % d'une année sur l'autre et de 8 % par rapport à 2007, année de référence à 28,9 milliards d'euros. Au cours des dix dernières années, la moyenne des volumes investis a progressé d'un montant de 13,2 milliards d'euros sur la période 2009-2013 à 26,6 milliards d'euros sur 2014-2018. Le résultat de 2018 est d'autant plus remarquable que le marché n'a pas bénéficié de l'appui de transactions « hors norme », alors que les cessions de « Cœur Défense » et du portefeuille logistique Logicor avaient à elles seules représenté 3,5 milliards d'euros en 2017. Cette absence a été compensée par la nette augmentation du nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros, en évolution de 67 en 2017 à 77 en 2018. La progression des volumes est également conséquente, ces 77 opérations totalisant 18,3 milliards d'euros (+ 9 % sur un an).

En termes de nombre d'actifs ayant changé de propriétaires (autour de 750), l'année 2018 se distingue par un léger repli de 3 % par rapport à 2017. Alors que le montant unitaire moyen des transactions a augmenté de 36 à 41,7 millions d'euros (+ 16 %), la surface totale des actifs transactés (env. 9,2 millions de m²) n'a progressé que de +3 % sur l'année. C'est donc bien la hausse des prix qui alimente principalement la progression des volumes d'investissement.

Le marché des bureaux s'est établi à 73 % du volume total des investissements en France, en forte progression par rapport à 2017 avec 68 %. La part du commerce est restée stable en 2018 à environ 15 % après une baisse importante en 2017 (14 % contre 18 % en 2016) et demeure à son plus bas niveau depuis 2008. En revanche, la part des actifs industriels a significativement baissé pour retrouver les volumes de 2016 à 12 % en 2018 contre 16 % en 2017. Cette évolution s'explique principalement par l'absence des « méga deals » de 2017 comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France demeure fortement centré sur la région Île-de-France avec 21,4 milliards d'euros (+ 6 % sur un an), dont 85 % sur le seul segment des bureaux, soit une part de marché de 83 % si l'on exclut la cession de portefeuille. En 2018, le marché en région est resté dynamique avec un volume supérieur à 4 milliards d'euros (4,4 milliards d'euros en 2017 et 4,1 milliards d'euros en 2018). Les grandes transactions du 4ème trimestre 2018, parmi lesquelles la vente à Invesco de Capital 8, celle de la Tour Ariane à GIC ou l'acquisition par Ivanhoë Cambridge de Cap Ampère, ont confirmé le retour au premier plan des investisseurs étrangers. Si leur part demeure en retrait par rapport au début des années 2000, ils ont été à l'origine de 46 % des volumes investis en 2018 dans l'Hexagone, contre 31 % en 2017 et 40 % en moyenne au cours des cinq dernières années.

MARCHÉ DES BUREAUX

Malgré un ralentissement au 4ème trimestre 2018 avec 642 100 m² commercialisés (- 27 % sur un an), le marché des bureaux francilien confirme sa bonne santé en 2018 avec plus de 2 500 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année. L'année 2018 affiche une baisse de 5 % par rapport à 2017 mais affiche une performance supérieure de 9 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années. La performance de 2018 reflète le haut niveau de confiance des entreprises et une conjoncture économique qui demeure dynamique en France.

Les prévisions pour 2019 sont bonnes avec une stabilisation de la demande placée à un niveau d'environ 2 500 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année. Le segment des transactions intermédiaires (1 000 - 5 000 m²) est le seul en progression sur un an (+8 %, tant en nombre qu'en volume) avec environ 758 000 m² placés via 399 transactions. Sur celui des PMS (< 1 000 m²), le marché est en légère baisse (-5 %) avec 764 000 m² placés (2 827 transactions). Si, sur les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² ce sont les plus grandes transactions (2 000 - 5 000 m²) qui ont été les plus dynamiques (+12 % en un an), sur les PMS ce sont les surfaces de moins de 250 m² qui ont été particulièrement actives (+5 % en un an) avec 110 transactions supplémentaires.

Concernant les grandes transactions, 81 mouvements de plus de 5 000 m² ont été enregistrés en 2018 (6 de moins qu'en 2017). En volume, la baisse est significative avec un déficit de 148 000 m², et un différentiel important sur les transactions de plus de 25 000 m². La plus grande transaction de 2018 restera celle de VINCI à Nanterre (62 600 m²) quand en 2017 c'était celle de NATIXIS sur « Duo » (89 700 m²) dans le 13ème arrondissement. Ce sont toujours les transactions comprises entre 5 000 et 10 000 m² qui sont les plus dynamiques puisqu'elles représentent 50 % des transactions. On peut également citer la prise à bail par ATLANTIC de 8 000 m² sur « Osmose » à Arcueil ou celle d'ADOBE sur « Code » (5 800 m²) dans le 16ème arrondissement au 4ème trimestre. Si au cours des années précédentes, la capitale avait concentré la majorité de la demande placée d'Île-de-France, les secteurs de la 1ère Couronne, attractifs notamment pour les entreprises parisiennes, ont concentré 45 % de l'activité en 2018. Le Croissant Ouest enregistre une baisse (-7 %) après une année 2017 particulièrement dynamique avec plus de 652 000 m² placés. Le secteur de Péri-Défense concentre quant à lui l'essentiel de l'activité avec 46 % des volumes. Ce marché, et tout particulièrement Nanterre (6/10m² commercialisés - 4/7 transactions de + de 5 000 m²) bénéficie d'un positionnement privilégié à proximité de La Défense, d'une bonne accessibilité, d'immeubles neufs ou à construire et de prix attractifs. Le secteur de La Défense en retrait (135 400 m² placés, -28 %) a semble-t-il souffert de cette concurrence en 2018.

L'Est et le Sud sont toujours actifs au contraire du Nord en manque d'offre neuve et en retrait après une année 2017 record.

Enfin, le marché de la 2nd Couronne affiche un certain dynamisme tant en nombre qu'en volume (+ 10 et + 26 %) avec 346 000 m² de demande placée en 2018.

Les valeurs locatives « prime » sont en progression dans la plupart des marchés franciliens. A Paris QCA, marché de référence, à la suite de nombreuses transactions à des valeurs supérieures à 800 €, et quelques-unes dépassant les 850 €, le loyer « prime » atteint les 810 €/m²/an, soit une hausse de 4 % en un an. L'un des faits marquants de l'année est la progression des loyers moyens de seconde main qui atteignent des niveaux record à 372 €/m²/an au 4ème trimestre 2018. Dans le secteur tendu du QCA, ce loyer, en hausse constante depuis 4 ans, atteint 590 €/m². Les mesures d'accompagnement se sont stabilisées au 3ème trimestre 2018 à 20,7 % (9,5 % à Paris Nord-Est, 23,3 % en 1ère Couronne et 24,1 % dans le Croissant Ouest et La Défense). L'offre disponible en Ile-de-France se stabilise sous le seuil des 3 millions de m² (- 10 % en un an) à la fin de l'année et représente un taux de vacance global de 5,4 %. Même si l'offre de première main s'est renforcée, elle ne représente encore que 15 % de l'offre totale (435 000 m² disponibles) et la moitié de la demande placée moyenne annuelle pour ce type de surfaces depuis 2008. Par ailleurs, la pénurie d'offre dans Paris se confirme avec un taux de vacance de 2,3 % et 1,4 % dans le QCA.

En revanche, malgré une baisse en 2018, l'offre disponible dans le Croissant Ouest demeure à des niveaux élevée (804 000 m² - taux de vacance de 10,5 %) mais n'atteint plus que 4,9 % à La Défense. Le report par la BCE d'une remontée des taux monétaires, l'afflux important de liquidités enregistré sur le marché français et les hausses de loyers sur certains marchés sous-offreurs ont permis une stabilisation des taux de rendement prime franciliens à des niveaux historiquement bas. Exception faite de la 2ème Couronne (5,50 %), les taux de rendements prime en Île-de-France, se maintiennent donc fin 2018 dans une fourchette comprise entre 3,00 % (Paris QCA) et 4,00 % (Paris 18-19-20ème, La Défense, Péri Défense). Avec des OAT à 0,67 % fin décembre 2018, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 230 points de base par rapport au taux prime parisien.

MARCHÉ EN RÉGIONS

2018 est une année historique pour l'investissement avec un montant investi de 3,4 milliards d'euros en bureaux en Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 33 % par rapport à 2017, après + 25 % l'année précédente, et d'une année record depuis 2007. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 10 ans de 1,8 milliards €. Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (1 138 M€, + 50 %), Lille (540 M€, + 100 %), Toulouse (341 M€, + 32 %), Nantes (202 M€, + 50 %) et Rennes (179 M€, + 51,3 %). D'autres se stabilisent comme Bordeaux (186 M€) et Nice/Sophia (120 M€) alors que seul le marché d'Aix/Marseille est en repli (266 M€, - 29 %), principalement dû à un manque de produits sur le marché.

Notons que l'ensemble de ces marchés affichent des performances supérieures à leur moyenne à 5 ans.

MARCHÉ DES COMMERCES

En 2018, le volume total investi en commerces s'inscrit en hausse de près de 10 % par rapport à 2017 à 4,6 milliards d'euros, après une période de trois années de contraction. Cette reprise est due à un 2nd semestre particulièrement dynamique, représentant près de 60 % du volume total et 50 % des transactions finalisées sur l'année. La part de l'immobilier de commerce se stabilise à près de 15 % des montants investis en immobilier d'entreprise.

Ainsi, même si la prudence est de mise avec notamment des interrogations concernant l'évolution du commerce à terme et l'impact du e-commerce, cette classe d'actif démontre sa résilience et l'intérêt des investisseurs. Le marché de l'investissement est dominé par les acteurs domestiques et par les foncières / institutionnels, représentant respectivement 63 % et 51 % du total des montants investis. La fin de l'année a été marquée par un regain d'activité des transactions de plus de 100 millions d'euros. On dénombre 11 transactions sur ce segment représentant 56 % du montant total investi en 2018 permettant d'atteindre le niveau de 2015.

