



**CAPIFORCE
PIERRE**

RAPPORT ANNUEL 2017



ÉDITORIAL

2017 : ANNÉE DE TRANSITION POUR CAPIFORCE PIERRE

La stratégie de diversification du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivie en 2017. Le travail réalisé par les équipes de gestion sur l'immeuble de bureaux situé à Fontenay-sous-Bois a permis de signer un nouveau bail ferme avec le locataire en place en contrepartie de travaux de rénovation. Cette démarche a permis de revaloriser cet actif puis de le vendre dans de bonnes conditions : prix de vente 7,1 M€ pour une valeur d'expertise à 5,9 M€ avant renégociation du bail. Cet immeuble représentait à lui seul 10 % du patrimoine, il était donc aussi important de le céder en vue d'une meilleure mutualisation des risques locatifs.

Les investissements se sont poursuivis en commerces de centre-ville essentiellement parisiens afin de diversifier les risques liés à tout investissement immobilier. Néanmoins, la tension qui règne sur le marché de l'investissement immobilier en général et plus particulièrement sur l'acquisition de murs de commerces nous incite à la prudence. Pour obtenir des conditions d'investissement en phase avec les objectifs de rendement de Capiforce Pierre, nous devons en même temps accepter une dose de risque et ne pas transiger sur l'essentiel : l'emplacement et les flux commerciaux.

Cette nécessaire sélection allonge les délais de réinvestissement et pénalise ainsi temporairement la production de loyers et donc le résultat de votre SCPI. Dans un marché immobilier en pleine mutation, Capiforce Pierre vit ainsi une période de transition qui devrait lui permettre de s'adapter aux évolutions économiques. C'est en ce sens que nous travaillons.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général





SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

Assemblée Générale Mixte 5 juin 2018

■ Organes de gestion et de contrôle	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2017	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale ordinaire	6
■ État du patrimoine	13
■ Variation des capitaux propres	14
■ Compte de résultat	15
■ Annexe aux comptes	16
■ Tableaux complémentaires	21
■ Inventaire détaillé des placements immobiliers	24
■ Rapport du Conseil de surveillance	27
■ Rapports des Commissaires aux comptes	30
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire	33
■ Texte des résolutions	34

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE – EXERCICE 2017

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

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

MEMBRES

Jean-Yves DAVID - Cadre de la fonction publique

Dominique DEFREYN - Retraitée - Assistante Université

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

Gérard LAPLASSE - Retraité - Directeur d'une société HLM

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

Gérald SEVIGNAC - Retraité - Pilote de ligne

Henri TIESSEN - Retraité - Inspecteur d'assurances

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

COMMISSAIRES 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

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

STATE STREET BANQUE S.A.

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

Administrateurs : Paris Realty Fund (PAREF) représentée par Umberto Edoardo TRUSSONI
SCI PARUS représentée par Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017

 CAPITAL SOCIAL NOMINAL 28 133 334 €

 1 741 ASSOCIÉS

Nombre de parts en circulation **183 878**

Prix d'exécution* moyen annuel **290 €**

Prix acheteur correspondant **321,90 €**

*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

Montant total **50 038 347 €**

Montant par part **272 €**

Valeur de reconstitution

Montant total **59 027 247 €**

Montant par part **321 €**

PERFORMANCES

Taux de rendement interne (TRI)

