

**CAPIFORCE
PIERRE**

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2012



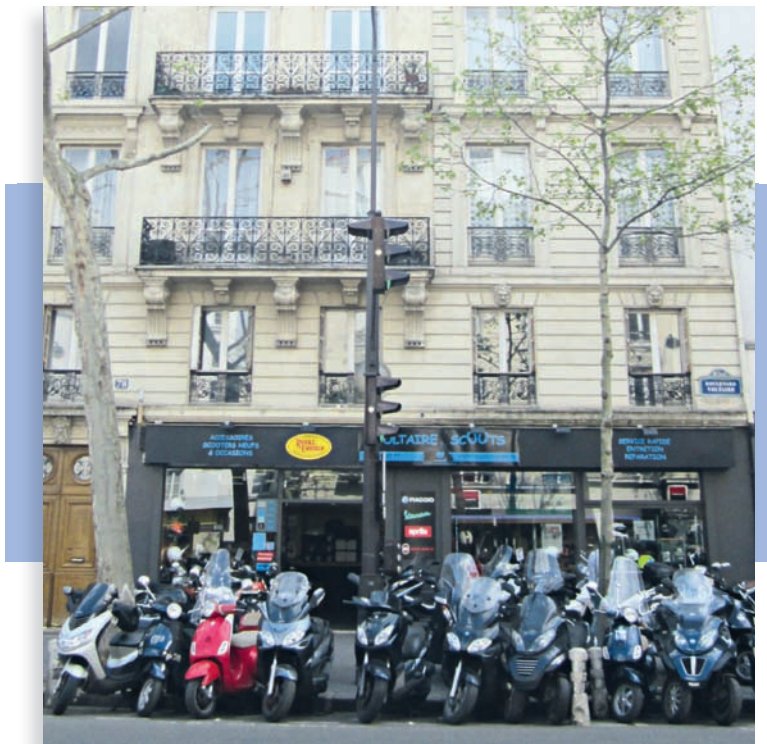
CAPIFORCE PIERRE

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

317 287 019 RCS PARIS



19, rue de Washington - Paris VIII
◀ Institut de beauté



78, boulevard Voltaire - Paris XI ▶
Commerce et réparation de scooters

En couverture :
16, rue Georges Boisseau
CLICHY LA GARENNE (92)
Laboratoire d'analyses médicales

Éditorial

2012 : Année du changement

Les associés de Capiforce Pierre ont décidé lors de l'assemblée générale du 4 juin 2012 de changer de société de gestion et de confier, à compter du 1^{er} janvier 2013, la gestion de votre SCPI à Paref Gestion.

Dans le cadre d'une gestion dynamique des actifs, Paref Gestion met tout en œuvre pour développer de nouvelles marges de création de valeurs.

Ainsi, depuis le début 2013, un actif situé à Bobigny est en cours de cession et le Conseil de surveillance a donné son accord à l'acquisition de deux commerces parisiens. C'est un premier pas pour permettre à Capiforce Pierre d'atteindre une certaine taille critique, débouchant sur une capacité d'investissement accrue.

Roland FISZEL
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



| | |
|--|----|
| ■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i> | 4 |
| ■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> | 6 |
| ■ <i>Rapports des Commissaires aux comptes</i> | 7 |
| ■ <i>État du patrimoine</i> | 9 |
| ■ <i>État des capitaux propres</i> | 10 |
| ■ <i>Inventaire des placements immobiliers</i> | 11 |
| ■ <i>Résultats</i> | 14 |
| ■ <i>Annexe aux comptes</i> | 15 |
| ■ <i>Tableaux complémentaires</i> | 19 |
| ■ <i>Résolutions</i> | 22 |

Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2013



EXERCICE 2012

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Hélène KARSENTY

MEMBRES

Jean-Yves DAVID

Dominique DEFREYN

Xavier ELBEL

Hervé HANSKENS

Gérard LAPLASSE

Françoise MARQUET

Gérald SEVIGNAC

SCI PARISO, représentée par Marie-France VUILLIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REIM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 jusqu'au 31 décembre 2012

PAREF GESTION

Depuis le 1^{er} janvier 2013, Paref Gestion assure la gestion de la SCPI Capiforce Pierre. SA au capital de 253 440 €, agréée par l'AMF sous la référence AMF GP-08000011

Président du Conseil d'Administration : Roland FISZEL

Directeur Général : Thierry GAIFFE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires :

Jean-Luc POUZET - François PROVENCHERE

Suppléants :

Richard QUILLIN - Laurent WORINGER

EXPERT IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale, conformément à l'article 24 des statuts et à l'article L. 214-73 du code monétaire et financier pour vous rendre compte de la vie et des activités de Capiforce Pierre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, et modifier certaines dispositions statutaires.

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

Préambule : Le présent rapport de gestion concernant l'année 2012 a été établi par Peref Gestion, en charge de la gestion de votre SCPI depuis le 1^{er} janvier 2013, à partir d'éléments fournis par la précédente société de gestion.

1 RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2012. Un actif a été cédé en 2012. La cession porte sur un commerce vacant à Paris vendu 180 K€.

B) Évaluation des immeubles

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

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

Tous les biens de Capiforce Pierre ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise se monte à 46 222 K€ pour un prix d'achat de 34 289 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise (46 402 K€) est en hausse de 3,4 % par rapport à fin décembre 2011 (44 880 K€).

C) Situation locative

Au 31 décembre 2012, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 97,7 %.

Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2012 s'établit à 95,9 %.

Au 31 décembre 2012, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 98,6 %.

Au 31 décembre 2012, 6 lots vacants situés à Villeneuve d'Ascq (59), Asnières-sur-Seine (92), Paris (75005),

Paris (75009), Paris (75016) et Paris (75017) sont en cours de commercialisation active. Depuis le 31 décembre 2012, il convient de signaler la relocation d'Orléans (45), Voisins-le-Bretonneux (78), Courbevoie (92), Asnières (92), Bobigny (93), Paris (75005), Paris (75007), Paris (75009) et Paris (75011).

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.

2 RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Augmentation de capital

Étant à capital fixe, Capiforce Pierre n'a pas fait varier celui-ci en 2012. Le *capital effectif* est resté stable à 183 878 parts.

Une augmentation de capital est proposée lors de l'assemblée générale mixte afin de porter à terme le capital de 183 878 parts à 238 878 parts.

B) Marché des parts

2 258 parts ont été échangées en 2012, soit 1,22 % du nombre de parts au 1^{er} janvier 2012. Le prix d'exécution moyen est de 250 €, soit un prix acheteur correspondant de 277 €. Le prix de souscription ou d'exécution au 1^{er} janvier 2012 était de 270 €. Au 31 décembre, le prix de souscription ou d'exécution est de 225 €.

Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un trimestre.

Au 31 décembre 2012, il reste 3 286 parts en offre de cession en suspens. Parallèlement, il y a 20 parts à l'achat.

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

1) Valeur de réalisation

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-78 du code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 188 € par part (contre 188 € en 2011).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 257 € par part (contre 249 € à fin 2011), marquant une hausse de 3,2 %.

2) Valeur de reconstitution

La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine est de 305 € par part (contre 295 € en 2011), en hausse de 3,4 %.

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

D) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est égal à 2 672 K€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 791 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2012, le bénéfice distribué sera ainsi de 15,18 € dont 0,65 € prélevé sur le report à nouveau.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 1 246 à 1 127 K€ à l'issue de l'assemblée générale, soit 6,13 € par part.

E) Performances

1) Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM, ex-dividende)

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

Le bénéfice distribué de 15,18 € par part représente un taux de distribution de 5,48 % l'an par rapport au prix de part de souscription moyen de l'année, soit 277 €.

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

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

2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans, 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 15,7 %, 13,4 % et 18,8 %.

F) Dotation aux provisions

En 2012, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 390 K€. La provision initiale de 126 K€, correspondant à un taux de 1,5 % à 5 % des taux facturés, a été complétée par une provision complémentaire de 350 K€ pour faire face à des gros travaux à venir. Au total, la provision s'élève à 476 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 93 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2012 pour des contentieux locatifs.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 235 K€ a été enregistrée.