2018 est une année historique pour la catégorie des « pieds d'immeuble » avec près de 2,9 Mds € et 67 % de parts de marché (40 % en 2017), en augmentation par rapport à la précédente année record en 2016 (2,7 Mds €). Deux transactions emblématiques ont marqué l'année et contribué à cette performance : la cession de l'Apple Store sur les Champs-Élysées pour un montant supérieur à 500 M€ et la vente par le groupe Casino de deux Portefeuilles Monoprix pour plus de 750 M€.

Par ailleurs, la cession par le groupe Casino de ses portefeuilles Monoprix a participé à la percée inédite des actifs « alimentaire » (20 % des transactions) et à l'augmentation de la part des portefeuilles à 45 % contre 24 % en 2017. Enfin, avec près de 1 milliard d'€, les actifs situés en périphérie enregistrent également une belle performance, et suscite toujours l'appétence des investisseurs. La part de marché de cette classe d'actifs est en légère baisse passant de 25 % en 2017 à 23 % en 2018. Cette dernière est principalement liée à la surperformance des « pieds d'immeubles ».

La conjoncture économique et le phénomène des « gilets jaunes » ont eu un impact négatif sur les flux de clientèle pour la plupart des classes d'actifs ces derniers mois. Cette baisse conjuguée à la remise en question de certains business modèles ont affecté les chiffres d'affaires des distributeurs. Cependant, toutes les typologies d'actifs n'ont pas été impactées de la même façon. Les actifs commerciaux les plus exposées à ces aléas, à savoir les galeries marchandes d'hypermarché et les centres commerciaux, se caractérisent par une remontée des taux de rendement. En revanche, le « retail park » qui bénéficie d'une stabilité des valeurs locatives, s'affirme comme la

classe d'actif la plus résiliente avec des taux de rendement stables ou en légère augmentation. Enfin, les « pieds d'immeubles » de centre-ville résistent pour les actifs bénéficiant d'emplacements n°1 à Paris et situés dans les agglomérations de province les plus dynamiques.

Sources : Arthur Loyd - Cushman & Wakefield - IEIF

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'activité locative a été forte au cours du premier trimestre 2018 soit plus de 660 m² ont ainsi été reloués à Villeurbanne, Paris et Boulogne-Billancourt. La recherche d'investissements intéressants se poursuit dans le cadre du repositionnement global de votre portefeuille, avec une sélectivité accrue. C'est dans cette logique que nous investissons à Grenoble, dans le cœur commerçant de la ville, avec comme locataires des enseignes nationales telles que Casa ou Camaïeu à un taux de rendement supérieur à 6 %. Concernant l'activité locative, les démarches entreprises pour relouer les locaux vacants ont porté leurs fruits sur certains sites à Paris Voltaire et à Boulogne Aguesseau. Sur certains sites vacants, la stratégie est d'arbitrer comme à Voisins-le-Bretonneux (78) ou la vente par lot de locaux d'activités à des utilisateurs fonctionne très bien.

Capiforce Pierre aura acquis en 2018 pour 2 900 K€ de commerces en Province.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Une acquisition a été réalisée en 2018. Elle a porté sur l'actif suivant :

- Un ensemble immobilier construit en 1990 "Le Carré des Clercs" situé dans le centre-ville de Grenoble. Ancienne galerie commerciale, l'ensemble a été reconditionné et accueille depuis plus de 20 ans sept locataires de premier ordre dont 4 enseignes nationales. L'ensemble, objet de l'acquisition, est occupé par 5 locataires dans le cadre de baux commerciaux "3/6/9". L'actif, d'une superficie de 2 424 m², a été acquis pour un montant de 2 900 K€ HD avec un rendement de 6,15 % acte en mains. Il bénéficie d'une excellente localisation au cœur du centre-ville grenoblois.

Trois arbitrages ont été réalisés en 2018. Ils ont porté sur :

- la vente le 26 janvier 2018 du lot N°10 vacant ex MAREM situé à Voisins-le-Bretonneux (78) d'une superficie de 270 m² pour un montant de 290 K€ HD ;
- la vente le 15 mai 2018 du lot N°15 vacant ex AQUALIZEE situé à Voisins-le-Bretonneux (78) d'une superficie de 177 m² pour un montant de 200 K€ HD ;
- la vente le 15 mai 2018 de bureaux situés à Villeneuve d'Ascq d'une superficie de 626 m² pour un montant de 1,08 M€ net vendeur.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

L'expert immobilier, Crédit Foncier Immobilier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 56 732 500 €.

Avec une valorisation de 56 732 500 € au 31 décembre 2018, la valeur du patrimoine a augmenté de 6,8 % depuis décembre 2017. À périmètre constant, sans tenir compte des acquisitions et des ventes, la valeur du patrimoine a augmenté de 2,6 %.

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

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû des emprunts est de 6,96 M€ contre 7,32 M€ à fin 2017. Les remboursements d'emprunts sur 2018 se sont élevés à 366 K€. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 15,78 % (17,61 % en 2017). Un détail de l'endettement est présenté en note 9 de l'annexe.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 84,4 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2018 s'établit à 86,6 %. Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surface * est de 89 %.

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

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

VACANTS

Au 31 décembre 2018, 11 lots sont vacants et représentent une surface totale de 1 982 m² dont 644 m² de locaux à usage de commerces situés à Dijon (21), Lyon (69), Marseille (13), Paris 18ème, Paris 7ème, Paris 6ème et Mantes La Jolie (78), 868 m² de locaux à usage de bureaux situés à

Courbevoie (92), et 470 m² de locaux à usage d'activité situés à Voisins-le-Bretonneux (78). Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Capiforce Pierre.

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

4 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 433 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Villeurbanne (69) / Macif	Commerce	01/03/2018	50 140 €	218 m ²
Paris Voltaire (XI) / Scop Art Cijja	Commerce	04/06/2018	45 000 €	116 m ²
Paris Saint Placide (VI) / M.O & CO	Commerce	01/08/2018	54 000 €	54 m ²
Paris XI - Voltaire (55)	Habitation	25/10/2018	14 400 €	45 m ²

4 renouvellements ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 4 667 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL	SURFACE
Morangis (91) / RK Services	Commerce	30/06/2018	36 724 €	1 017 m ²
Tourcoing (59) / CGE Distribution	Activité	01/12/2018	121 000 €	3 425 m ²
Nevers (58) / Mutuelle ADREA	Commerce	01/04/2018	31 666 €	92 m ²
Colombes - St Denis (92) / Du pareil au même	Commerce	01/04/2018	54 699 €	133 m ²

PERSPECTIVES 2019

Votre SCPI est actuellement en période de régénération. Le patrimoine subit quelques vacances importantes qui sont traitées soit par une démarche de relocation, soit par une stratégie de cession pour les actifs qui ne sont plus en phase avec leur marché. Les choix stratégiques qui sont mis en oeuvre pour faire évoluer le patrimoine porteront leurs fruits fin 2019. Parallèlement, de nouveaux dossiers d'acquisition

sont à l'étude afin de diversifier le patrimoine de Capiforce Pierre et de réinvestir la trésorerie provenant des cessions. De nouveaux financements bancaires seront mis en place afin de profiter des taux d'intérêt toujours bas, votre SCPI pourra ainsi poursuivre son adaptation à un environnement économique en mutation.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

CAPITAL

SCPI à capital fixe, Capiforce Pierre n'a pas fait varier son capital en 2018, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 183 878 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2018.

MARCHÉ SECONDAIRE

2 164 parts ont été échangées en 2018, soit 1,18 % du nombre de parts au 1er janvier 2018. Le prix d'exécution moyen est de 269,43 €, soit un prix acheteur correspondant de 299,07 €. Le prix d'exécution au 1er janvier 2018 était de 290 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 260 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2018, 1 362 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2018	28/02/2018	31/03/2018	28/04/2018	31/05/2018	30/06/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	290	290	290	280	279	260
Prix acheteur correspondant (€)	321,90	321,90	310,80	310,80	309,69	288,60
Nombre de parts échangées	64	985	10	91	89	148

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2018	31/08/2018	29/09/2018	31/10/2018	30/11/2018	31/12/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	260	260	260	260	254,19	260
Prix acheteur correspondant (€)	288,60	288,60	288,60	288,60	282,15	288,60
Nombre de parts échangées	141	192	91	79	148	126

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2018.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	38 104 994 €	207 €	38 168 403 €	208 €
Valeur de réalisation (2)	50 965 769 €	277 €	50 038 347 €	272 €
Valeur de reconstitution (3)	60 330 835 €	328 €	59 027 247 €	321 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2018. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

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

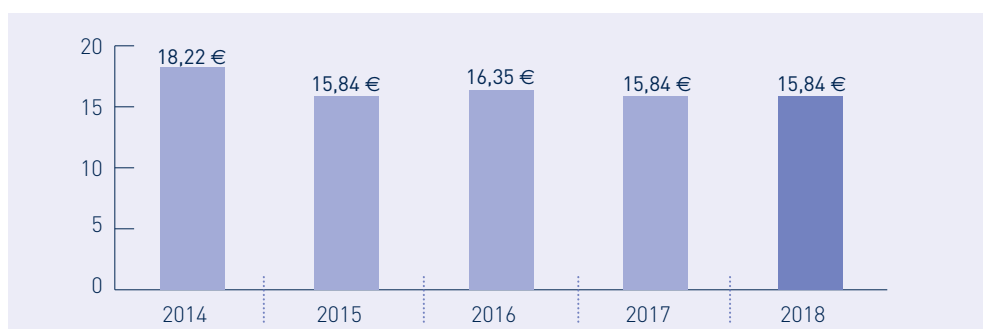
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 2 038 450 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

RÉSULTAT 2018	2 038 450 €
Acompte sur distribution	2 118 275 €
Report à nouveau	- 79 825 €
Report à nouveau au 01/01/2018	1 776 780 €
Affectation résultat 2017	- 281 761 €
Affectation résultat 2018	- 79 825 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU	1 415 194 €

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2018, le dividende distribué sera de 15,84 €.