10 ans **9,62 %**

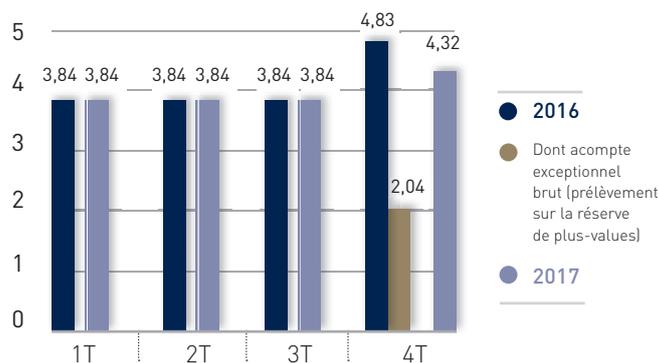
5 ans **9,37 %**

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

4,92 %

DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part



CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017

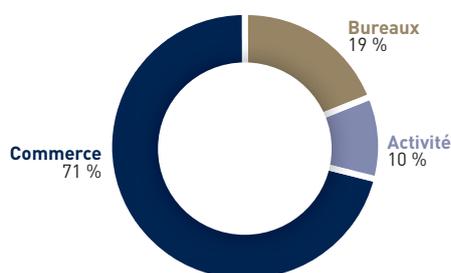
PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	67
Nombre de lots*	84
Nombre de baux**	71
Surface totale non pondérée	18 109 m ²

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

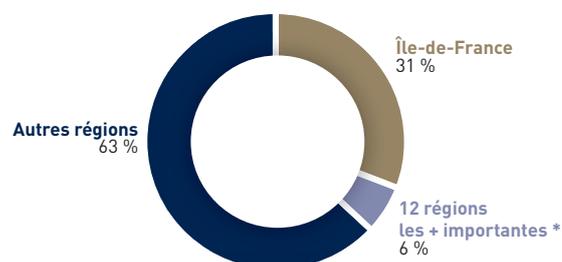
RÉPARTITION SECTORIELLE

(exprimée en valeur HD)



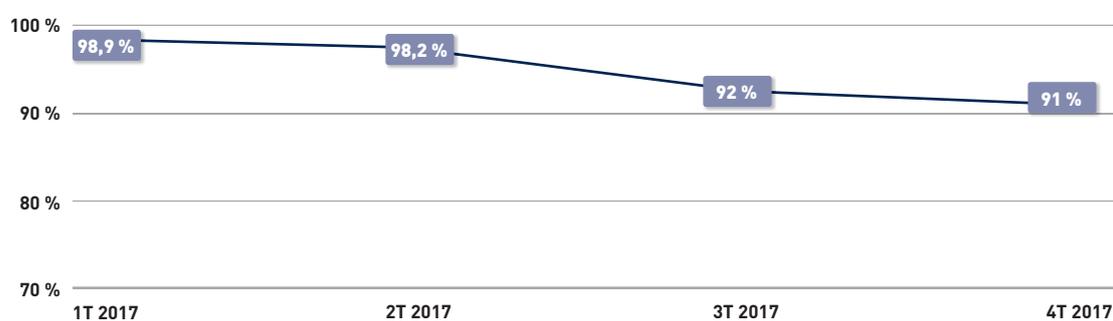
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(exprimée en valeur 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 2017*



* 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. 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 2017. Nous évoquerons en premier lieu la conjoncture de l'immobilier d'entreprise puis les faits marquants de la vie 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 Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables au 1^{er} 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

Portée par une demande intérieure et une croissance mondiale soutenues, la situation économique de la France est au beau fixe et se distingue par une croissance de 2 % en 2017. Au 4^{ème} trimestre, le PIB de la France a finalement crû de 0,6 %, soutenu par l'investissement des entreprises en hausse de 4,3 % sur la période et des ménages (+5,1 % sur un an).

Bien qu'en léger repli en décembre, à 115 points (116 points en novembre), la valeur du climat des affaires est toujours à un plus haut niveau depuis la fin 2007. Cet indice composite de l'INSEE s'est apprécié de 8 points entre mai et décembre, après être resté stable les quatre premiers mois de l'année 2017. Une amélioration de cette ampleur n'avait pas été observée depuis 2010. Ce phénomène pourrait être conforté par les réformes entreprises par le gouvernement et par les nouvelles orientations de politique économique contribuant également au redressement des finances publiques. Par ailleurs, le dynamisme des créations d'entreprises, l'augmentation des capacités de production et les difficultés de recrutement rapportées par les entreprises témoignent des tensions qui apparaissent dans le sillage de ce dynamisme économique et de la croissance de la confiance des entreprises.