G) Rémunération de la gestion

Conformément aux statuts, BNP Paribas Reim a perçu 341 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers + accessoires de loyer encaissés et 3 % HT des produits financiers nets).

H) Emprunt

Un emprunt de 7 ans a été souscrit lors de l'achat en 2008 de l'immeuble de Fontenay-sous-Bois pour un montant de

2 480 K€ avec un taux de 5,568 %. Le capital restant dû au 31 décembre 2012 est de 1 090 K€.

I) Engagement hors bilan

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

J) Modifications statutaires

Il vous est proposé pour approbation les modifications statutaires suivantes :

- Siège social
- Augmentation de capital statutaire
- Rémunération
- Droit de vote

La société de gestion de votre SCPI ayant changé, il convient de changer le siège social.

Votre SCPI a besoin de se développer pour atteindre une taille lui permettant de mutualiser davantage les risques locatifs, il devient nécessaire de prévoir une augmentation de capital.

Il est proposé également de clarifier la définition de la base de la commission de gestion sans en changer le taux.

K) OPCI

Il est rappelé que les SCPI disposaient d'un délai de 5 ans, soit jusqu'au 18 avril 2012 pour décider la transformation ou non en OPCI. L'assemblée générale mixte du 5/2/2011 a décidé de ne pas transformer votre SCPI CAPIFORCE PIERRE en OPCI/SPPICAV ou en OPCI/FPI.

L) Directive AIFM

Prise en application des décisions du sommet du G20 à Londres en 2008, la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM) poursuit l'objectif de permettre aux régulateurs européens de mieux encadrer l'activité des fonds dits alternatifs, dont les fonds immobiliers SCPI.

Cette directive doit être transposée dans la réglementation de chaque pays pour la mi-juillet 2013. Cette transposition aura un impact sur la gestion des SCPI. Il est déjà possible de citer des contraintes supplémentaires pour la commercialisation des fonds destinés au grand public, l'obligation de désigner un dépositaire dont il faudra déterminer l'étendue du rôle dans la gestion du passif des SCPI ou encore la mise en place des informations supplémentaires sur le profil de risque, le niveau d'endettement et la liquidité des fonds.

Notre association professionnelle l'ASPIM travaille avec les autorités de tutelle (AMF, Bercy) pour faire valoir les spécificités des SCPI.

Chers associés,

Vous nous avez confié un mandat et conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2012.

Gestion locative

Le taux moyen d'occupation a été de 95,9 %.

Un montant de créances douteuses de 234 K€ a été recouvré pour une dotation de 93 K€. Les pertes sur créances se sont élevées à 184 K€.

Des travaux de grosses réparations pour 390 K€ ont grevé notre provision qui a dû être dotée de 476 K€ pour parer à des nécessités bien circonscrites par Paref Gestion.

Un plan quinquennal de travaux, jamais constitué auparavant, sera à l'avenir établi par Paref Gestion.

Contrôle des comptes, résultat et distribution de dividendes

Une commission des comptes de votre Conseil s'est réunie le 11 février 2013 pour étudier les postes de charges 2012.

Elle a relevé un nombre très significatif de frais facturés par des filiales de BNP Paribas Reim sans qu'à notre connaissance aucun agrément n'ait été soumis aux votes des associés et sans que le Conseil de surveillance ait pu être assuré d'un appel d'offres compétitifs.

Des explications ont été demandées notamment sur :

- une commission d'arbitrage de 47 840 € de réemploi, alors que depuis plus de 4 ans, aucun bien n'a été acheté ;
- des appels de fonds pour 35 000 € sans justificatifs ;
- des commissions sur taxes foncières, taxes de bureau, primes d'assurances et travaux, alors que nos statuts ne les prévoient pas. Comme les explications du comptable ne nous ont pas satisfaits, nous allons refacturer à BNP PR les éléments incorrectement encaissés.

À noter que nos commissaires aux comptes ont eu des difficultés importantes pour obtenir les documents nécessaires à leur mission. Ils ont reçu plusieurs fois des états incomplets et injustifiés de BNP PR.

Le résultat par part est de 14,53 € et la distribution des dividendes a été de 15,18 € avec prélèvement sur le report à nouveau de 0,65 €. Ce bénéfice distribué représente un rendement de 5,48 % par rapport au prix moyen de souscription de l'année, soit 277 €. Notre réserve s'établit désormais à 6,13 €, soit autour de 5 mois de distribution.

Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers ajoutée aux actifs financiers moins les dettes fait apparaître une nouvelle valeur de réalisation de 257 €, soit +3,35 % par rapport à 2011.

Investissement et arbitrages

La boutique rue du château à Paris 14^e a été cédée pour 180 K€ et acquise 137 K€ en février 1992.

Aucun bien n'a été acheté cette année.

Le tableau des fonds disponibles indique 2,05 M€ et autour de 4 M€ à crédit.

Marché des parts

Il s'est échangé 2 258 parts en 2012 contre 2 448 parts en 2011. Le dernier prix de transaction de 2012 s'est établi à 224 €.

Jetons de présence

Le montant annuel est porté à 12 900 € et la rémunération de 1 500 € d'un secrétaire du Conseil de surveillance est supprimée.

Budget de communication

Nous souhaitons maintenir un budget de 7 000 € qui ne sera utilisé qu'en cas d'éléments importants devant être portés très

rapidement à votre connaissance. Ce qui sous-entend qu'il ne sera utilisé qu'exceptionnellement.

Augmentation de capital

Avec sérénité et confiance en notre nouveau partenaire, Paref Gestion, nous souhaitons augmenter en plusieurs étapes le niveau du capital de Capiforce Pierre afin que notre SCPI puisse trouver une assise plus confortable.

Renouvellement du mandat de la société de gestion

Paref Gestion doit avoir un plus de profondeur pour son action, nous avons décidé de porter son mandat à une durée de 3 ans, soit de 2014 à 2016 inclus.

Votre conseil approuve et recommande de voter en faveur de toutes les résolutions présentées à votre suffrage.

Directive Européenne

Nous ne pouvons conclure sans évoquer la perspective de profonde modification des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF régissant les SCPI. Ces propositions prennent pour occasion la transposition en droit français de la directive européenne « AIFM » (2011/61/UE).

Elles visent, hors du champ de cette directive, à promouvoir de nouvelles opportunités de commissions et d'honoraires au travers de diverses opérations aujourd'hui prohibées : promotion immobilière ; opérations de marchand de biens ; acquisitions de terrains ; construction ; prises de participation dans des sociétés immobilières ; délégations multiples et libéralisées ; etc. Elles s'assortissent de demandes de restriction des pouvoirs de décision et de contrôle des associés ou des conseils de surveillance. Bien entendu, face à une évidente augmentation des coûts et des risques et à une diminution des moyens de les contrôler, le Conseil de surveillance invite les associés à la plus expresse vigilance et à une intervention auprès de leurs élus.

S'agissant de la transposition de la directive à proprement parler, la mesure qui soulève le plus problème est l'éventuelle désignation d'un dépositaire.

Comme beaucoup d'associés de SCPI qui interviennent actuellement auprès des pouvoirs publics (parlementaires, Direction Générale du Trésor ; AMF), le Conseil de surveillance considère que cette perspective ne devrait constituer qu'une option soumise à une décision d'assemblée générale, sachant que concernant notre SCPI une telle option lui paraît à proscrire, car inévitablement coûteuse, perturbante pour les opérations et sans utilité véritable.

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

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

Pour le Conseil de surveillance, le 20 avril 2013

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de surveillance
174, chemin de Pioch Courbi - 34150 GIGNAC
@-Mail : presidenceconseilcapiforce@yahoo.fr

RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par FONCIER EXPERTISE, expert indépendant renouvelé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport d'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9, 1^{er} alinéa, du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables

- Nous avons vérifié la permanence des méthodes d'évaluation concernant la constitution de provisions pour grosses réparations et de provisions pour risques d'impayés.
- Nous avons procédé à la fin de chaque trimestre civil à un examen limité des comptes intermédiaires.
- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, autres que les provisions précitées, nous avons vérifié les données utilisées ainsi que les calculs effectués.
- Nous n'avons pas d'autre information à vous communiquer.