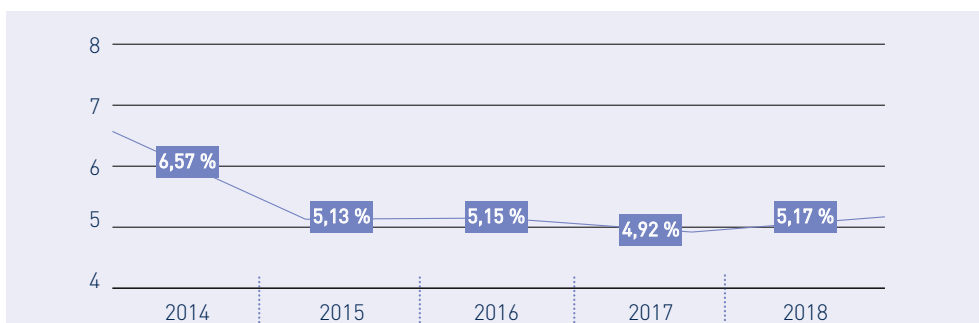
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 18,22 € en 2014, 15,84 € en 2015, 16,35 € (dont 2,04 € par prélèvement sur la réserve des plus-values immobilières) en 2016, 15,84 € en 2017 et 15,84 € (dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages) en 2018.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 269,43 €. Le résultat total distribué de 15,84 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,17 % l'an (dont 1,41 % de plus-values) par rapport au prix acquéreur moyen de l'année, soit 299,07 €.

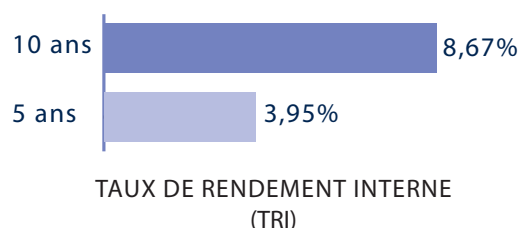
Définition : Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 5 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,95 % et 8,67 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



Définition : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délais de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts de la SCPI au 31 décembre 2018, PAREF GESTION a perçu 239 K€ en commission de gestion (8,5 % HT des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés et 8,5 % HT des produits financiers).

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 46 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018, 40 Equivalents Temps Plein) s'est élevé à 2 420 413 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

1 981 037 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

291 174 euros, soit 12 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

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



Directeurs de pôles (comptabilité, commercial, juridique, investissement, gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2018 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 702 113,71 euros.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1er niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la Société de gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2ème niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent

(i) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de PAREF Gestion ;

(ii) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;

(iii) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de PAREF GESTION et veille au respect, par PAREF GESTION, des règles établies pour les véhicules gérés.

- Les contrôles périodiques de 3ème niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2018 sont de 12,52 € pour une part. Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 16,44 € pour l'année 2018. La valeur IFI de la part de Capiforce Pierre s'élève à 254,64 €.

Rappel

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

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;

- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés. Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes. La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel. Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

■ VIE SOCIALE

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le mandat de Crédit Foncier Immobilier Expertise étant arrivé à expiration, la Société de Gestion a consulté plusieurs experts en vue de son remplacement. Conformément à l'article 21.6 des statuts, les résultats de cette consultation ont été présentés au Conseil de surveillance qui a donné son accord sur la sélection de CUSHMAN & WAKEFIELD dont la nomination sera proposée lors de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice.

DÉPOSITAIRE

Le dépositaire a pour mission la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI. Suite à la démission de State Street Bank SA en qualité de dépositaire avec effet au 30 novembre 2018, la Société de Gestion a lancé une procédure urgente d'appel d'offres auprès de plusieurs banques dépositaires afin d'en désigner un nouveau.

Après analyse des propositions reçues, le candidat SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS) a été sélectionné et une convention a été régularisée.

Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la Société de Gestion soumettra la nomination de SGSS à votre ratification.





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2018		31/12/2017	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	44 105 928	56 723 000	41 583 578	53 334 000
Immobilisations en cours		9 500	9 500		
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 243 702		- 119 522	
Provisions pour risques et charges					
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		43 871 726	56 732 500	41 464 056	53 334 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	1 310 353	1 310 353	319 930	319 930
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		- 23 439	- 23 439	- 23 439	- 23 439
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		1 286 914	1 286 914	296 491	296 491
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	5	1 781 487	1 781 487	2 019 690	2 019 690
Autres créances	6	813 379	813 379	727 627	727 627
Provision pour dépréciation des créances	5	- 363 348	- 363 348	- 339 342	- 339 342
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	7	1 873 906	1 873 906	5 614 475	5 614 475
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		4 105 424	4 105 424	8 022 450	8 022 450
► PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES	8	- 10 000	- 10 000	- 10 000	- 10 000
► DETTES					
Dettes financières	9	- 7 911 840	- 7 911 840	- 8 229 283	- 8 229 283
Dettes d'exploitation	10	- 1 284 528	- 1 284 528	- 1 251 489	- 1 251 489
Dettes diverses	10	- 1 348 167	- 1 348 167	- 1 543 061	- 1 543 061
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 10 554 535	- 10 554 535	- 11 033 833	- 11 033 833
► COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	6	30	30	30	30
Produits constatés d'avance	10	- 656 337	- 656 337	- 651 316	- 651 316
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		51 773	51 773	70 525	70 525
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		- 604 534	- 604 534	- 580 761	- 580 761
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		38 104 994		38 168 403	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			50 965 769		50 038 347

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2017 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2018 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		28 133 334		-	28 133 334
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		6 686 657		-	6 686 657
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 2 319 954		-	- 2 319 954
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	3				
Écarts de réévaluation		721 623		-	721 623
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	4	3 451 723		16 417	3 468 140
RÉSERVES	5				
REPORT À NOUVEAU	6	1 776 780	- 281 761	-	1 495 019
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7	2 630 866	- 2 630 866	2 038 450	2 038 450
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	7	- 2 912 627	2 912 627	- 2 118 275	- 2 118 275
TOTAL GÉNÉRAL		38 168 402	-	- 63 408	38 104 994

HORS BILAN

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties		
Engagements donnés	6 960 204	
+ Engagements donnés sur travaux	150 000	7 326 406
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	7 110 204	7 326 406

■ COMPTE DE RESULTAT

	Note	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	2 947 086	3 626 050
Charges facturées	2	679 556	675 156
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Reprises de provisions	3	130 970	188 315
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		3 757 612	4 489 521
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 693 546	- 694 848
Travaux de gros entretiens	4		- 39 758
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 100 648	- 27 955
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 163 950	- 119 522
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 115 206	- 190 789
Autres charges immobilières	7	- 131 738	- 82 499
Charges d'intérêts des emprunts	8	- 123 515	- 139 795
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		- 1 328 602	- 1 295 166
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		2 429 010	3 194 355
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9		
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	10	- 238 838	- 290 084
Charges d'exploitation de la société	11	- 66 455	- 140 063
Diverses charges d'exploitation	12	- 109 905	- 171 213
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9		
Reprise de provision pour créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 415 197	- 601 360
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 415 197	- 601 360
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées		29 693	16 068
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières		0	4 750
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		29 693	20 818
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières		0	- 583
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		0	- 583
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		29 693	20 235
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		3 800	27 439
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		3 800	27 439
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 8 856	- 9 803
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 5 055	17 636
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		2 038 450	2 630 866





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/17	ACQUISITIONS	TRAVAUX	CESSIONS	31/12/18
Terrains nus					
Terrains et constructions	41 583 578	3 207 900	76 610	762 160	44 105 928
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction		9 500			9 500
Autres					
TOTAL	41 583 578	3 217 400	76 610	762 160	44 115 428

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de

programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul

objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les

dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	39 770				39 770	
Dépenses prévisionnelles sur N+2	28 060		94 389			122 449
Dépenses prévisionnelles sur N+3	42 092		30 031			72 123
Dépenses prévisionnelles sur N+4	9 600		4 800			14 400
Dépenses prévisionnelles sur N+5			34 730			34 730
TOTAL	119 522		163 950		39 770	243 702

3.Immobilisations financières contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables

aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI. La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2018.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

4.Immobilisations financières non contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du

compte dépréciation des titres, parts ou actions. La SCPI Capiforce a fait l'acquisition de 720 parts en 2018 de la SCPI Unidelta, soit 920 K€ et détient désormais 920 parts sociales pour un montant total de 1 240 K€ et 21 parts d'Unicep France II pour 70 K€, celles-ci faisant l'objet d'une provision pour dépréciation pour un montant de 23 439 €.

	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	1 310 353	1 286 914				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	1 310 353	1 286 914				

	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Immobilisations financières non contrôlées	23 439		-	23 439
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL	23 439	-	-	23 439

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2018 intègre la facturation des loyers et charges du 1er trimestre 2019 pour un montant de 788 K€. Les créances douteuses,

pour 751 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 363 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 84 K€ et la reprise à 60 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires y compris FAE / réédition	1 030 269	1 360 599
Créances douteuses	751 218	659 091
Dépréciation des créances locataires	- 363 348	- 339 342
TOTAL	1 418 139	1 680 348

	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Evolution des dépréciations	339 342	115 206	91 200	363 348
TOTAL	339 342	115 206	91 200	363 348

6. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 813 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. L'augmentation des autres débiteurs comprend l'indemnité versée suite à l'acquisition de Chanteloup en Brie pour 133 K€ et des appels de fonds versées aux syndicats en attente de régularisations de charges pour 376 K€.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	168 683	128 978
Syndics : fonds de roulement	71 960	68 306
Autres débiteurs (y compris appels provisions charges syndicats)	572 736	530 344
SOUS TOTAL	813 379	727 627
Charges constatées d'avance	30	30
TOTAL	813 409	727 657

7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2018 s'élève à 1,9 M€.

8. Provision pour risques et charges

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Provisions pour risques	10 000			10 000
Provisions pour charges				
TOTAL	10 000	-	-	10 000

9. Dettes financières

DETTES FINANCIERES

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts	6 960 204	7 326 406
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	6 960 204	7 326 406
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	951 636	902 877
TOTAL	7 911 840	8 229 283

Le montant des emprunts au 31 décembre 2018 s'élève à 6 956 416 € et 3 788 € d'intérêts courus. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 951 K€.

ECHEANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	315 727	4 455 901	598 550	5 370 178
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts "in fine"				1 590 025
TOTAL	1 905 752	4 455 901	598 550	6 960 203

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts immobiliers	6 960 204	7 326 406
Autres emprunts		
TOTAL	6 960 204	7 326 406

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS A TAUX FIXES

	Capital restant dû	Taux (%)	Échéance
LCL 5,014 M€	4 450 191	1,60	29/09/2023
LCL 1,02 M€	916 200	1,85	31/03/2027
TOTAL	5 366 391		

10. Autres dettes et comptes de régularisation

AUTRES DETTES

	31/12/2018	31/12/2017
Locataires créditeurs	848 208	422 531
Fournisseurs et comptes rattachés	433 797	264 015
Etats et autres collectivités	312 048	373 525
Autres créditeurs	45 989	608 517
Associés	992 652	1 125 962
Dettes d'exploitation + dettes diverses S / T	2 632 695	2 794 550
Produits constatés d'avance	656 337	651 316
TOTAL DES AUTRES DETTES	3 289 031	3 445 866

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer pour un montant de 434 K€. Les locataires créditeurs pour un montant de 848 K€ comprennent principalement à des avoirs à établir sur régularisations de charges pour 244 K€ et des appels de charges locatives pour 465 K€ et des comptes locataires créditeurs pour 139 K€. Le compte Etat pour 312 K€

comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir. La rubrique dividende regroupe les plus-values de 4,32 € par part versées sur 2019 pour 794 K€, 35 K€ d'ordre d'achat en attente et réalisé à la confrontation du 31 décembre 2018 et 163 K€ de dividende en attente de dénouement des successions. Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1er trimestre 2019 facturés en décembre 2018.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1.Capital

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

2.Prime d'émission

Les 6,7 M€ se composent d'une prime d'émission pour 2,2 M€ et d'une prime de fusion pour 4,5 M€ ; Si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent s'imputer sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. A la fin de l'exercice, un total de 2,1 M€ de commissions de souscription et de frais d'acquisition ont été imputés sur la prime d'émission. Cette

dernière ayant été totalement utilisée, les frais d'acquisition sont dorénavant immobilisés. La prime de fusion correspond à la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI NATIO MEDIAFORCE PIERRE par la SCPI CAPITAL PIERRE 1, devenue SCPI CAPIFORCE PIERRE. Les frais relatifs à cette fusion d'un montant de 171 932 € ont été prélevés sur la prime de fusion qui s'élève à 4 538 635 €.

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

La vente de l'immeuble à Villeneuve d'Ascq présente une plus-value de 775 K€ et la vente des 2 lots situés à Voisin Le Bretonneux ressort avec une plus-value de 30 K€. La distribution de la plus-value est de 4,32 € par part pour un montant total de 794 K€. Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de + 3,5 M€.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLE ET DE TITRES FINANCIERS CONTROLES

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais de cession	Distribution	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2018					3 451 723
Plus values distribuées				794 347	- 794 347
Régularisation Fontenay			4 923		4 923
Ventes 2018 :					-
- Vente Villeneuve d'Ascq	1 080 000	305 045			774 955
- Vente Voisin Le Bretonneux lot 10	290 000	278 715	- 2 000		9 285
- Vente Voisin Le Bretonneux lot 15	200 000	178 400			21 600
TOTAL	1 570 000	762 160	- 2 923	794 347	3 468 139

4.Report à nouveau

Le solde du report à nouveau au 31 décembre 2018 a été augmenté de 282 K€, après affectation du résultat de 2017 et est de 1 495 K€, avant affectation du résultat de 2018.

5.Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 2 038 450 €, il a été distribué 3 acomptes pour un montant total de 2 118 275 € (11,52 € par part). L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2017 soit : Résultat de l'exercice 2017 = 2 630 866 € Distribution = 2 349 105 €

Le solde en report à nouveau = 281 761 €

différents niveaux de résultat de la SCPI : Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1.Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 2,9 M€, en baisse suite aux cessions de Fontenay en octobre 2017 (impact de 367 K€), de l'immeuble à Villeneuve d'Ascq en juin 2018 et de Voisin Le Bretonneux pour un montant total 474 K€ ; L'acquisition réalisée à Grenoble fin septembre 2018 génère un loyer annuel de 195 K€ sur 2019. Les vacances sur les immeubles situés à Courbevoie, Saint Sulpice, Clignancourt et Saint Placide à Paris représente un impact de 312 K€ de baisse de loyer. Les relocations effectuées sur les immeubles situés à Saint Placide (août 2018) et Clignancourt (janvier 2019) auront un impact positif sur 2019.

■ COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les

2.Charges facturées

Le montant de 679 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 395 K€, assurance pour 24 K€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 260 K€.

3.Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise pour créances douteuses de 91 K€ et une reprise de provisions gros entretien de 40 K€, suite à des travaux prévus et non réalisés sur 2018.

4.Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 794 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 464 K€, assurance pour 35 K€ et taxes pour 295 K€). Ces charges sont en très grandes parties refacturées aux locataires. Le taux de récupérabilité ressort à 85,6 %.

5.Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 163 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § Etat du patrimoine - Placements immobiliers - Note 2. Provision pour gros entretiens.

Dotations aux amortissements et provisions. Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 115 K€.

7.Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'expertises, de diagnostic et les créances irrécouvrables pour 132 K€. La hausse de 50 K€ est relative au reclassement des honoraires d'avocat, de location et de diagnostic classés en charges d'exploitation sur 2017 pour 57 K€ et réaffectés en charges immobilières.

8.Charges d'intérêts des emprunts

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

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

9.Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions, une partie des frais

d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission. Sur 2018, aucune écriture n'a été comptabilisée.

10.Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2017 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 239 K€ (8,5 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 M€
- Commission sur arbitrage : 22 K€ (1% du prix de vente et d'acquisition)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€)
- Commission sur mutation des parts : 15,25 K€ (frais de dossier 80 € HT à la charge de l'associé)

11.Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 40 K€, du dépositaire pour 13 K€, de location pour 34 K€, d'avocats pour 29 K€, d'honoraires technique pour 18 K€ et les impôts et taxes pour 14 K€. Les charges d'exploitation sur 2017 sont retraitées des honoraires liées à l'activité immobilière (cf. Note 7) pour -57 K€.

12.Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 67 K€, les jetons de présence pour 16 K€, les services bancaires pour 8 K€, l'étalement des frais d'acquisition des immeubles et d'emprunt non imputés sur la prime d'émission pour 19 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière. Les dividendes issus des SCPI représentent 29,7 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à -5 K€, il se compose d'écritures de produits et charges sur exercice antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

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





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART

Le résultat par part de l'exercice 2018 est en baisse par rapport à 2017. Il s'établit à 11,09 € par part en 2018 contre 14,30 € en 2017.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	19,10	98,84	20,43	98,87	19,33	98,26	19,72	98,70	16,03	98,88
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,05	0,23	0,07	0,34	0,11	0,58	0,11	0,55	0,16	1,00
Produits divers (2)	0,18	0,92	0,16	0,80	0,23	1,17	0,15	0,75	0,02	0,13
TOTAL REVENUS	19,32	100,00	20,66	100,00	19,68	100,00	19,98	100,00	16,21	100,00
► C HARGES (1)										
Commission de gestion	1,49	7,72	1,59	7,71	1,55	7,86	1,58	7,91	1,30	8,01
Autres frais de gestion (3)	1,06	5,48	1,17	5,66	1,59	8,11	1,75	8,76	0,96	5,92
Charges locatives et entretien du patrimoine	1,36	7,03	1,20	5,82	0,52	2,65	0,92	4,60	1,39	8,56
Charges financières	0,17	0,89	0,33	1,57	0,40	2,05	0,76	3,80	0,67	4,69
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	4,08	21,12	4,29	20,76	4,07	20,66	5,01	25,08	4,32	27,18
► AMORTISSEMENT NET										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
► PROVISIONS NETTES										
- pour travaux	- 0,15	- 0,78	1,78	0,01	0,41	2,08	- 0,13	0,65	0,68	4,17
- autres	- 1,60	- 8,33	1,29	2,02	0,87	4,44	0,80	4	0,13	0,81
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	- 1,75	- 9,11	3,07	2,03	1,28	6,52	0,67	3,35	0,81	4,97
TOTAL CHARGES	6,12	31,88	8,87	22,79	5,35	27,18	5,68	28,43	5,12	32,16
RESULTAT	13,08	68,13	10,50	77,21	14,33	72,82	14,30	71,57	11,09	67,84
Variation report à nouveau	- 0,66		0,11		0,02		- 1,50		- 0,43	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus values)	15,72		15,84		14,31		15,84		11,52	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	183 878		183 878		183 878		183 878		183 878	

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

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

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

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2017	Variation	31/12/2018
Variation de capital, y compris prime d'émission	35 541 614		35 541 614
Cessions d'immeubles	14 952 040	762 160	15 714 200
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	3 451 723	16 417	3 468 140
Bénéfice hors plus-values de cession	2 630 866	- 592 416	2 038 450
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 776 780	- 281 761	1 495 019
Variation des dettes à long terme	7 326 406	- 366 202	6 960 204
Variation des dettes à court terme	4 348 743	- 108 075	4 240 668
Dotations nettes aux provisions	492 303	148 186	640 489
TOTAL DES RESSOURCES	70 520 475	- 421 692	70 098 783
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	56 535 618	3 294 010	59 829 628
Commission de souscription	2 319 954	0	2 319 954
Variation des immobilisations financières			
Variation des valeurs réalisables	2 817 872	-171 203	2 646 669
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	2 912 627	-794 353	2 118 275
TOTAL DES EMPLOIS	64 906 001	3 318 877	68 224 878
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	5 614 475	-3 740 569	1 873 906
Passif exigible	-4 348 743	108 075	-4 240 668
Variation des valeurs réalisables	2 817 872	-171 203	2 646 669
Solde du dividende	-1 125 962	133 310	-992 652
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	2 957 642	-3 670 387	-712 745

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2018 (nominal de la part : 153 €)	
Montant	Nombre d'associés
28 133 334 €	1 733

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	250	275	280	290	290
Prix d'exécution moyen annuel	271	279	286	290	269,43
Prix acheteur correspondant	277,50	309	318	321,90	299,07
Dividende versé au titre de l'année **	18,22***	15,84	16,35****	15,84	15,84*****
Rentabilité de la part en %	6,57	5,13	5,15	4,92	5,17
Report à nouveau cumulé par part	5,47	5,58	5,58	9,66	8,13