Néanmoins, dans ce contexte d'embellie économique, le chômage reste l'une des préoccupations principales des Français. En 2017, le taux de chômage reste élevé. Après avoir augmenté au 3^{ème} trimestre de façon inattendue à 9,7 % de la population active, il diminuait de 0,7 point à 8,9 % à la fin de l'année, atteignant son plus bas niveau depuis début 2009. Dans le même temps, le taux d'emploi dans l'Hexagone augmente de 0,6 point et le taux d'activité est quasi stable. Le taux de chômage diminue pour toutes les tranches d'âge et en particulier pour les jeunes et les 25-49 ans.

Sur l'ensemble de l'année 2017, la consommation des ménages en biens affiche une hausse de 1 % sur un an, malgré un recul d'1,9 % en décembre. Cette baisse de performance traduit un fort recul de consommation sur la majeure partie des biens, à savoir l'alimentaire (-1,4 %), les biens durables (-2 %), les biens fabriqués (-1,4 %), ou encore l'énergie (-0,4 %). Ce recul mérite cependant d'être nuancé, la consommation ayant nettement rebondi en novembre, grâce à l'effet du « Black Friday » et du « Cyber Monday » intervenus sur les derniers jours du mois. Par ailleurs, l'indicateur de confiance des ménages publié par l'INSEE montre une nette amélioration. À 105 points en décembre, il affiche une valeur bien au-delà de sa moyenne de long terme. Un tel niveau de valeur traduit une opinion plutôt positive des

ménages sur la situation économique française (perception de l'inflation, chômage, capacité d'épargne, situation financière, etc.). Il est également important de noter que les niveaux de confiance des ménages enregistrés sur l'année 2017 n'ont jamais été atteints depuis 10 ans.

Quant à l'investissement, il est toujours soutenu par des taux d'intérêt bas, malgré l'annonce de baisse des rachats nets de dette publique et privée d'un rythme de 60 milliards d'euros à 30 milliards d'euros mensuels sur la période de janvier à septembre 2018 faite par la Banque Centrale Européenne.

En décembre 2017, l'Euribor 3 mois s'établissait à -0,33 % et le taux EONIA à -0,34 %. Ces deux taux sont maintenus en territoire négatif depuis mi-2015, introduisant un environnement financier très accommodant pour les investisseurs qui font appel à la dette.

MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2017, 26,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Ce volume s'établit à +47 % au-dessus de la moyenne décennale. En revanche, ce volume d'investissement est en baisse de -3 % par rapport à l'année 2016. Le montant unitaire moyen des transactions se stabilise quant à lui à 39 millions d'euros. Les « méga » transactions d'un montant supérieur à 200 millions d'euros représentent en 2017 un volume de 9,9 milliards d'euros (19 transactions) : un niveau exceptionnel non égalé depuis 2007 (10,1 milliards) en augmentation de 28 % par rapport à 2016. Ces « méga » transactions ont été enregistrées en Île-de-France (Duo, Hekla, In / Out, etc.) sur les marchés régionaux (Docks de Marseille, Place des Halles à Strasbourg) ou dans le cadre de portefeuilles pan-européens (Logicor, Sofilo, Gazeley). Par ailleurs, 64 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été enregistrées en 2017 contre 73 en 2016.

Le marché des bureaux s'est établi à 70 % du volume total des investissements en France, soit une part stable depuis 2010. La part du commerce a fortement baissé (14 % contre 18 % en 2016) et atteint son plus bas niveau depuis 2008. L'évolution la plus significative en 2017 est liée à la forte augmentation de la part des actifs industriels, qui est passée de 11 % en 2016 à 16 % en 2017 en raison de quelques transactions très importantes comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France reste fortement centré sur la région Île-de-France avec 17,6 milliards d'euros en 2017, soit une part de marché de plus de 80 % si l'on exclut les ventes de portefeuille. 2017 s'est également distingué par un marché en région dynamique : la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes confirme sa place de leader avec un peu plus de 930 millions d'euros investis (20 % des volumes investis en province) et la région Grand-Est a créé la surprise et occupe la 2^{ème} place du podium avec près de 680 millions d'euros.