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

3 VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 2 mai 2013

Les Commissaires aux comptes

Jean-Luc POUZET - François PROVENCHERE

RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs les associés,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article 15 de la loi 93-6 du 4 janvier 1993.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 15 de la loi 93-6 du 4 janvier 1993 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur application.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention soumise aux dispositions de l'article 15 de la loi 93-6 du 4 janvier 1993.

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

Au titre des honoraires de gérance

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

- Il a été perçu par la gérance, à ce titre, la somme de 340 977 € HT.

Au titre de mutations à titre onéreux ou à titre gratuit

La société de gestion perçoit de l'associé cessionnaire ou des ayants droits de l'associé décédé, une rémunération forfaitaire à titre de frais de constitution de dossier de 30,49 € TTC, quel que soit le nombre de parts en cause.

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

- Il a été perçu par la gérance, à ce titre, la somme de 30 K€ HT.

Fait à Paris, le 2 mai 2013

Les Commissaires aux comptes

Jean-Luc POUZET - François PROVENCHERE

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

| | 31.12.2012 | | 31.12.2011 | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Bilan (1) | Estimé (2) | Bilan (1) | Estimé (2) |
| I - PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 34 289 235 | 46 222 000 | 34 426 436 | 44 880 000 |
| Immobilisations en cours (promesses) | | | | |
| Moins reste à payer | | | | |
| Revalorisation des biens sous promesse | | | | |
| Immobilisations locatives | 34 289 235 | 46 222 000 | 34 426 436 | 44 880 000 |
| Commissions de souscription | | | | |
| Frais de recherche des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | -699 776 | | -613 922 | |
| Autres provisions pour risques et charges | -10 000 | | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | -709 776 | 0 | -613 922 | 0 |
| TOTAL I | 33 579 459 | 46 222 000 | 33 812 513 | 44 880 000 |
| II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Associés capital souscrit non versé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | 33 340 | 33 340 | 16 080 | 16 080 |
| Actifs immobilisés | 33 340 | 33 340 | 16 080 | 16 080 |
| Locataires et comptes rattachés | 1 932 675 | 1 932 675 | 1 038 596 | 1 038 596 |
| Autres créances | 648 382 | 648 382 | 602 145 | 602 145 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -341 540 | -341 540 | -483 474 | -483 474 |
| Créances | 2 239 517 | 2 239 517 | 1 157 267 | 1 157 267 |
| Valeurs mobilières de placement | 0 | 0 | 3 900 000 | 3 900 000 |
| Fonds de remboursement | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres disponibilités | 3 620 742 | 3 620 742 | 283 109 | 283 109 |
| Valeurs de placement et disponibilités | 3 620 742 | 3 620 742 | 4 183 109 | 4 183 109 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Emprunts | -1 090 005 | -1 090 005 | -1 447 035 | -1 447 035 |
| Autres dettes financières | -914 954 | -914 954 | -907 166 | -907 166 |
| Dettes d'exploitation | -697 606 | -697 606 | -936 112 | -936 112 |
| Dettes associés | -910 842 | -910 842 | -912 009 | -912 009 |
| Dettes diverses | -418 440 | -418 440 | -312 807 | -312 807 |
| Dettes | -4 031 846 | -4 031 846 | -4 515 129 | -4 515 129 |
| TOTAL II | 1 861 753 | 1 861 753 | 841 327 | 841 327 |
| III - COMPTES DE RÉGULARISATION | | | | |
| Charges constatées d'avance | 4 575 | 4 575 | 5 420 | 5 420 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Produits constatés d'avance | -869 250 | -869 250 | 0 | 0 |
| TOTAL III | -864 674 | -864 674 | 5 420 | 5 420 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 34 576 538 | 47 219 079 | 34 659 259 | 45 726 746 |
| Nombre de parts en fin de période | 183 878 | 183 878 | 183 878 | 183 878 |
| Valeur par part comptable (1) réalisation (2) | 188 | 257 | 188 | 249 |
| Frais de reconstitution (3) | | 8 841 609 | | 8 571 416 |
| Total = valeur de reconstitution globale | | 56 060 688 | | 54 298 163 |
| Valeur de reconstitution par part | | 305 | | 295 |

- (1) La colonne « valeur bilan » est basée sur les coûts historiques. Le total donne la « valeur comptable »
(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin 2012. Le total donne la « valeur de réalisation »
(3) Frais d'acquisition des immeubles (7 %) plus commission de souscription (10 %)

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

| | Situation au 31.12.2011 | Affectation du résultat 2011 | Autres mouvements | Situation au 31.12.2012 |
|--|----------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 28 133 334 | | | 28 133 334 |
| Capital en cours de souscription | | | | 0 |
| <i>Sous-total</i> | <i>28 133 334</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>28 133 334</i> |
| Écart sur remboursements de parts | 721 623 | | | 721 623 |
| <i>Sous-total</i> | <i>721 623</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>721 623</i> |
| Primes d'émission | | | | 0 |
| Primes d'émission | 2 148 022 | | | 2 148 022 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | -1 720 725 | | | -1 720 725 |
| <i>Sous-total</i> | <i>427 297</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>427 297</i> |
| Primes de fusion | | | | 0 |
| Prime de fusion | 4 538 635 | | | 4 538 635 |
| Prélèvement sur prime de fusion | -171 932 | | | -171 932 |
| <i>Sous-total</i> | <i>4 366 704</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>4 366 704</i> |
| Écarts d'évaluation | | | | |
| Écart de conversion | | | | |
| Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs | | | | |
| <i>Sous-total</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Fonds de remboursement prélevé sur résultat | | | | |
| Plus ou moins-values cessions d'immeubles | -235 915 | | 36 701 | -199 214 |
| Réserves | | | | |
| Réserve indisponible | | | | |
| Report à nouveau | 1 072 336 | 173 882 | | 1 246 218 |
| Résultat | | | | |
| Résultat de l'exercice antérieur | 2 968 827 | -2 968 827 | | 0 |
| Distribution | -2 794 946 | 2 794 946 | | 0 |
| Résultat de l'exercice | | | 2 671 845 | 2 671 845 |
| Acomptes sur distribution | | | -2 791 268 | -2 791 268 |
| <i>Sous-total</i> | <i>173 882</i> | <i>-173 882</i> | <i>-119 423</i> | <i>-119 423</i> |
| TOTAL | 34 659 260 | 0 | -82 722 | 34 576 538 |