* 5 derniers exercices

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

*** Dont 2,5 € par prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières

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

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

■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2018
Nombre de parts échangées
2 164

Ordres en cours au 31/12/2018		
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
1 362	0 %	184

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1er 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)
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
2017	3 292	1,79	1 mois	0	34 310
2018	2 164	1,18	1 mois	0	15 029

* 5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2018	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
92	ASNIERES	Argenteuil	juil-83	Commerce	71	52 808		52 808	
92	BOULOGNE	Galliéni	août-83	Commerce	33	34 947		34 947	
75	PARIS	Augereau	oct-83	Commerce	45	68 966		59 466	
75	PARIS	Croix-Nivert	déc-83	Commerce	85	81 068		81 068	
TOTAL ACQUISITIONS 1983					234	237 789	966 000	228 289	960 000
75	PARIS	Diderot	juin-84	Commerce	45	56 347		56 347	
75	PARIS	Voltaire	juil-84	Commerce	81	127 370		127 370	
75	PARIS	Gambetta	sept-84	Commerce	286	284 667		284 667	
TOTAL ACQUISITIONS 1984					412	468 384	2 309 000	468 384	2 560 000
75	PARIS	Boileau	janv-85	Commerce	30	45 735		45 735	
75	PARIS	Poirier de Narçay	juin-85	Commerce	72	57 931		57 931	
TOTAL ACQUISITIONS 1985					102	103 666	520 000	103 666	510 000
75	PARIS	Caulaincourt	avr-86	Commerce	80	57 168		57 168	
91	MORANGIS	Charles de Gaulle	oct-86	Activité	2 194	922 674		922 674	
TOTAL ACQUISITIONS 1986					2 274	979 842	1 460 000	979 842	1 250 000
75	PARIS	Voltaire (55)	mars-87	Mixte H/C	161	121 959		121 959	
59	VILLENEUVE D'ASCQ	Hôtel de ville	juin-87	Bureau		305 044		305 044	
TOTAL ACQUISITIONS 1987					161	427 003	1 590 000	427 003	1 250 000
92	ASNIERES	Marne	mai-88	Commerce	307	264 431		264 431	
67	STRASBOURG	Ardèche	sept-88	Activité	1 450	347 554		347 554	
78	VOISINS-LE-BRETONNEUX	Tilleuls	nov-88	Activité	2 003	1 904 676		1 904 676	
TOTAL ACQUISITIONS 1988					3 760	2 516 661	4 320 000	2 516 661	3 740 000
75	PARIS	Jonquiére	juin-91	Commerce	145	209 497		209 497	
75	PARIS	Rollin	oct-91	Commerce	50	74 700		74 700	
75	PARIS	Prony	nov-91	Commerce	30	158 967		158 967	
59	TOURCOING	Lille	nov-91	Activité	3 425	382 595		382 595	
75	PARIS	Linné	déc-91	Commerce	83	271 170		271 170	
75	PARIS	Saint-Maur	déc-91	Commerce	80	116 679		116 679	
75	PARIS	Legendre	déc-91	Commerce	46	199 469		199 469	
TOTAL ACQUISITIONS 1991					3 859	1 413 077	2 800 000	1 413 077	2 730 000
75	PARIS	Batignolles	janv-92	Commerce	102	403 990		403 990	
75	PARIS	Henri Monnier	févr-92	Commerce	52	99 092		99 092	
75	PARIS	Laffite	avr-92	Commerce	45	211 503		211 503	
75	PARIS	Fg Montmartre (39)	juin-92	Commerce	35	296 587		296 587	
75	PARIS	Simon Bolivar	sept-92	Commerce	60	130 344		130 344	
TOTAL ACQUISITIONS 1992					294	1 141 516	2 345 000	1 141 516	2 410 000
75	PARIS	Poitou	juin-94	Commerce	43	130 842		130 842	
TOTAL ACQUISITION 1994					43	130 842	410 000	130 842	440 000
92	RUEIL MALMAISON	Europe	oct-95	Commerce	273	1 170 000		1 170 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1995					273	1 170 000	1 420 000	1 170 000	1 420 000
69	VILLEURBANNE	Paul Verlaine	févr-97	Commerce	218	430 000		430 000	
92	SURESNES	Gambetta	oct-97	Commerce	96	280 000		280 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1997					314	710 000	830 000	710 000	1 060 000
75	PARIS	Malesherbes (17)	nov-98	Bureau	291	2 000 000		2 000 000	
75	PARIS	Washington	nov-98	Commerce	120	600 000		600 000	
92	BOULOGNE	Aguesseau	déc-98	Commerce	190	675 000		675 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1998					601	3 275 000	4 790 000	3 275 000	5 170 000
91	CLICHY-LA-GARENNE	Georges Boisseau	mai-99	Commerce	101	300 000		300 000	
75	PARIS	Montparnasse	juin-99	Commerce	95	800 000		800 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1999					196	1 100 000	1 770 000	1 100 000	1 810 000

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2018	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
75	PARIS	Martel	mars-04	Commerce	256	425 390		425 390	
45	ORLEANS	Jeanne d'Arc	juin-04	Commerce	58	213 000		213 000	
67	STRASBOURG	Vieux Marché aux Vins	juin-04	Commerce	42	310 000		310 000	
75	PARIS	Flandre	juin-04	Commerce	65	220 000		220 000	
75	PARIS	République	juin-04	Commerce	37	150 000		150 000	
21	DIJON	Charrue	juin-04	Commerce	57	97 000		97 000	
38	GRENOBLE	Felix Viallet	juin-04	Commerce	38	95 000		95 000	
69	LYON	Lafayette	juin-04	Commerce	44	132 000		132 000	
13	MARSEILLE	Lieutaud	oct-04	Commerce	49	120 000		120 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					646	1 762 390	2 624 000	1 762 390	2 643 000
92	COURBEVOIE	Armand Silvestre	mars-07	Bureau	1 099	3 924 386		3 924 386	
TOTAL ACQUISITION 2007					1 099	3 924 386	3 370 000	3 924 386	4 450 000
75	PARIS	Malesherbes (81)	oct-13	Commerce	88	720 000		720 000	
08	CHARLEVILLE	République	déc-13	Commerce	66	440 000		440 000	
58	NEVERS	St-Sébastien	déc-13	Commerce	92	445 000		445 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					246	1 605 000	1 570 000	1 605 000	1 560 000
75	PARIS	Verrerie	mars-14	Commerce	15	390 000		390 000	
75	PARIS	Blancs Manteaux	mars-14	Commerce	61	572 500		572 500	
75	PARIS	Boétie	juil-14	Commerce	57	740 000		740 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					133		2 050 000	1 702 500	2 110 000
75	PARIS	Richer	janv-15	Commerce	118	906 000		906 000	
75	PARIS	St-Sulpice	mai-15	Commerce	70	3 826 116		3 826 116	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					188	4 732 116	5 000 000	4 732 116	4 270 000
75	PARIS	Marcadet	mars-16	Commerce	207	877 290		877 290	
75	PARIS	Faubourg Montmartre (45)	juin-16	Commerce	82	978 600		978 600	
75	PARIS	Clignancourt	juil-16	Commerce	275	1 611 000		1 626 500	
94	SAINT MANDE	Général de Gaulle	sept-16	Bureau	712	3 028 844		3 028 844	
78	MANTES LA JOLIE	Gambetta	sept-16	Commerce	179	896 874		896 874	
92	COLOMBES	Saint-Denis	sept-16	Commerce	133	862 299		862 299	
75	PARIS	Vellefaux	sept-16	Commerce	64	380 613		380 613	
93	MONTREUIL	Chanzy	sept-16	Commerce	181	855 586		855 586	
75	PARIS	Fg du Temple	nov-16	Commerce	188	1 471 946		1 471 946	
TOTAL ACQUISITIONS 2016					2 021	10 963 052	10 310 000	10 963 052	10 500 000
75	PARIS	Daguerre	mai-17	Commerce	82	519 963		519 963	
75	PARIS	St Placide	juin-17	Commerce	54	1 565 015		1 565 015	
75	PARIS	Faubourg St Antoine	juil-17	Commerce	67	1 135 375		1 135 375	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					203	3 220 353	2 880 000	3 220 353	2 930 000
38	GRENOBLE	Lafayette	sept-18	Commerce	966			3 207 900	
TOTAL ACQUISITION 2018					966			3 207 900	2 950 000
TOTAL					18 024	41 583 577	53 334 000	44 781 977	56 723 000

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

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2018	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
IDF hors Paris	7 572	15 172 525	16 760 000	16 134 110	17 200 000
12 régions les + importantes *	1 642	1 977 639	3 167 000	1 006 554	2 348 000
Autres régions	8 810	24 433 413	33 407 000	27 641 313	37 175 000
TOTAL	18 024	41 583 577	53 334 000	44 781 977	56 723 000
Bureau	2 102	9 258 274	10 140 000	9 258 274	10 500 000
Activité	9 072	3 557 499	5 250 000	3 557 499	4 330 000
Commerce	6 689	28 645 845	37 274 000	31 966 204	40 643 000
Mixte H/C	161	121 959	670 000	121 959	1 250 000
TOTAL	18 024	41 583 577	53 334 000	44 781 977	56 723 000

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

■ CESSIONS 2018

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente HD (€)	Valeur HD 2017		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
78	Lot N°10 vacant ex Marem VOISINS-LE-BRETONNEUX	Tilleuls	nov-88	Activité	270	290 000	278 715	304 163	26/01/2018
78	Lot N°15 vacant ex Aqualizee VOISINS-LE-BRETONNEUX	Tilleuls	nov-88	Activité	177	200 000	178 400	199 396	15/05/2018
59	VILLENEUVE D'ASCQ	Hôtel de ville	juin-87	Bureau	626	1 080 000	305 044	920 000	15/05/2018





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2019

La rénovation continue....