Les derniers mois de l'année 2017 ont été marqués par un regain d'activité des investisseurs étrangers, en particulier asiatiques avec la très importante transaction Logicor mais également allemands et anglo-saxons. Par ailleurs, suite à une collecte record, les SCPI / OPCI ont représenté 43 % du volume d'investissement en France en 2017. Enfin, la part des investisseurs français reste stable en 2017 à 74 %, soit 45 des 64 opérations supérieures à 100 millions d'euros et son plus haut niveau depuis 2010.

MARCHÉ DES BUREAUX

Le marché des bureaux francilien confirme sa bonne santé en 2017 avec près de 2 633 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année, un résultat en hausse de 8 %. Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique avec 854 000 m² placés, soit une hausse de +21 % par rapport à la même période en 2016. Le volume des transactions reste nettement supérieur (+15 %) à la moyenne

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

décennale (2 273 000 m²). La performance de 2017 reflète le haut niveau de confiance des entreprises et l'amélioration de la conjoncture économique en France.

Tous segments confondus, 316 transactions ont été enregistrées en 2017 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre en recul de 9 % par rapport à 2016 mais nettement supérieur à la moyenne de long terme (251).

Les prises à bail des surfaces supérieures à 5 000 m² en Île-de-France ont surperformé avec pas moins de 88 transactions finalisées en 2017, affichant une hausse de 27 % sur un an. En volume, elles représentent 43 % de l'activité en 2017 avec 1 139 000 m² placés sur l'ensemble. Parmi les grands mouvements de l'année, on peut notamment citer les 23 900 m² de la prise à bail de « Kosmo » par les PARFUMS CHRISTIAN DIOR à Neuilly-sur-Seine, les 43 000 m² de la SNCF sur le campus SFR à Saint-Denis ou les 59 200 m² par Groupama sur plusieurs sites en Péri-Défense. Ces transactions montrent la préférence des grandes entreprises pour des opérations de bureaux à construire. En effet, 52 % des surfaces de plus de 5 000 m² commercialisées se sont concentrées sur des immeubles à développer ou restructurer.

Le segment des petites et moyennes surfaces réalise sa troisième meilleure performance depuis 2007 avec 1 493 000 m² placés, et ce, malgré une légère baisse de 3 % par rapport à 2016. Cette baisse est imputable au manque d'offres dans Paris mais aussi aux demandes croissantes vers des actifs qui offrent plus d'alternatives comme des espaces de coworking, des centres d'affaires, etc.

D'un point de vue géographique, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris enregistre une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m² de demande placée. Le secteur du Croissant Ouest réalise sa deuxième meilleure année depuis 2000 avec plus de 660 000 m² placés, la 1^{ère} Couronne Nord (+143 %), la Boucle Sud (+53 %) et Neuilly/Levallois (+55 %). Un fort dynamisme est aussi observé au Nord avec un progrès de 41 %. Enfin, le marché de La Défense affiche une performance honorable avec près de 180 000 m² placés malgré une légère baisse par rapport à une année 2016 particulièrement dynamique.

Les taux de rendement prime des secteurs franciliens les plus établis sont demeurés stables au 4^{ème} trimestre 2017, à 3,00 % dans le QCA et 4,00 % à La Défense. En revanche, la compression s'est poursuivie sur les autres marchés, à 3,50 % au Nord-Est de Paris et à Paris 3/4/10/11, à 4,00 % à Paris 18/19/20, 4,50 % dans les premières Couronnes Est et Sud et 4,00 % en Péri-Défense.

Avec des OAT à 0,785 % fin décembre 2017, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 222 points de base.

MARCHÉ EN RÉGIONS

2017 a été particulièrement dynamique avec un montant investi de 2,4 milliards d'euros en bureaux en Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 25 % par rapport à 2016 et d'une année record depuis 2007 où le montant investi avait été de 2,5 milliards d'euros. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 5 ans de 1,6 milliards d'euros.

Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (750 M€, +20 %), Aix/Marseille (345 M€, +119 %), Lille (284 M€, +29 %), Toulouse (238 M€, +97 %) et Nice/Sophia (80 M€, +42 %). D'autres sont en repli comme Bordeaux (164 M€, -42 %), Nantes (95 M€, -30 %) et Strasbourg (41 M€, -25 %). Ces baisses sont principalement dues à un manque de produits sur le marché.

MARCHÉ DES COMMERCES

Fait inédit depuis 2014, l'activité du commerce de détail conclut l'année 2017 sur une note négative (-0,2 % par rapport à 2016) selon la dernière enquête PROCOS. Le fort repli de l'activité survenu au mois d'octobre (-12,7 %) n'a pu être rattrapé sur la fin d'année,

malgré une bonne performance en novembre. Géographiquement, le commerce en périphérie résiste mieux, avec une activité stable d'une année sur l'autre. Le centre-ville marque quant à lui le pas avec un chiffre d'affaires en baisse de 0,6 %, fortement impacté par les résultats des boutiques de pieds d'immeubles, en retrait d'1,2 % sur l'année.

Selon cette même étude, le recul de la fréquentation dans les commerces spécialisés a continué en 2017 (-1 %), représentant cependant la plus faible baisse observée depuis cinq ans après des chutes de -6,1 % en 2016 et de -3,1 % en 2015. La province est la principale victime de ce repli avec une baisse de -2 % en centre-ville et une baisse de -0,7 % en périphérie. En revanche, la région Île-de-France a connu une évolution positive en 2017, réalisant une hausse de sa fréquentation pour la première fois en cinq ans : en centre-ville (+0,7 %) et en périphérie (+0,5 %).

Malgré la hausse du volume de surface de plancher commercial autorisé (+5,5 %) et celui des surfaces en cours de développement (+5,6 %), le niveau de construction est bien inférieur à ceux enregistrés au début des années 2010. La périphérie reste toujours largement majoritaire avec plus de 87 % des surfaces en projet. Les opérations de parcs d'activités dominent (2,8 millions de m²), suivi des centres commerciaux (1,7 million de m²). Pour Paris et les grandes métropoles régionales, grâce au léger excès de la demande sur l'offre, les valeurs locatives restent stables. Pour les meilleurs emplacements de centre-ville, les axes « prime », le dynamisme de la demande et la rareté des locaux disponibles permettent de maintenir les valeurs locatives à des niveaux élevés. Certaines enseignes, comme FOOT LOCKER, APPLE et BUGATTI, sont prêtes à déboursier d'importantes sommes pour bénéficier d'un emplacement d'exception, gage d'une visibilité et d'une fréquentation accrues.

Le pied d'immeuble demeure l'actif privilégié des investisseurs. Ainsi, le commerce de pied d'immeuble conserve la 1^{ère} place, concentrant 52 % des volumes engagés sur le marché des commerces en 2017, soit 1,9 milliard d'euros. Notons la part prépondérante de quelques grandes transactions de portefeuilles (« Solstice », « Héritage ») et d'actifs prime parisiens (LANVIN, FENDI, KIKO). Ces trois transactions supérieures à 100 M€ concentrent 39 % des montants engagés en commerces dans Paris intramuros. En régions, les investisseurs ont privilégié les métropoles régionales les plus importantes. On cite par exemple l'acquisition du centre commercial « Place des Halles » à Strasbourg pour 291 M€ ou encore celle du centre commercial « Saint-Aubin » à Nancy pour 162 M€.

Concernant les projets, 2017 a connu un pic de livraison après une année 2016 particulièrement atone. La majorité des livraisons sont intervenues entre octobre et novembre, renforçant de manière significative l'offre commerciale existante. Au total, près de 205 000 m² de nouvelles surfaces commerciales auront vu le jour en 2017, dont 55 % d'extension. Quant aux valeurs locatives, les tendances constatées ces derniers mois traduisent une solide résistance des valeurs locatives dans les plus grands centres commerciaux régionaux, qui restent des valeurs refuges pour les principales enseignes du marché. Cependant, pour les autres centres, les valeurs locatives se négocient à la baisse.