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Code postal | Ville | Voie | Date achat | Nb lots | Destination | Locataire | Surface m ² | Loyer €/an (1) | Valeur 2012 K€ | | Rend % (3) | Valeur 2011 K€ | |
|--|----------------------|------------------|------------|---------|-------------|----------------------------|------------------------|----------------|----------------|-------------|------------|----------------|------------|
| | | | | | | | | | Comptable | Estimée (2) | | Comptable | Estimée |
| Locaux commerciaux | | | | | | | | | | | | | |
| Paris | | | | | | | | | | | | | |
| 75007 | PARIS | Augereau | oct.-83 | 1 | Commerce | Casa Décor | 45 | | | | | | |
| 75015 | PARIS | Croix Nivert | déc.-83 | 1 | Commerce | Rent a Car | 85 | | | | | | |
| 75012 | PARIS | Diderot | juin-84 | 1 | Commerce | EDA | 45 | | | | | | |
| 75011 | PARIS | Voltaire | juil.-84 | 1 | Commerce | PSE | 81 | | | | | | |
| 75020 | PARIS | Gambetta | sept.-84 | 1 | Commerce | Crédit Mutuel | 286 | | | | | | |
| 75016 | PARIS | Boileau | janv.-85 | 1 | Commerce | Vacant | 30 | | | | | | |
| 75014 | PARIS | Poirier | juin-85 | 1 | Commerce | ID Communication | 95 | | | | | | |
| 75018 | PARIS | Caulaincourt | avr.-86 | 1 | Commerce | JC Ribes | 80 | | | | | | |
| 75011 | PARIS | Voltaire | mars-87 | 1 | Commerce | Magma | 116 | | | | | | |
| 75017 | PARIS | Jonquièrre | juin-91 | 2 | Commerce | Pressing | 82 | | | | | | |
| 75005 | PARIS | Rollin | oct.-91 | 1 | Commerce | Vacant | 50 | | | | | | |
| 75017 | PARIS | Prony | nov.-91 | 1 | Commerce | Nids | 30 | | | | | | |
| 75005 | PARIS | Linné | déc.-91 | 1 | Commerce | Étoile du Liban | 83 | | | | | | |
| 75011 | PARIS | Saint-Maur | déc.-91 | 1 | Commerce | Novabio | 80 | | | | | | |
| 75017 | PARIS | Legendre | déc.-91 | 1 | Commerce | Légende 88 | 46 | | | | | | |
| 75017 | PARIS | Batignolles | janv.-92 | 1 | Commerce | Créations Canines | 102 | | | | | | |
| 75009 | PARIS | Henri Monnier | févr.-92 | 1 | Commerce | Épicerie | 52 | | | | | | |
| 75009 | PARIS | Laffite | avr.-92 | 1 | Commerce | Vacant | 45 | | | | | | |
| 75009 | PARIS | Montmartre | juin-92 | 1 | Commerce | Erets Protection | 35 | | | | | | |
| 75019 | PARIS | Simon Bolivar | sept.-92 | 1 | Commerce | Parc immo | 60 | | | | | | |
| 75003 | PARIS | Poitou | juin-94 | 1 | Commerce | Hoses | 43 | | | | | | |
| 75008 | PARIS | Washington | nov.-98 | 1 | Commerce | Bioline | 120 | | | | | | |
| 75006 | PARIS | Montparnasse | juin-99 | 1 | Commerce | Thomas Cook | 102 | | | | | | |
| 75010 | PARIS | Martel | mars-04 | 1 | Commerce | Ceramica | 256 | | | | | | |
| 75019 | PARIS | Flandres | juin-04 | 1 | Commerce | EHS | 65 | | | | | | |
| 75011 | PARIS | République | juin-04 | 1 | Commerce | Mobil plus | 37 | | | | | | |
| <i>S/Total acquisition locaux commerciaux à Paris</i> | | | | 27 | | | 2 151 | 730 658 | 5 376 087 | 10 552 000 | 6,9 | 5 375 727 | 10 275 000 |
| Île-de-France | | | | | | | | | | | | | |
| 92600 | ASNIÈRES-SUR-SEINE | Argenteuil | juil.-83 | 1 | Commerce | Maria Primeurs | 71 | | | | | | |
| 92100 | BOULOGNE-BILLANCOURT | Gallieni | août-83 | 1 | Commerce | Hachemane et Partner | 33 | | | | | | |
| 92600 | ASNIÈRES-SUR-SEINE | Marne | mai-88 | 2 | Commerce | Pressing | 307 | | | | | | |
| 92500 | RUEIL-MALMAISON | Europe | oct.-95 | 2 | Commerce | Pharmacie | 273 | | | | | | |
| 92150 | SURESNES | Gambetta | oct.-97 | 1 | Commerce | ACMS | 96 | | | | | | |
| 92000 | BOULOGNE-BILLANCOURT | Aguesseau | déc.-98 | 1 | Commerce | La Maison Bleue | 190 | | | | | | |
| 91110 | CLICHY LA GARENNE | Georges Boisseau | mai-99 | 1 | Commerce | Bioascogène | 101 | | | | | | |
| <i>S/Total acquisition locaux commerciaux en Île-de-France</i> | | | | 9 | | | 1 071 | 336 862 | 2 777 186 | 4 125 000 | 8,2 | 2 777 186 | 4 055 000 |
| Région | | | | | | | | | | | | | |
| 69100 | VILLEURBANNE | Verlaine | févr.-97 | 1 | Commerce | Dyomedeia | 218 | | | | | | |
| 21000 | DIJON | Charrue | juin-04 | 1 | Commerce | Boutique Française de l'or | 57 | | | | | | |
| 38000 | GRENOBLE | Félix Viallet | juin-04 | 1 | Commerce | GSM service | 38 | | | | | | |
| 69006 | LYON | Lafayette | juin-04 | 1 | Commerce | Moustaid | 44 | | | | | | |
| 45000 | ORLÉANS | Jeanne d'Arc | juin-04 | 1 | Commerce | April Mon Assurance | 58 | | | | | | |
| 67000 | STRASBOURG | Vieux Marché | juin-04 | 1 | Commerce | Spirit of body | 42 | | | | | | |
| 13001 | MARSEILLE | Lieutaud | oct.-04 | 1 | Commerce | Atlassib Franta | 49 | | | | | | |
| <i>S/Total acquisition locaux commerciaux en Région</i> | | | | 7 | | | 506 | 134 998 | 1 397 000 | 1 580 000 | 8,5 | 1 397 000 | 1 515 000 |
| Total acquisition locaux commerciaux | | | | 43 | | | 3 728 | 1 202 518 | 9 550 273 | 16 257 000 | 7,4 | 9 549 913 | 15 845 000 |

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Code postal | Ville | Voie | Date achat | Nb lots | Destination | Locataire | Surface m ² | Loyer €/an (1) | Valeur 2012 K€ | | Rendit % (3) | Valeur 2011 K€ | |
|--|-----------------------|----------------------|------------|---------|-------------|------------------|------------------------|----------------|----------------|-------------|--------------|----------------|------------|
| | | | | | | | | | Comptable | Estimée (2) | | Comptable | Estimée |
| Bureaux | | | | | | | | | | | | | |
| Paris et Île-de-France | | | | | | | | | | | | | |
| 75017 | PARIS | Malesherbes | nov.-98 | 1 | Bureaux | Creative Value | 291 | | | | | | |
| 92400 | COURBEVOIE | Georges Clemenceau | mars-07 | 4 | Bureaux | Multi locataire | 1 058 | | | | | | |
| 94120 | FONTENAY-SOUS-BOIS | Pablo Picasso | sept.-08 | 1 | Bureaux | Groupe Vaillant | 3 278 | | | | | | |
| <i>S/Total acquisition bureaux à Paris et Île-de-France</i> | | | | 6 | | | 4 627 | 974 826 | 12 146 786 | 12 450 000 | 7,8 | 12 146 786 | 11 920 000 |
| Région | | | | | | | | | | | | | |
| 59650 | VILLENEUVE D'ASQ | Salvador Allende | juin-87 | 3 | Bureaux | Multi locataire | 684 | | | | | | |
| <i>S/Total acquisition bureaux en Région</i> | | | | 3 | | | 684 | 112 498 | 326 503 | 840 000 | 13,4 | 326 503 | 820 000 |
| Total acquisition bureaux | | | | 9 | | | 5 311 | 1 087 324 | 12 473 289 | 13 290 000 | 8,2 | 12 473 289 | 12 740 000 |
| Locaux d'activités | | | | | | | | | | | | | |
| Paris et Île-de-France | | | | | | | | | | | | | |
| 91420 | MORANGIS | Charles de Gaulle | oct.-86 | 2 | Activité | Eiffage | 2 194 | | | | | | |
| 78960 | VOISINS-LE-BRETONNEUX | Tilleuls | nov.-88 | 12 | Activité | Multi locataire | 2 273 | | | | | | |
| 93000 | BOBIGNY | Bernard | janv.-89 | 16 | Activité | Multi locataire | 3 632 | | | | | | |
| <i>S/Total acquisition locaux d'activités à Paris et Île-de-France</i> | | | | 30 | | | 8 099 | 807 954 | 4 367 085 | 6 690 000 | 12,1 | 4 367 085 | 6 700 000 |
| Région | | | | | | | | | | | | | |
| 27400 | HEUDEBOUVILLE | ZA Ecoparc | déc.-87 | 1 | Activité | Fresenius | 3 965 | | | | | | |
| 67000 | STRASBOURG | L'Arèche | sept.-88 | 1 | Activité | Lindab | 1 450 | | | | | | |
| 59000 | TOURCOING | Lille | nov.-91 | 1 | Activité | CGE Distribution | 3 425 | | | | | | |
| <i>S/Total acquisition locaux d'activités en Région</i> | | | | 3 | | | 8 840 | 296 444 | 1 148 597 | 2 385 000 | 12,4 | 1 148 597 | 2 335 000 |
| Total acquisition locaux d'activités | | | | 33 | | | 16 939 | 1 104 398 | 5 515 682 | 9 075 000 | 12,2 | 5 515 682 | 9 035 000 |
| Santé | | | | | | | | | | | | | |
| 93000 | NOISY-LE-GRAND | Docteur Jean Vaquier | déc.-94 | 2 | Santé | Médotels | 3 935 | | | | | | |
| Total acquisition santé | | | | 2 | | | 3 935 | 601 801 | 6 750 000 | 7 600 000 | 7,9 | 6 750 000 | 7 100 000 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | 87 | | | 29 913 | 3 996 041 | 34 289 244 | 46 222 000 | 8,6 | 34 288 884 | 44 720 000 |