Chère Associée, Cher Associé

En premier : Nous vous rappelons que la mission de votre Conseil de Surveillance, prévue par le législateur, est une mission d'assistance et de contrôle. Il y a peu, l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) l'a rappelé avec fermeté, **le Conseil n'a pas qualité pour s'immiscer dans la gestion**. Notre société de gestion (Agrément AMF GP-08000011) a seule la capacité de gérer notre SCPI et seul le gérant est responsable de la publication du rapport annuel que nous découvrirons début juin en même temps que les associés. **En conséquence de quoi, tous les résultats doivent principalement lui être attribués.**

En second : Malgré l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle voire n'existeront plus dans quelques années, dans l'intérêt des associés et sur proposition de votre Conseil de Surveillance, nous continuerons à rendre compte trimestriellement de notre mission de contrôle sur l'activité de notre SCPI par la 18e Résolution soumis à vos votes.

Au cours de 2018, simultanément avec le bulletin trimestriel, vous avez reçu nos éditoriaux indépendants qui détaillent des points particulièrement aigus de notre surveillance et rend compte de notre mission de contrôle. **Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informé rapidement, nous donnons des flashes d'information par mail : @-Mail : presidencecapiforce@hotmail.com**

L'année 2018 dont nous vous rendons compte dans ce rapport annuel, a vu la stratégie de Capiforce amorcée en 2016/2017 se concrétiser fortement en 2018. En effet, nous étions arrivés au sommet du taux de remplissage et des résultats mais pour conserver et protéger notre très beau patrimoine à 89 % sur Paris/Région Parisienne et en considération des réserves importantes acquises, il était indispensable de prévoir sa rénovation et de se séparer :

- des actifs lourds arrivés à maturité qui pouvaient poser problème
- d'accélérer l'arbitrage d'actifs dont les emplacements ne présentent plus une évolution positive

de vendre à des utilisateurs les quelque biens vacants ou ceux qui présentaient une trop grande rotation des locataires.

Pour 2018, **nous avons arbitré 3 lots** qui ont permis d'enregistrer 805.000€ de plus-value :

un lot à Villeneuve d'Ascq avec une plus-value 775.000 €

2 lots situés à Voisin Le Bretonneux avec une plus-value de 30.000 €.

D'autres ventes avancées sur 2018, sont finalisées début 2019 :

Le 7 janvier 2019, une promesse de vente a été signée pour un lot vacant à Marseille producteur de créances douteuses pour un prix de vente de 47 800 € et un prix d'acquisition de 120 000 € --- 0,16% de nos loyers ---

Le 10 janvier 2019, une promesse de vente a été signée pour Courbevoie dont 80 % étaient vacants, pour un montant de 4 450 000 € - prix d'acquisition de 3 924 386 € --- 8,37 % de nos loyers.

Le 14 janvier 2019 Une promesse de vente a été signée pour Lyon d'un montant de 140 000 € pour une acquisition de 132 000 € --- 0,36 % de nos loyers ---. Notre TOF (Taux d'Occupation Financier) est au 31-12-2018 autour de 84,4 % et remontera rapidement par les ventes ci-dessus autour de 93,3 % sans compter les remises en location ci-dessous....

AUTRES FAITS SIGNIFICATIFS SUR LE PATRIMOINE EN 2018

Lot Paris-Voltaire 116 m² vacant a été reloué en juin 2018 par un bar brunch et le 1er étage de cet actif, a été valorisé par d'importants travaux immobilisés pour constituer un logement de 2 pièce de 45 m² loué dès la fin des travaux. Cette opération a vu sa valeur expertisée bondir passant de 670 000 € à 1 250 000 €. ---1,62 % des loyers---

Paris-Martel location à 54 800 en 2018 revu à 61 500 €. ---1,68 % des loyers ---

Paris-St Sulpice loué 176 563 € vacant depuis quelques mois--en commercialisation avec valeur locative marché à 110 000 € - chute sur St Germain des Prés --- 3% des loyers ---

Paris Clignancourt vacant depuis plus d'un an --reloué le 1er janvier à 90 000 € avec 6 mois de franchise- ---2,45 % des loyers---

Paris-Saint-Placide loué en 2017 à 67 309 € et 54 000 € en 2018 --minoration pour un endroit précédemment prisé. --1,47 % des loyers---

Mantes-La-Jolie 2 actifs achetés dans un lot de boutiques heureusement profitables -- quasi vacant depuis

l'origine—loyers potentiels 17 661 € + 30. 800 €--1,32 % des loyers---A arbitrer rapidement

- Boulogne-Aguesseau loué 62 229 € en 2017 et 55 350 € en 2018. Remis à la valeur de marché. --1,51% des loyers--

Sur les 73 autres lots, tous les loyers ont été révisés à la hausse. Par ailleurs, des offres intéressantes ont été reçues pour d'autres lots en arbitrage ou en commercialisation. Le compte rendu du 1er trimestre les détaillera.

Face à ces ventes et nos locaux vacants, en 2018, nous avons :

- Acquis un lot de boutiques à Grenoble prix AEM* 3 207 900 € pour un loyer de 239 000 € un rendement de 7,45 %--6,51 % des loyers--
- Donné un accord sur un local d'activité neuf à Chanteloup en Brie - Signature promesse le 18 décembre 2018, local activité de 2 193 m² de surface utile - livraison prévue 14 mars 2019 - signature fin mai 2019. Loyer 176 000 euros dès la signature - prix AEM* 2 705 650 € - rendement attendu 6,50 %--Début de location en juin 2019

Donné un accord pour un restaurant « Buffalo Grill » à La Garennes Colombes- prix AEM* 2 375 750 € loyer attendu 148 169 € - rentabilité 6,24 % signature promesse mi-avril. Début de location prévue au 3e trimestre 2019.

Votre conseil a continué d'exercer des fortes pressions afin que la recherche d'investissements soit beaucoup plus productive pour compenser le manque à gagner des ventes.

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

Tous ces arbitrages mis en chantier et ces investissements non encore productifs à pleine année, ont pesé significativement sur notre TOF passant d'une moyenne de 95 % à 86 % pour finir à 84,4 % et d'un résultat comptable de 14,30 € à 11,09 €. **Ce passage était inévitable pour rajeunir et protéger notre patrimoine et nos réserves très importantes nous permettent de passer cette étape avec sérénité (voir rubrique comptes-résultats)**

ÉLEMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RESULTAT 2018

Les loyers : Ils sont de 2 947 K€ contre 3 626 K€ en 2017. Cette baisse est due à la cession de Fontenay-sous-Bois en Oct. 2017 (impact de 367 K€) et des immeubles vendus en juin 2018 impact de 474 K€.

Le taux moyen d'occupation a été de 86,3 % pour finir au 31 décembre 2018, à 84,4 %. Cet atterrissage comprend :

4,50 % locaux vacants en cours de commercialisation

2,45 % locaux vacants loués en janvier 2019

7,33 % locaux vacants -- promesses de ventes signées en janvier 2019 Lyon, Marseille, Courbevoie

1,30 % locaux vacants en cours de vente

Les créances douteusesLe montant net provisionné est de 24 K€ contre 146,3 K€ en 2017 une nette amélioration soit 0,66 % des loyers et charges facturées.

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

Les travaux pour gros entretiens : Il n'y a pas eu de gros entretiens sur 2018. Par contre des travaux ont été provisionnés pour 164 K€ contre 40 K€ en 2017. Votre Conseil a disposé du détail de cette provision qui prévoit 94 K€ pour 2019 et le solde sur les années suivantes.

PATRIMOINE

L'expertise de nos biens immobiliers au 31/12/2018 présente une valeur de 56.723 K€ pour un prix d'achat de 44.106 K€.(+28,6 %). A périmètre constant, l'expertise de notre patrimoine est en hausse de + 1,03 % par rapport à 2017. Par rapport à la valeur d'expertise, le Patrimoine se répartit ainsi :

Commerces : Paris 53%---Ile-de-France 12%---Régions 9% = 74%

Bureaux : Paris/Ile de France 19%---= 19%

Locaux d'activité : Ile de France 5% ---Régions 2% = 7%

Répartition géographique = Paris-Ile de France 89% ---Régions = 11%

FONDS POUR INVESTISSEMENT

Le tableau des fonds disponibles présente au 31/12/2018 un montant de 1,9 M€. Pour lequel viendra s'ajouter dans le 1er trimestre, 3 ventes autour de 4,5 M€. Nous disposons autour de 7 M€ de possibilité de crédit.

COMPTES, RÉSULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Lors de sa commission des créances douteuses en novembre 2018, le conseil a préparé un compte rendu sur l'ensemble des gros débiteurs, suivra leur évolution et demandera le solde des comptes prochainement. Lors de sa commission des comptes, le conseil a relevé un certain nombre d'interrogations. Il a obtenu ou des rectifications de comptes ou des explications.

Le Conseil a demandé aux Commissaires aux comptes de bien suivre les frais d'une société de conseil en prestation de travaux qui doivent être refacturés aux locataires ou si vacance ou impayé sur les locaux, ils doivent être pris en charge par Paref Gestion

Le Conseil a rappelé que les honoraires du dépositaire doivent être mis en concurrence avec le moins disant possible et son contrat doit être validé par le Conseil pour respecter l'article 21.6 de nos statuts.

Les frais d'AG (BTI - IFU - DIVID - rapport annuel - AG) sont toujours trop importants. Souhaitons que le vote électronique demandée cette année, les réduisent.

Le résultat 2018 par part est de 11,09 € contre 14,31 € en 2017 (dû à la rénovation --voir ci-dessus)

La distribution des dividendes 2018 a été **maintenue** par 11,09 € de résultat + 0,43 € de prélèvement sur le report

nouveau +4.32 € de prélèvement sur les plus-values **soit une distribution maintenue à 15.84 €**

Notre réserve « report à nouveau » s'établira autour de 1.415.194 € **soit un peu plus de 6 mois de la distribution 2018 au-dessus de la norme de prudence des 3 mois.**

Notre réserve de plus-value, après distribution en janvier 2019, s'établit à 3.468.139 € **soit plus de 14 mois**

Au total, nous disposons de 20 mois de distribution par part en réserve permettant, si besoin est, de compenser de futurs manques de revenus liés à la rénovation de notre patrimoine. La distribution 2018 représente un rendement de 5.30 % (fourchette haute des SCPI de sa catégorie) par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 299.07 €. Le prix moyen d'exécution (prix vendeur) est de 269.43 €.