Les grandes et moyennes surfaces de périphérie continuent d'afficher des performances en hausse. Leur activité a augmenté de +0,3 % sur un an. Par ailleurs, plus de 470 000 m² de retail parks et parcs d'activités commerciales périphériques ont été inaugurés en 2017. Ce volume des ouvertures a augmenté en 2017, motivé par un nombre toujours important d'opérations et par la production d'ensembles de grande taille tels que « Promenade de Flandre » à Roncq (60 000 m²), « Shopping Promenade Cœur Picardie » à Amiens (40 000 m²), ainsi que l'ouverture des premières unités du parc de « La Sucrerie » à Abbeville (30 000 m²), etc.

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

Concernant le marché de l'investissement, faute de produits significatifs, le commerce est celui qui a le plus souffert avec 3,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en repli de -29 % comparé à 2016. Si cette baisse de résultats peut paraître significative, elle reste cependant à nuancer. D'une part, les investissements en commerce ont été particulièrement actifs et étaient très nettement au-delà de la moyenne ces 3 dernières années. D'autre part, avec 3,7 milliards d'euros investis, 2017 se positionne près de la moyenne de long terme (3,8 milliards d'euros) et reste parmi les meilleures performances constatées entre 2008 et 2014.

Aucun mouvement de taux n'a été constaté fin 2017. Ces derniers demeurent ainsi à des niveaux historiquement bas : 2,75 % pour les commerces de centre-ville, 4,00 % pour les centres commerciaux, et 4,75 % pour les retail-parks. Dans le cas d'actifs performants, idéalement localisés, ultrasécurisés, voire innovants, il n'est pas rare de constater des rendements en dessous des valeurs « prime » de référence, et ce, tous types d'actifs confondus.

En 2017, le segment des petites transactions (inférieures à 30 M€) enregistrait des résultats similaires aux années précédentes. 144 transactions se sont signées sur ce segment, représentant un montant de 900 millions d'euros. Les investissements de taille intermédiaire (entre 30 et 100 M€) restent aussi dans leur dynamique habituelle, avec des résultats autour d'1 Md€. En 2017, le manque d'offres concernant les produits significatifs (supérieurs à 100 M€), ont eu un impact sur les 3 premiers trimestres de l'année avant le retour de ce type de transactions en fin d'année. Au total, 8 transactions de plus de 100 millions d'euros se sont signées en 2017, dont 5 uniquement sur le 4^{ème} trimestre.

Sources : Jones Lang Lasalle – BNP Paribas Real Estate

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Paref Gestion s'est engagée dans une démarche environnementale et énergétique de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Cela s'est traduit par la certification d'un bâtiment sur le référentiel BREEAM® In-Use dès 2017, et se poursuivra sur les années à venir avec la mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs.

2017 a été marqué par une activité intense pour votre SCPI avec la poursuite de la dynamique engagée en 2016 pour régénérer votre patrimoine. Ainsi, nous avons réalisé la mise en vente de l'immeuble de bureaux de Fontenay-sous-Bois (94) qui représente 10 % du patrimoine et la mise en œuvre d'une politique de réinvestissement décidée avec votre Conseil de surveillance, à savoir la recherche de nouveaux dossiers d'acquisitions plus diversifiés en murs de commerces.

Capiforce Pierre aura acquis en 2017 pour 2 870 K€ hors droits de commerces parisiens.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Trois acquisitions ont été réalisées en 2017. Elles ont porté sur les actifs suivants :

- Un commerce situé rue Daguerre, Paris 14^{ème}, d'une superficie de 82 m² pour un montant de 460 K€ HD avec un rendement de 4,43 % acte en mains.
- Un commerce situé rue Saint-Placide, Paris 6^{ème}, d'une superficie de 55 m² pour un montant de 1 400 K€ HD avec un rendement de 4,26 % acte en mains.