IMMEUBLE CÉDÉ EN 2012

| Code postal | Ville | Voie | Date achat | Nb lots | Destination | Locataire | Surface m ² | Loyer €/an (1) | Valeur 2012 K€ | | Rendit % (3) | Valeur 2011 K€ | |
|-------------|-------|---------|------------|---------|-------------|-----------|------------------------|----------------|----------------|-------------|--------------|----------------|---------|
| | | | | | | | | | Comptable | Estimée (2) | | Comptable | Estimée |
| 75014 | PARIS | Château | févr.-92 | 1 | Commerce | Vacant | 47 | 14 100 | 137 200 | 180 000 | 7,8 | 137 200 | 160 000 |

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES (4)

| | Surface m ² | Loyer €/an (4) | Valeur 2012 K€ | | Rendement % (2) | Valeur 2011 K€ | |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | | | Comptable | Estimée (1) | | Comptable | Estimée |
| Murs de magasins | 3 728 | 1 202 518 | 9 550 273 | 16 257 000 | 7,4 | 9 549 913 | 15 845 000 |
| Bureaux | 5 311 | 1 087 324 | 12 473 289 | 13 290 000 | 8,2 | 12 473 289 | 12 740 000 |
| Activité | 16 939 | 1 104 398 | 5 515 682 | 9 075 000 | 12,2 | 5 515 682 | 9 035 000 |
| Santé | 3 935 | 601 801 | 6 750 000 | 7 600 000 | 7,9 | 6 750 000 | 7 100 000 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 29 913 | 3 996 041 | 34 289 244 | 46 222 000 | 8,6 | 34 288 884 | 44 720 000 |
| Paris | 2 442 | 870 107 | 7 376 087 | 12 902 000 | 6,7 | 7 375 727 | 12 495 000 |
| Île-de-France | 17 441 | 2 581 994 | 24 041 057 | 28 515 000 | 9,1 | 24 041 057 | 27 555 000 |
| Régions | 10 030 | 543 940 | 2 872 100 | 4 805 000 | 11,3 | 2 872 100 | 4 670 000 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 29 913 | 3 996 041 | 34 289 244 | 46 222 000 | 8,6 | 34 288 884 | 44 720 000 |
| Dont cessions 2012 | 47 | 14 100 | 137 200 | 180 000 | 7,8 | 137 200 | 160 000 |
| Dont acquisitions 2012 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Acquisitions antérieures | 29 960 | 4 010 141 | 34 426 444 | 46 402 000 | 8,6 | 34 426 084 | 44 880 000 |
| Situation à fin 2011 | 29 960 | 4 141 139 | 34 426 444 | 44 880 000 | 9,2 | 34 426 084 | 44 880 000 |
| <i>Variation sur un an</i> | | <i>-3,2 %</i> | | <i>3,4 %</i> | | | <i>3,4 %</i> |

(1) Loyer potentiel

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

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

(4) Tableaux récapitulatifs sectoriels et géographiques du patrimoine

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

| CHARGES | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--|------------------|------------------|
| Frais d'acquisition d'immeubles | 0 | 0 |
| Autres charges ayant leur contrepartie en produits | 845 833 | 664 782 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 2 833 | 21 835 |
| Grosses réparations | 390 219 | 115 147 |
| Impôts fonciers | 22 984 | 39 195 |
| Autres charges immobilières | 156 273 | 211 375 |
| Charges immobilières | 1 418 142 | 1 052 334 |
| Commissions d'arbitrage | 4 500 | |
| Commissions de gestion | 340 977 | 332 908 |
| Commissions de souscription | 0 | 0 |
| Honoraires d'exploitation | 0 | |
| Impôts et taxes | 6 749 | 3 078 |
| Diverses charges d'exploitation | 74 874 | 118 032 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 10 000 | |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses | 92 690 | 117 456 |
| Dotations aux provisions pour grosses réparations | 476 073 | 130 398 |
| Autres charges | 197 128 | 162 372 |
| Charges d'exploitation | 1 202 991 | 864 245 |
| Charges financières | 73 202 | 92 408 |
| Charges exceptionnelles | 3 | 3 |
| Dotations aux amortissements et provisions exceptionnels | | |
| Charges exceptionnelles | 3 | 3 |
| TOTAL DES CHARGES | 2 694 338 | 2 008 990 |
| BÉNÉFICE | 2 671 845 | 2 968 827 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 5 366 183 | 4 977 817 |
| PRODUITS | | |
| Loyers | 3 830 979 | 3 530 915 |
| Charges refacturées | 845 833 | 664 782 |
| Produits annexes | 36 234 | 204 643 |
| Produits de l'activité immobilière et annexes | 4 713 046 | 4 400 339 |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprise de provisions pour créances diverses | | 33 641 |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 234 624 | 386 151 |
| Reprises de provisions pour grosses réparations | 390 219 | 115 147 |
| Reprises de provisions pour risques et charges | | |
| Transferts de charges d'exploitation | 4 500 | 0 |
| Autres produits | | |
| Autres produits d'exploitation | 629 343 | 534 938 |
| Produits financiers | 23 794 | 42 524 |
| Différence de change | | |
| Produits financiers | 23 794 | 42 524 |
| Produits exceptionnels | 1 | 15 |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 1 | 15 |
| TOTAL DES PRODUITS | 5 366 183 | 4 977 817 |

1 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

2 PLACEMENTS IMMOBILIERS

A) Immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

B) Plan prévisionnel d'entretien

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée pour chaque immeuble en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la société de gestion applique un pourcentage sur la base forfaitaire de 5 % pour les locaux d'activité, 3 % pour les bureaux et 1,5 % pour les

État de l'actif immobilisé

| | Valeur brute des immobilisations au 31/12/2011 | Augmentation acquisitions créations/apports | Virement de poste à poste en + ou - | Diminution/ Cessions à des tiers ou mise hors service | Valeur brute des immobilisations au 31/12/2012 |
|---|--|---|-------------------------------------|---|--|
| Terrains-constructions | 33 425 418 | | | 137 200 | 33 288 218 |
| Frais d'acquisition des immobilisations | 613 986 | | | | 613 986 |
| Agencements | 387 032 | | | | 387 032 |
| TOTAL | 34 426 436 | - | - | 137 200 | 34 289 235 |

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| | Exercice 2011 | | Exercice 2012 | |
|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Bureaux | 12 473 288 | 13 290 000 | 12 473 288 | 12 740 000 |
| Locaux d'activités | 5 515 382 | 9 075 000 | 5 515 382 | 9 035 000 |
| Commerces | 9 687 465 | 16 257 000 | 9 687 465 | 16 005 000 |
| Résidences Services | 6 750 000 | 7 600 000 | 6 750 000 | 7 100 000 |
| TOTAL | 34 426 136 | 46 222 000 | 34 426 136 | 44 880 000 |

commerces, des loyers facturés ou potentiels, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles. En 2012, nous avons constitué une provision de 350 000 € supplémentaire afin de couvrir des gros travaux sur le patrimoine.

B AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

A) Actifs immobilisés

Immobilisations financières : Les fonds de roulement versés aux syndics d'immeubles s'élèvent à 33 340 €.

B) Créances

Locataires : Il s'agit principalement pour 1 039 622 € de loyers et charges facturés en décembre 2012 au titre de 2013. Ce changement de méthode est dû au changement de société de gestion, le quittancement étant réalisé entre le 20 et 25 du mois précédent.

Le solde des créances locataires est relative aux facturations du 4^{ème} trimestre 2012 encaissés début 2013 et d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2012.

Locataires douteux : Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles, de la TVA, du dépôt de garantie et du terme d'avance, à hauteur de 100 %. Le montant de la provision cumulée s'élève à 341 540 €.

Locataires et comptes rattachés

| Créances | Brut |
|---------------------|------------------|
| Créances locataires | 1 448 541 |
| Créances douteuses | 484 134 |
| TOTAL | 1 932 675 |

Autres créances

Elles sont constituées de :

- Fournisseurs débiteurs représentant des redditions de charges locatives pour 32 021 €.
- Fournisseurs avoir à recevoir pour 1 080 €.
- Créances auprès de l'État pour 72 902 €.
- Débiteurs divers pour 542 379 € qui comprennent principalement les appels sur charges syndics facturés aux locataires (535 107 €).

Échéancier des dettes financières au 31/12/2012

| Référence client | CRD à la date de clôture | Moins de 1 an | De 1 à 2 ans | De 2 à 3 ans | De 3 à 4 ans | De 4 à 5 ans | 5 ans et plus |
|-------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|---------------|
| Fontenay-sous-Bois - 2 480 M€ | 1 090 004 | 377 328 | 398 781 | 313 895 | | | |
| TOTAL | 1 090 004 | 377 328 | 398 781 | 313 895 | | | |

C) Valeurs de placement et disponibilités

Disponibilités

Elles s'élèvent à 3 620 742 €. Elles incluent le compte bancaire affecté au Marché des parts pour 8 960 €.

D) Dettes

Dettes financières :

Il s'agit :

- Des emprunts contractés par la SCPI pour acquérir son patrimoine immobilier (voir tableau détaillé en informations diverses) pour 1 090 004 €.
- Des dépôts de garantie versés par les locataires, en règle générale, ceux-ci représentent trois mois de loyers pour 914 954 €.

Dettes d'exploitation :

Elles sont constituées :

- Des acomptes sur charges et sur travaux facturés aux locataires pour 535 107 €.
- Des locataires créditeurs résultant principalement des liquidations de charges des années antérieures pour 70 796 €.
- Des factures non parvenues pour 91 703 €.

Dettes associés :

Il s'agit principalement de l'acompte du 4^{ème} trimestre 2012 versé aux associés en janvier 2013 pour 832 967 €. Le solde correspond à des dividendes à payer suite à des rejets de virements (succession, etc.) pour 77 875 €.

Dettes diverses :

Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Des avoirs à établir sur charges locatives des locataires pour 32 741 €.
- Des dettes fiscales pour 299 218 €.
- Des dépôts de garantie des locataires sortis avant le 31/12/2012 pour 43 221 €.
- Des provisions de jetons de présence 2012 pour 13 300 € et des frais d'assemblées générales et informations associés pour 21 000 €.
- Des transactions Marché des parts pour 8 960 €.

4 COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF - PASSIF

Charges constatées d'avance : Elles s'élèvent à 4 575 € et correspondent aux frais et honoraires engagés sur l'exercice pour les cessions à venir, et à un prorata d'assurances dommage ouvrage postérieur à 2012.

Produits constatés d'avance : Ils comprennent les loyers et charges, terme d'avance de 2013 appelé lors du quittance-ment de décembre 2012 pour 869 250 €.

5 CAPITAUX PROPRES

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

Prime de fusion : 4 538 635 €, il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE par la SCPI CAPITAL PIERRE 1, devenue SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Prélèvement sur prime de fusion : 171 932 €.

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

Variations des plus ou moins-values de l'exercice

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Solde au 31/12/2011 | -235 915 |
| - Cession Immobilière Château | 36 701 |
| Solde au 31/12/2012 | -199 214 |

Report à nouveau : L'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2011 a décidé d'affecter au report à nouveau, la somme de 1 173 882 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 1 246 218 € au 31 décembre 2012.

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat bénéficiaire de 2011 de 2 968 827 € a été affecté comme suit :

Affectation du résultat 2011

| | |
|------------------------------|------------------|
| Bénéfice net 2011 | 2 968 827 |
| Report à nouveau 2010 | 1 072 336 |
| Bénéfice distribuable | 4 041 164 |
| Dividendes versés | -2 794 946 |
| Report à nouveau 2011 | 1 246 218 |

Résultat de l'exercice : L'exercice 2012 se solde par un bénéfice de 2 671 845 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2011 et janvier 2013 pour 2 791 268 €.

6 COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

Charges immobilières :

Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires : 845 833 € dont vous trouverez détail ci-après :
- Travaux de grosses réparations : 390 219 €.

- Travaux d'entretien courant du patrimoine : 2 833 €.
- Impôts fonciers : 22 984 €.
- Autres charges immobilières dont :
 - Honoraires diverses pour 90 714 €.
 - Assurances immeubles pour un solde créditeur de 3 572 €.
 - Aux charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires pour 69 131 €.

Remboursement de charges

| | |
|--|----------------|
| Charges de copropriété et de fournitures locatives | 418 248 |
| Travaux | |
| Assurances | 22 599 |
| Impôts fonciers | 342 555 |
| Taxe sur les bureaux en Île-de-France | 62 431 |
| TOTAL | 845 833 |

Charges d'exploitation :

Sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la société de gestion : 340 977 € (détail ci-après).

Conformément à l'article 20 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 8 % hors taxes des recettes locatives encaissées, hors taxes et hors charges, augmentées de 3 % hors taxes des produits financiers nets, contre 9 % de l'ensemble précédemment.

Détail commission de gestion

| | |
|--|------------------|
| Recettes locatives hors taxes | 4 249 180 |
| Base totale de la commission | 4 249 500 |
| Commission au taux de 8 % | 339 960 |
| Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs) | 23 794 |
| Base totale de la commission | 23 794 |
| Commission au taux de 3 % | 714 |
| TVA non récupérable | 303 |
| TOTAL COMMISSION DE GESTION | 340 977 |

La base totale de la commission de gestion sur les loyers et accessoires comprend :

1. Des commissions sur loyers pour 309 204 €.
2. Des commissions sur refacturations assurances pour 1 607 €.
3. Des commissions sur refacturations taxes foncières pour 21 650 €.
4. Des commissions sur refacturations taxes sur les bureaux pour 4 993 €.
5. Des commissions sur refacturations travaux pour 2 506 €.

- La contribution économique territoriale : 6 749 €.
- Les dotations aux provisions (détail ci-dessous) 578 763 €.

Diverses charges d'exploitation

- Les honoraires des Commissaires aux comptes pour 36 000 €.

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

| | Montant au 01/01/2012 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Montant au 31/12/2012 |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| Provisions pour grosses réparations | 613 922 | 476 073 | 390 219 | 699 776 |
| Provisions pour risque d'exploitation | - | 10 000 | | 10 000 |
| Dépréciation des créances douteuses | 483 474 | 92 690 | 234 624 | 341 540 |
| Dépréciation des créances diverses | - | | | - |
| TOTAL | 1 097 397 | 578 763 | 624 843 | 1 051 316 |

- Les assurances responsabilité civile pour 1 750 €.
- Les frais d'assemblée, conseil de surveillance, publications, services bancaires pour 37 124 €.