- La Valeur de réalisation est de 277 € contre 272 € en 2017 (+1.84 %). Nous rappelons qu'elle représente la valeur vénale du patrimoine expertisé plus les actifs non immobiliers moins les dettes. **Elle mesure la vraie valeur de tous les actifs de notre SCPI à un instant T.**

MARCHE DES PARTS

Il s'est échangé 2 164 parts en 2018 soit 118 % du nombre total de parts contre 3 292 parts en 2017. Le dernier prix de transaction 2018, net vendeur, s'est établi à 260 €.

CONSIGNES DE VOTE DES RESOLUTIONS :

(POUR LES DETAILS DES RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE---VOIR NOTRE RAPPORT SPECIAL AGE (ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE)

PARTICULARITE 2018

Résolutions Assemblée Générale Ordinaire (résolutions n'impactant pas vos statuts) : Particularités à noter :

HUITIEME RESOLUTION = AUTORISATION DE VENTE D'ELEMENTS D'ACTIFS

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables **après qu'elles aient été autorisées par le Conseil de surveillance.** Cette obligation d'autorisation est instaurée dans nos statuts (article 21.6) ainsi, le Conseil de Surveillance, représentant les associés, sera très attentif aux arguments donnés pour autoriser la vente d'un actif

DIXIEME RESOLUTION: AUTORISATION D'EMPRUNT

Elle a été augmentée à 40 % par sécurité dans cette période de grande rénovation mais il est entendu qu'il s'agit d'une pointe maximale qui ne saurait être atteinte que sur une très brève période. Le conseil restera très attentif au poids des remboursements des mensualités. Notez que le taux d'endettement 2018 est très bas à 15.78 % contre 17.61 % en 2017 et qu'il est intéressant de bénéficier des taux encore très bas du crédit pour un effet de levier.

DOUZIEME RESOLUTION = ALLOCATION D'UN BUDGET AU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR CONSULTATIONS JURIDIQUES

Le Conseil de surveillance d'une SCPI est en charge d'une mission d'investigation sur les affaires sociales et d'information des associés. Le dispositif légal et réglementaire régissant les SCPI est complexe. Leur activité l'est également.

Certaines situations peuvent nécessiter des consultations extérieures à titre onéreux, établies dans les règles de l'art et sollicitées par le Conseil de surveillance auprès d'organismes spécifiques. Conformément à l'article 21.6 des statuts qui stipule que le Conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire, le Conseil demande à l'Assemblée Générale qu'elle lui alloue un budget annuel de sept mille (7.000) euros. Ce budget couvrira les frais de consultations juridiques extérieures que sollicite durant cette période le Conseil de surveillance afin de l'aider dans des tâches spécifiques de contrôle. Si ce budget est utilisé, les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice durant lequel elles sont nées. Le résumé des actions correspondantes figurera dans le rapport annuel du Conseil de surveillance de l'Assemblée Générale ordinaire qui statuera sur les comptes ayant supporté l'utilisation de ce budget. Son solde annuel reste provisionné.

QUATORZIEME RESOLUTION : RATIFICATION DE LA DESIGNATION DU DEPOSITAIRE

Même s'il y avait urgence suite à la démission de notre dépositaire le 30/11/2018, le conseil a été placé devant le fait accompli et n'a appris son remplacement qu'au moment de la présentation des résolutions en mars 2019 alors que l'article 21.6 de nos statuts stipule que le Conseil doit donner son autorisation sur les candidatures au mandat du dépositaire. Il y a manifestement défaut d'information et non-respect de nos statuts.

QUINZIEME RESOLUTION : RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le conseil a appris au moment de la présentation des résolutions en mars 2019 que le mandat de l'expert venait à échéance. Le conseil a réclamé un tableau de toutes les échéances. Il espère que l'article 21.6 de nos statuts sera, cette fois-ci respecté et qu'il pourra donner son autorisation après appel d'offres. **A l'heure de la préparation de ce rapport, nous n'avons pas d'information sur cet appel d'offres et de facto sur la nomination d'un des acteurs les plus importants de notre SCPI ; celui qui évalue notre patrimoine et détermine la valeur fondamentale de réalisation.**

L'unanimité du conseil de Surveillance appelle à voter pour toutes les résolutions de la 1ère à la 15ème résolution, présentées par la société de gestion devant l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour les résolutions à caractère extraordinaire, merci de vous reporter au rapport spécial.

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et

dans l'enveloppe fournie avec le rapport annuel qui devrait vous parvenir au plus tard 15 jours avant l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 **et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.**

IL EST TRES IMPORTANT, d'être présent(e) à notre Assemblée Générale ou dans l'impossibilité de venir, d'exprimer votre choix SOIT :

--voter par correspondance

--cocher la case n°3 en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter

Pour votre envoi, vous pouvez :

--utiliser l'enveloppe T

--l'adresser directement à MME HELENE KARSENTY --- 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 11 avril 2019
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi
34150 GIGNAC
@-Mail : presidencecapiforce@hotmail.com





RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI CAPIFORCE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. EXPERIAL, 40, rue Laure Diebold 69009 LYON Auditeurs et Conseils Associés Membre de Nexia International 31, rue Henri Rochefort 75017 Paris. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée

ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément. Comme précisé dans la note intitulée « Etat du patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement tel que prévues à l'article D 441-4 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion de la société de gestion.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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



liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion à EXPERIAL 40, rue Laure Diebold 69009 LYON Auditeurs et Conseils Associés Membre de Nexia International 31, rue Henri Rochefort 75017 Paris à partir des évaluations du Crédit Foncier Immobilier, expert immobilier indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- ils identifient et évaluent les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissent et mettent en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour fonder leur opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ils prennent connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ils apprécient le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- ils apprécient le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de leur rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'ils concluent à l'existence d'une EXPERIAL 40, rue Laure Diebold 69009 LYON Auditeurs et Conseils Associés Membre de Nexia International 31, rue Henri Rochefort 75017 Paris 5 incertitude significative, ils attirent l'attention des lecteurs de leur rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, ils formulent une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Lyon & Paris, le 02 mai 2019

EXPERIAL

Représenté par Serge BOTTOLI

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

AUDITEURS & CONSEILS ASSOCIES

Représentée par Fabrice HUGLIN

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

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier. Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisé, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé.

Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur application. Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues. 1. Conventions autorisées au cours de l'exercice 2018 : Nous vous informons qu'il ne nous a pas été donné avis de la convention nouvelle soumise aux dispositions de l'article L.214-106 devant être approuvée lors de l'assemblée générale du mois de juin 2018. 2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice : Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

1) Au titre des honoraires de la Gérance :

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% EXPERIAL 40, rue Laure Diebold 69009 Lyon Auditeurs et Conseils Associés Membre de Nexia International 31, rue Henri Rochefort 75017 Paris 3HT 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 238.837,99 euros 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 été facturée directement aux porteurs de parts, à ce titre, la somme de 224,50 € euros 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 été facturée directement aux porteurs de parts, à ce titre, la somme de 15.028,60 € euros HT.

4) Au titre des honoraires sur processus d'investissements :

La société de gestion est rémunérée au titre « des honoraires de mise en oeuvre et suivi des processus d'investissements et d'arbitrages à compter du 1^{er} janvier 2017 à hauteur de 0,75% HT du prix d'acquisitions et des cessions ». Le montant des honoraires s'élève à 21.750 € pour les acquisitions de l'année 2018 et aucun honoraire au titre des cessions.

Lyon et Paris, le 02 mai 2019

EXPERIAL

Représenté par Serge BOTTOLI

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

AUDITEURS & CONSEILS ASSOCIES

Représentée par Fabrice HUGLIN

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





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

Mesdames, Messieurs,

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

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 25 des statuts de la SCPI "Convocation" afin de vous proposer la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter en assemblée générale de manière dématérialisée.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 29 des statuts de la SCPI "Informations des associés" et l'article 21.6 des statuts "Pouvoirs du conseil de surveillance" afin d'évoquer la possibilité pour la Société de Gestion d'éditer les bulletins d'information semestriels suite à l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 21.2 des statuts de la SCPI "Nomination" afin de prévoir de nouvelles conditions de validité des candidatures présentées par les associés pour devenir membre du Conseil de surveillance.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 12 des statuts "Droits et obligations attachés aux parts sociales" afin de préciser, en cas de démembrement de parts, la distribution des droits et pouvoirs entre usufruitiers et nus-propriétaires.

Enfin, la Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 21.6 des statuts de la SCPI "Pouvoirs du Conseil de surveillance" afin de prévoir un budget à la disposition du Conseil de surveillance pour communiquer sur la vie sociale de la SCPI.

La Société de Gestion

INSTITUT

LA CRYOTHERAPIE
CRYO SKIN 2.0

« Redessiner les contours de votre corps
naturellement et immédiatement
et perdre des cm à chaque séance »

Cryothérapie - Thermothérapie - Choix thermique
Pour des résultats encore plus spectaculaires



www.aestheticparis.fr
La technologie qui vous fait longer

LA CRYOTHERAPIE
CRYO SKIN 2.0

« Redessiner les contours de votre visage
naturellement et immédiatement »



www.aestheticparis.fr
La technologie qui vous fait longer



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Assemblée Générale Extraordinaire du 13 juin 2019

SEIZIÈME RÉOLUTION = MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME DE CONVOCATION ET DE VOTE ÉLECTRONIQUE

Pour faciliter le vote des associés qui le souhaitent, la réglementation autorise les sociétés de gestion à dématérialiser les votes en Assemblée Générale. Par lettre simple subsistera l'avis et la convocation comportant l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Cette pratique se met en place dans l'ensemble des SCPI et permettra en plus de la facilité pour les votants, une économie substantielle sur les rapports annuels qui coutent très chers. Par contre, nous souhaitons que tout soit mis en place pour la sécurité des votes et réservons notre appréciation pour les associés nommés scrutateur qui devront intervenir sur un support dématérialisé.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION = POSSIBILITÉ POUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION D'ÉDITER DES BULLETINS D'INFORMATION SEMESTRIELS ET = MAINTIEN DU COMPTE RENDU TRIMESTRIEL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans la mesure où malgré l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle voire n'existeront plus dans quelques années, dans l'intérêt des associés et sur proposition de votre Conseil de Surveillance, nous continuerons à rendre compte trimestriellement de notre mission de contrôle sur l'activité de notre SCPI.