- Un commerce situé rue du Faubourg Saint-Antoine, Paris 11^{ème}, d'une superficie de 67 m² pour un montant de 1 010 K€ HD avec un rendement de 5,33 % acte en mains.

Un arbitrage a été réalisé en 2017. Il a porté sur la vente le 24 octobre d'un ensemble de bureaux situé à Fontenay-sous-Bois (94) d'une superficie de 3 278 m² pour un montant de 7,11 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 53 334 K€.

À périmètre égal, la valeur patrimoniale (50 454 K€) est en légère hausse (+2 %) par rapport à fin 2016 (49 440 K€). 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

Les actifs 112 rue Marcadet Paris 18^{ème} et 45 rue du Faubourg Montmartre Paris 9^{ème} ont été refinancés par un emprunt au LCL en 2017 pour un total de 1 020 K€.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû des emprunts est de 7,33 M€ contre 6,65 M€ à fin 2016. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 17,61 % (14,92 % en 2016). Un détail de l'endettement est présenté en note 9 de l'annexe.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 91 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2017 s'établit à 95 %. Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 89,5 %. 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 2017, 13 lots sont vacants sur 84 lots au total. Le stock des surfaces vacantes était de 2 137 m² dont 1 003 m² de locaux à usage de commerce situés à Paris 11^{ème}, 18^{ème}, 6^{ème}, Villeurbanne (69), Boulogne-Billancourt (92), Dijon (21), Lyon (69) et Marseille (13), 217 m² à usage de bureaux situés à Courbevoie (92) et 917 m² à usage d'activité situés à Voisins-le-Bretonneux (78). Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Capiforce Pierre.

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

BAUX SIGNÉS – RENOUVELLEMENTS

2 baux ont été signés au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 222 m².

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Surface
Paris 18 ^{ème} / Partenaire Crèche	Commerce	18/04/2017	55 000 €	207 m ²
Paris 4 ^{ème} / MS Pâtisserie	Commerce	01/07/2017	25 000 €	15 m ²

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

3 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 850 m².

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du renouvellement	Loyer actuel*	Surface
Paris 8 ^{ème} / Bioline	Commerce	01/07/2017	52 479 €	120 m ²
Paris 10 ^{ème} / Ceramica	Commerce	01/07/2017	61 500 €	256 m ²
Villeneuve-d'Ascq (59) / Vilogia	Bureaux	01/07/2017	86 084 €	474 m ²

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

DÉVELOPPEMENT DURABLE

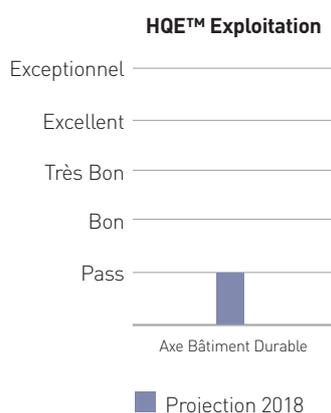
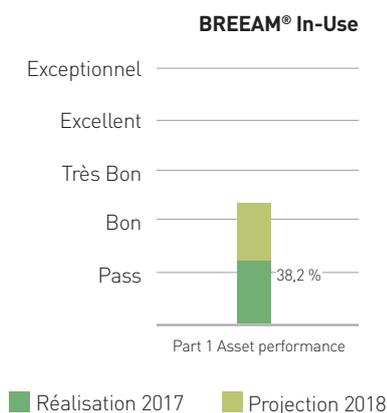
Dans un contexte où les performances environnementales et énergétiques des bâtiments sont de plus en plus observées et « objectivées », notamment par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (-40 % de consommation d'ici 2030), Peref Gestion s'est engagé dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Cela s'est traduit par la certification d'un bâtiment sur le référentiel BREEAM® In-Use dès 2017, et se poursuivra sur les années à venir avec la mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs.