Autres charges

- Les jetons de présence pour 13 300 €.
- Les pertes sur créances irrécouvrables pour 183 708 €.
- Les charges diverses de gestion courante pour 120 €.

Charges financières : 73 202 €. Il s'agit du remboursement des intérêts sur l'emprunt à moyen terme.

7 COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice : 3 830 979 €.
- Charges remboursées par les locataires : 845 833 €.
- Produits annexes : 36 234 €.

Autres produits d'exploitation : Il s'agit des reprises de provisions comptabilisées dans l'exercice pour 624 843 €.

Produits financiers : Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour 23 794 €.

8 INFORMATIONS DIVERSES

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

| Intitulés | Montant |
|--|---------------|
| Créances locataires et comptes rattachés | 58 635 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 1 080 |
| TOTAL | 59 715 |

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

| Intitulés | Montant |
|--|----------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 91 703 |
| Locataires et comptes rattachés | 32 740 |
| État, charges à payer | 521 |
| Charges à payer diverses | 34 300 |
| TOTAL | 159 264 |

9 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

- Promesses d'achats : NÉANT.

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

Engagements reçus

- Promesses de ventes : NÉANT.

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

Tableaux Complémentaires



| | 2008 | | 2009 | | 2010 | | 2011 | | 2012 | |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | (2) | € | (2) | € | (2) | € | (2) | € | (2) | € |
| REVENUS (1) | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 94,44 | 18,36 | 97,09 | 21,40 | 97,63 | 20,66 | 93,79 | 19,20 | 98,49 | 20,83 |
| Produits financiers | 3,24 | 0,63 | 0,16 | 0,03 | 0,25 | 0,05 | 1,13 | 0,23 | 0,61 | 0,13 |
| Produits divers (2) | 2,32 | 0,45 | 2,75 | 0,61 | 2,12 | 0,45 | 5,09 | 1,04 | 0,90 | 0,19 |
| Total des revenus | 100,00 | 19,44 | 100,00 | 22,04 | 100,00 | 21,16 | 100,00 | 20,47 | 100,00 | 21,15 |
| CHARGES (1) | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 9,31 | 1,81 | 9,32 | 2,05 | 9,54 | 2,02 | 8,84 | 1,81 | 28,00 | 1,85 |
| Autres frais de gestion (3) | 4,83 | 0,94 | 5,73 | 1,26 | 5,48 | 1,16 | 6,02 | 1,23 | 13,81 | 0,91 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 1,44 | 0,28 | 2,45 | 0,54 | 8,18 | 1,73 | 3,29 | 0,67 | 32,17 | 2,13 |
| Charges locatives non récupérées | 7,25 | 1,41 | 5,27 | 1,16 | 3,90 | 0,83 | 6,66 | 1,36 | 14,72 | 0,97 |
| <i>Sous-total charges externes</i> | <i>22,83</i> | <i>4,44</i> | <i>22,77</i> | <i>5,02</i> | <i>27,10</i> | <i>5,74</i> | <i>24,81</i> | <i>5,08</i> | <i>27,77</i> | <i>5,88</i> |
| Amortissements nets du patrimoine | | | | | | | | | | |
| Autres amortissements (travaux à étaler) | | | | | | | | | | |
| Provisions nettes pour travaux (4) | 1,85 | 0,36 | 1,45 | 0,32 | -4,48 | -0,95 | 0,36 | 0,07 | 2,21 | 0,47 |
| Autres provisions nettes | -0,05 | -0,01 | 4,73 | 1,04 | 5,18 | 1,10 | -4,07 | -0,83 | 1,33 | 0,28 |
| <i>Sous-total charges internes</i> | <i>1,80</i> | <i>0,35</i> | <i>6,18</i> | <i>1,36</i> | <i>0,69</i> | <i>0,15</i> | <i>-3,71</i> | <i>-0,76</i> | <i>3,54</i> | <i>0,75</i> |
| TOTAL DES CHARGES | 24,63 | 4,79 | 28,95 | 6,38 | 27,79 | 5,89 | 21,10 | 4,32 | 31,31 | 6,62 |
| RÉSULTAT | 75,37 | 14,65 | 71,05 | 15,66 | 72,21 | 15,27 | 78,90 | 16,15 | 68,69 | 14,53 |
| Variation du report à nouveau | 5,91 | 1,15 | 6,60 | 1,46 | 5,05 | 1,07 | 4,62 | 0,95 | -3,07 | -0,65 |
| Variation des autres réserves | | | | | | | | | | |
| Revenus distribués | 69,46 | 13,50 | 64,44 | 14,20 | 67,09 | 14,20 | 74,24 | 15,20 | 71,76 | 15,18 |
| Revenus distribués après prélèvements | 68,52 | 13,32 | 64,39 | 14,17 | 67,00 | 14,18 | 68,28 | 13,98 | 71,51 | 15,13 |

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

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

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

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

TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



| | Total au 31.12.2011 | Variation 2012 | Total au 31.12.2012 |
|--|---------------------|-----------------|---------------------|
| Variation de capital, y compris prime d'émission | 33 648 957 | 0 | 33 648 957 |
| Vente d'immeubles | 12 615 252 | 137 200 | 12 752 453 |
| Bénéfice hors plus-values de cession | 2 968 827 | -296 982 | 2 671 845 |
| Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles | -235 915 | 36 701 | -199 214 |
| Variation des dettes à long terme | 1 447 035 | -357 030 | 1 090 005 |
| Variation des dettes à court terme | 2 156 085 | 744 164 | 2 900 249 |
| Dotations nettes aux provisions | 613 922 | 95 854 | 709 776 |
| TOTAL DES RESSOURCES | 53 214 164 | 359 906 | 53 574 071 |
| Commission de souscription | 0 | 0 | 0 |
| Achat d'immeubles | -46 654 656 | 0 | -46 654 656 |
| Agencements, aménagements | -387 032 | 0 | -387 032 |
| Frais acquisition | 0 | 0 | 0 |
| Variation des immobilisations financières | -16 080 | -17 259 | -33 340 |
| Variation des valeurs réalisables | -1 162 688 | -1 081 404 | -2 244 092 |
| Fonds de remboursement | 0 | 0 | 0 |
| Écart de conversion | 0 | 0 | 0 |
| Autres mouvements sur report à nouveau | 1 072 336 | 173 882 | 1 246 218 |
| Dividendes | -1 882 937 | 2 511 | -1 880 426 |
| TOTAL DES EMPLOIS | -49 031 056 | -922 271 | -49 953 328 |
| DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE | 4 183 109 | -562 365 | 3 620 742 |
| Passif exigible | -2 156 085 | -744 164 | -2 900 249 |
| Variation des valeurs réalisables | 1 162 688 | 1 081 404 | 2 244 092 |
| Solde du dividende | -912 009 | 1 967 | -910 042 |
| DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS | 2 277 702 | -223 157 | 2 054 542 |

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Capital au 31/12/2012 (nominal de la part : 153 €) | | |
|--|-----------------|-------------------|
| Montant (€) | Nombre de parts | Nombre d'associés |
| 28 133 334 | 183 878 | 1 726 |

TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ*

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|--------|--------|--------|----------|-----------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier | 190,00 | 175,00 | 209,51 | 279,33 | 270,00 |
| Prix d'exécution moyen annuel | 179,00 | 186,00 | 240,00 | 280,00 | 250,00 |
| Prix acheteur correspondant | 199,00 | 206,00 | 266,00 | 311,00 | 277,00 |
| Dividende versé au titre de l'année | 13,50 | 14,20 | 14,20 | 15,20*** | 15,18**** |
| Taux de distribution sur valeur de marché en %** | 6,78 | 6,89 | 5,34 | 4,89 | 5,48 |
| Report à nouveau cumulé par part | 3,30 | 4,76 | 5,83 | 6,78 | 8,03 |