Dans la mesure où les gérants de la place, d'après nos informations, continueront à délivrer un bulletin trimestriel certes peut être plus léger car non obligatoire et que cette disposition réglementaire est imposée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Dans la mesure où, si vous souhaitez être informé rapidement, nous donnons des flashes d'information par mail : presidencecapiforce@hotmail.com.

Nous ne pouvons que nous incliner devant cette nouvelle norme surprenante venant de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) quant à la protection des associés qui maîtrisent mal internet et qui attendent des nouvelles plus fréquentes-6 mois c'est loin et long.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION = MODIFICATION DES CONDITIONS DE CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de la dernière élection, le conseil a été surpris que la plupart des candidats aient acheté leurs 30 parts au tout dernier moment pour participer à l'élection. Il convient de donner la faveur aux anciens associés de plus de 3 ans c'est-à-dire ceux qui ont suivi l'historique de notre SCPI avec une détention d'au moins 100 parts.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION = PRÉCISION DES DROITS ET POUVOIRS EN CAS DE DÉMEMBREMENTS DE PARTS

Le Conseil a entendu les interrogations de bon nombre d'associés qui se sont démunis de la nue-propriété au profit de leurs enfants et qui souhaitaient continuer à percevoir TOUS les fruits de leur épargne quels qu'ils soient.

En conséquence de quoi, à défaut de convention contraire entre les copropriétaires indivis signifiée à la Société, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes de liquidation seront faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code Civil.

vingtième RÉOLUTION = PRÉVISION ET ALLOCATION D'UN BUDGET AU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR COMMUNICATION SUR LA VIE SOCIALE DE LA SCPI

Même si grâce à vos votes sur la 17e résolution (voir ci-dessus), nous continuerons à disposer d'un compte rendu trimestriel : par cette 20e résolution, le Conseil de Surveillance a souhaité inscrire dans « le marbre » des statuts de notre SCPI, une modification de l'article 21.6 qui permet, grâce à un budget spécial, de communiquer avec vous, si besoin était en dehors des périodes trimestrielles.

Aussi le conseil de surveillance disposera d'un budget pour communiquer sur la vie sociale avec les associés **qui auront individuellement consenti à ce qu'il accède à leurs nom, prénom et coordonnées pour les contacter (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone), conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles applicable.** Pour l'année s'écoulant jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ce budget s'élève à sept mille (7.000€). Au-delà, le montant et la période couverte seront fixés par l'assemblée générale ordinaire. Les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice

au cours duquel elles sont nées et le solde éventuel annuel est provisionné.

CONSIGNES DE VOTE DES RÉSOLUTIONS :

L'unanimité du conseil de Surveillance appelle à voter pour toutes les résolutions de la 16e à la 21e résolution, présentées par la société de gestion devant l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie avec le rapport annuel qui devrait vous parvenir au plus tard 15 jours avant l'Assemblée Générale du 13 juin 2019 **et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.**

IL EST TRES IMPORTANT, d'être présent(e) à notre Assemblée Générale ou dans l'impossibilité de venir, d'exprimer votre choix SOIT :

--voter par correspondance

--cocher la case n°3 en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter

Pour votre envoi, vous pouvez :

--utiliser l'enveloppe T

--l'adresser directement à MME HELENE KARSENTY --- 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 11 avril 2019

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





TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018 tels qu'ils lui ont été soumis.

Résultat au 31/12/2018	2 038 450 €
Résultat distribuable au 31/12/2018	3 533 469 €
Distribution 2018	2 118 275 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	1 495 194 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 11,09 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 11,52 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2018 à :

La valeur comptable	38 104 994 € soit 207 € par part
---------------------	----------------------------------

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

La valeur de réalisation	50 956 269 € soit 277 € par part
La valeur de reconstitution	60 319 683 € soit 328 € par part

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Quitus au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Autorisation de vente d'éléments d'actifs

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

Résultat au 31/12/2018	2 038 450 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 495 019 €

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

L'Assemblée Générale prend acte qu'un montant de 794 346,69 euros a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit 4,32 euros brut pour une part.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, autorise la Société de Gestion, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'exercice écoulé.

Ces autorisations sont valables à compter de ce jour et jusqu'à ce que cette limite soit atteinte ou que l'Assemblée Générale décide de la modifier.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Allocation d'une commission sur les investissements et arbitrages

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Allocation d'un budget au Conseil de surveillance pour consultations juridiques

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 21.6 des statuts, le Conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire,

L'Assemblée Générale alloue au Conseil de surveillance, à partir du 1er janvier 2019 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire, un budget annuel de sept mille (7.000) euros.

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

Si ce budget est utilisé, les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice durant lequel elles sont nées. Le résumé des actions correspondantes figurera dans le rapport annuel du Conseil de surveillance de l'Assemblée Générale ordinaire qui statuera sur les comptes ayant supporté l'utilisation de ce budget. Son solde annuel reste provisionné.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion de la SCPI

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

L'Assemblée Générale confirme le mandat de la société PAREF GESTION en qualité de société de gestion de portefeuille de la SCPI au titre du prochain exercice soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Ratification de la désignation du dépositaire

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de STATE STREET BANK SA en qualité de dépositaire avec effet au 30 novembre 2018, ratifie la désignation consécutive de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES par convention signée le 10 décembre 2018.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI, l'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans,

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 21.6 et après examen des propositions présentées dans le cadre de

l'appel d'offres, le Conseil a autorisé la Société de Gestion à présenter le candidat nommé ci-dessous,

L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente Assemblée Générale, du mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI, et décide de nommer CUSHMAN & WAKEFIELD en cette qualité pour une durée de cinq (5) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Mise en place d'un système de convocation et de vote électronique

L'Assemblée Générale approuve la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 25 des statuts de la SCPI « Convocations » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 25 – Convocation

(...)

Les Associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est adressée personnellement.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans tout endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

(...)

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-75 du Code monétaire et financier.

(...) »

Nouvel article :

« Article 25 – Convocation

(...)

Les Associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est adressée personnellement, à moins qu'ils aient accepté de recevoir leur convocation par courrier électronique.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans tout endroit précisé dans l'avis de convocation.

(...)

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-75 du Code monétaire et financier. Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Possibilité pour la Société de Gestion d'éditer des bulletins d'information semestriels maintien du compte-rendu du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale prenant acte de l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle, et prenant acte du

maintien du compte-rendu trimestriel du Conseil de surveillance aux associés, approuve la mise à jour des statuts.

L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 29 des statuts de la SCPI "Informations des associés" de la manière suivante :

Ancien article :

"Article 29 - Informations des associés

(...)"

Le bulletin trimestriel d'information prévu aux articles 422-17 et 422-20 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers comporte une rubrique spécifique que le conseil de surveillance renseigne au profit des associés s'il l'estime nécessaire. La société de gestion recueille en temps utile auprès du Conseil de surveillance le texte destiné à la rubrique. Lors de l'envoi du bulletin trimestriel, ce texte est adressé aux associés soit sous forme intégrée au document, soit sous forme d'un feuillet joint. (...)"

Nouvel article :

"Article 29 - Informations des associés

(...)"

Le bulletin trimestriel ou semestriel d'information prévu à l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers comporte, s'il l'estime nécessaire, un compte-rendu du Conseil de surveillance sur sa mission de contrôle de l'activité de la Société. Chaque trimestre, la Société de Gestion recueille le texte, en temps utile, auprès du Conseil de surveillance. Ce compte-rendu trimestriel du Conseil de surveillance sera adressé aux associés soit sous sa forme intégrée au document, soit sous forme d'un feuillet libre s'il n'y a pas de bulletin l'accompagnant. (...)"

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale décide de modifier également l'article 21.6 des statuts de la SCPI "Pouvoirs du Conseil de surveillance" de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 21.6 – Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

(...)"

- conformément aux dispositions de l'article 29 ci-dessus, le conseil de surveillance dispose d'une rubrique dans le bulletin trimestriel d'information destiné aux associés.

(...)"

Nouvel article :

« Article 21.6 – Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

(...)"

- le conseil de surveillance rend compte de sa mission de contrôle dans une lettre trimestrielle sur l'activité de la Société.

(...)"

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification des conditions de candidature au conseil de surveillance

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 21.2 des statuts, 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, L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21.2 des statuts « Nomination » afin de prévoir de nouvelles conditions de validité des candidatures présentées par les associés pour devenir membre du Conseil de surveillance, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 21.2 – Nomination

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.(...) »

Nouvel article :

« Article 21.2 – Nomination

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 cent parts et étant associé de la SCPI depuis trois ans au moins au 31 décembre de l'année précédant celle de l'assemblée générale statuant sur l'élection des membres du Conseil de surveillance.(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Précision des droits et pouvoirs en cas de démembrement des parts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 12 des statuts « Droits et obligations attachés aux parts sociales » afin de préciser, en cas de démembrement de parts, la distribution des droits et pouvoirs des usufruitiers et nus-propriétaires, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 12 - Droits et obligations attachés aux parts sociales

« Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit l'adhésion aux statuts et aux décisions prises par les

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

Nouvel article :

« Article 12 - Droits et obligations attachés aux parts sociales

« Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit l'adhésion aux statuts et aux décisions prises par les assemblées générales des associés. Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 5% des parts du capital social. A défaut de convention contraire stipulant une répartition différente signifiée à la Société, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes de liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code Civil.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

Prévision et allocation d'un budget au conseil de surveillance pour communication sur la vie sociale de la SCPI

Après avoir relevé que la complexité des situations rencontrées dans la vie sociale d'une SCPI peut nécessiter que le Conseil de surveillance communique avec les associés à ce sujet, L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21.6 des statuts « Pouvoirs du Conseil de Surveillance » afin de prévoir un budget à la disposition du Conseil de surveillance pour communiquer sur la vie sociale de la SCPI, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 21.6 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- à toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer

les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ;

- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ; (...) »

Nouvel article :

« Article 21.6 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.



CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
317 287 019 RCS Paris
La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°13-02
en date du 25 janvier 2013.

PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
T +33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 €
380 373 753 RCS Paris

Cartes Professionnelles 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



PAREF
GESTION