* 5 derniers exercices

** Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division 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) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N

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

**** Dont 0,65 € complémentaire au titre du report à nouveau

TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

| Transactions réalisées en 2012 | |
|--------------------------------|----------------------------|
| Nombre de parts échangées | Prix d'exécution moyen (€) |
| 2 258 | 250,00 |

| Ordres en cours au 31/12/2012 | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------|
| Nombre de parts à la vente | En % du nombre total de parts | Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital) | Nombre de parts à l'achat |
| 3 286 | 1,79 | 0,16 | 20 |

| Année* | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier | Délai moyen d'exécution d'une cession | Offre de cession en suspens | Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT) |
|--------|------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------|--|
| 2008 | 2 355 | 1,28 | 1 trimestre | 1 857 | 14 285 |
| 2009 | 3 991 | 2,17 | 1 mois | 0 | 32 500 |
| 2010 | 3 853 | 1,55 | 1 mois | 78 | 31 314 |
| 2011 | 2 448 | 1,33 | 1 mois | 582 | 31 246 |
| 2012 | 2 258 | 1,22 | 1 trimestre | 3 286 | 29 518 |

* 5 derniers exercices

TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---|------------------|
| Résultat de l'exercice précédent | 2 968 827 |
| Report à nouveau en début d'exercice | 1 072 336 |
| Total | 4 041 164 |
| Distribution | -2 794 946 |
| Imputations sur réserve indisponible | 0 |
| Report à nouveau en fin d'exercice (€) | 1 246 218 |

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

L'assemblée générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Troisième résolution

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

| | |
|--|-------------|
| Bénéfice de l'exercice | 2 671 845 € |
| Report à nouveau en début d'exercice | 1 246 218 € |
| Total distribuable | 3 918 063 € |
| Dividendes distribués..... | 2 791 268 € |
| Report à nouveau en fin d'exercice | 1 126 795 € |

En conséquence, le dividende unitaire sur l'année revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 14,20 € auquel s'ajoute 0,98 € à titre complémentaire versé lors du paiement du quatrième acompte sur dividende.

Quatrième résolution

L'assemblée générale prend acte telle qu'elle est déterminée par la société de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à :

- 34 576 538 €, soit 188 € par part,
- 47 219 079 €, soit 257 € par part,
- 56 060 688 €, soit 305 € par part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion après avis du Conseil de surveillance à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-116 du code monétaire et financier, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société. Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion. Elle rendra compte de ces opérations au Conseil de surveillance.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Sixième résolution

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, après avis favorable du Conseil de surveillance ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 20 % de la valeur de réalisation de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

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

Septième résolution

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, après avis favorable du Conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 4 millions d'euros pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

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

Huitième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence du Conseil de surveillance à 12 900 € pour l'exercice 2013 et jusqu'à une nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

Neuvième résolution

L'assemblée générale décide d'allouer au Conseil de surveillance un budget maximum de 7 000 € afin de lui permettre de communiquer, le cas échéant, directement si nécessaire. Cette somme est attribuée à compter de l'exercice 2013 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

Sauf opposition écrite que manifesterait personnellement un associé à la société de gestion, les coordonnées des porteurs de parts de la SCPI (nom, prénom, adresse) seront remises au président du Conseil de surveillance, dès première demande, pour usage dans le strict cadre de cette communication.

Dixième résolution

L'assemblée générale reconduit l'adhésion de CAPIFORCE PIERRE à l'association APPSCPI moyennant une cotisation acquittée par la SCPI et pour fonction de la plus récente valeur de réalisation connue de cette dernière. Cette adhésion sera reconduite chaque année et dans les mêmes conditions, sauf décision contraire prise par l'assemblée générale.

Onzième résolution

L'assemblée générale du 4 juin 2012 a désigné la société PAREF GESTION en qualité de société de gestion de CAPIFORCE PIERRE pour une durée de 1 an à compter du 1^{er} janvier 2013. La présente résolution renouvelle le mandat de la société PAREF GESTION pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2014. Le renouvellement de PAREF GESTION en qualité de société de gestion de CAPIFORCE PIERRE sera présenté lors de l'assemblée générale qui se tiendra au cours du premier semestre 2016.

Douzième résolution

Les honoraires sur réalisation des parts seront les suivants :

- 2 % HT pour les porteurs de parts de plus de 3 ans à la date d'inscription de l'ordre d'achat,
- 5 % HT pour les porteurs de parts de moins de 3 ans à la date d'inscription de l'ordre d'achat.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

Treizième résolution

Modification statutaire concernant l'article « Sièges sociaux »

L'assemblée générale, la société de gestion à modifier l'article 4 « Sièges sociaux » des statuts :

Ancienne rédaction :

« Le siège social est fixé à 33, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion. »

Nouvelle rédaction :

« Le siège social est fixé à 8, rue Auber - 75009 Paris. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion. »

Quatorzième résolution

Modification statutaire concernant l'article « rémunération de la société de gestion »

L'assemblée générale décide de modifier le b) de l'article 20 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« b) Rémunération de la société de gestion

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion perçoit :

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement une rémunération égale à SEPT POUR CENT (7 %) hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des encaissements d'apports des associés.

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices, la gérance percevra une rémunération égale à :

- HUIT POUR CENT (8 %) hors taxes des loyers hors taxes encaissés par la société, ces loyers s'entendant hors les charges récupérées.
- TROIS POUR CENT (3 %) des produits financiers.

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses produits locatifs.

La société de gestion pourra faire payer directement par la société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément au présent article par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Honoraires sur réalisation de parts sociales – Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 13.2 supra, la société de gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux et les modalités sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun (article 13.3 supra),
- transmission par décès ou donation (article 13.4 supra), la société de gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert, d'un montant de 30,49 € TTC par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés. »

Nouvelle rédaction :

« b) Rémunération de la société de gestion

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion perçoit :

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement une rémunération égale à SEPT POUR CENT (7 %) hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des encaissements d'apports des associés.

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices, la gérance percevra une rémunération égale à :
 - HUIT POUR CENT (8 %) hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés.
 - TROIS POUR CENT (3 %) hors taxes des produits financiers.

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses produits locatifs.

La société de gestion pourra faire payer directement par la société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément au présent article par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Honoraires sur réalisation de parts sociales – Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 13.2 supra, la société de gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux et les modalités sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun (article 13.3 supra),
- transmission par décès ou donation (article 13.4 supra), la société de gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert, d'un montant de 75 € TTC par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés. »

Quinzième résolution

Modification statutaire concernant l'article « capital social » article 7 des statuts.

L'assemblée générale décide de modifier le premier paragraphe de l'article 7 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le capital social sera limité à 28 133 334 € (VINGT-HUIT MILLIONS CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-QUATRE EUROS) entièrement libéré, divisé en 183 878 parts sociales (CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT) de 153 € (CENT CINQUANTE-TROIS EUROS) de nominal chacune. »

Nouvelle rédaction :

« Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions d'euros (quatre-vingt-dix millions d'euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé. »

Les autres dispositions de l'article 7 demeurant inchangées.

Seizième résolution

L'assemblée générale autorise, conformément à l'article 422-6 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion à procéder à l'émission de parts nouvelles de la SCPI CAPIFORCE PIERRE. La société de gestion déterminera les modalités de la ou des augmentations de capital et procédera à toutes les démarches nécessaires. Sous réserve de la modification du montant maximum du capital social, objet de la résolution précédente, le capital social de la SCPI sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions € (quatre-vingt-dix millions d'euros).

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Dix-septième résolution

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

167, avenue Gambetta
Paris XX ▶
Réseau bancaire français



◀ 22, rue Henri Monnier - Paris IX
Épicerie

En dernière de couverture :
89, boulevard Montparnasse
Paris VI
Agence de voyages



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

VOTRE CAPITAL PIERRE

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ gestion@paref.com ■ www.paref-gestion.com
SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Agrément AMF GP - 0800011 ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438