Par cette démarche volontaire, Peref Gestion souhaite pérenniser la performance intrinsèque de son patrimoine, ainsi que renforcer l'attractivité des actifs sur un marché locatif toujours plus concurrentiel. Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et attentes des acteurs (propriétaire, gestionnaire, locataires...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir : obsolescence des bâtiments, gestion de l'énergie, gestion des déchets, confort et services aux occupants...

Entité propriétaire	Ville	Certification BREEAM® In-Use Niveaux atteints en 2017	Date de validation
SCPI Capiforce Pierre	Courbevoie	Part 1 : PASS à 38,2 %	21/12/2017

PERFORMANCE DU BÂTIMENT ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2018

Courbevoie



Les atouts du bâtiment

- Proximité des commerces et gare Transilien
- Proximité des transports en commun
- Équipements performants (éclairage, climatisation/chauffage)
- Tri des déchets réalisé par le locataire
- Suivi des consommations
- Indicateurs de maintenance

Sources : SINTEO

PERSPECTIVES 2018

2018 sera l'année de la consolidation locative de 13 nouveaux investissements réalisés ces deux dernières années. En effet, après avoir procédé aux arbitrages des plus gros actifs du patrimoine, un réinvestissement des fonds a été envisagé dans des actifs plus petits et plus diversifiés, notamment des commerces de centre-ville. Cette stratégie a conduit à des choix entre qualité de l'emplacement et qualité du locataire afin d'obtenir des rendements satisfaisants.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

CAPITAL

SCPI à capital fixe, Capiforce Pierre n'a pas fait varier son capital en 2017, 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. L'assemblée générale mixte du 20 juin 2013 a décidé de la porter en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions d'euros, sans qu'il y ait toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

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

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2017, le capital de la SCPI étant fermé.

MARCHÉ SECONDAIRE

3 292 parts ont été échangées en 2017, soit 1,79 % du nombre de parts au 1^{er} janvier 2017. Le prix d'exécution moyen est de 290 €, soit un prix acheteur correspondant de 321,90 €.

Le prix d'exécution au 1^{er} janvier 2017 était de 290 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 290 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2017, il reste 1 101 parts à la vente. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	Trimestre I	Trimestre II	Trimestre III	Trimestre IV
Prix d'exécution net vendeur (€)	290	290	290	290
Prix acheteur correspondant (€)	321,90	321,90	321,90	321,90
Nombre de parts échangées	1 111	635	772	774

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2017.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	38 168 403 €	208 €	36 896 959 €	201 €
Valeur de réalisation (2)	50 038 347 €	272 €	48 401 670 €	263 €
Valeur de reconstitution (3)	59 027 247 €	321 €	57 422 685 €	312 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2017. 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 DES RÉSULTATS

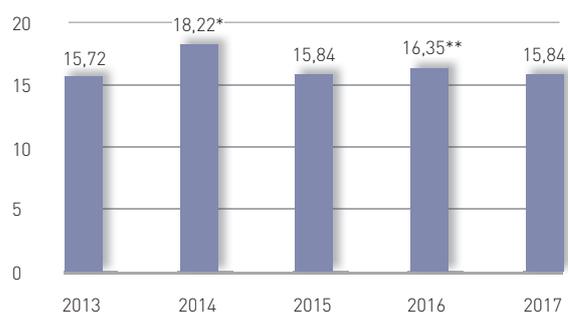
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 2 630 866 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat 2017	2 630 866 €
Acompte sur distribution	2 912 628 €
Prélèvement sur le report à nouveau	-281 762 €
Report à nouveau au 01/01/2017	1 026 614 €
Affectation résultat 2016	3 497 €
Affectation résultat 2017	-281 762 €
Impact changement de méthode	746 671 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU	1 495 019 €

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2017, le dividende distribué sera de 15,84 € contre 16,35 € en 2016.

Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 15,72 € en 2013, 18,22 € en 2014, 15,84 € en 2015, 16,35 € en 2016 et 15,84 € en 2017.

Évolution sur les 5 derniers exercices



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

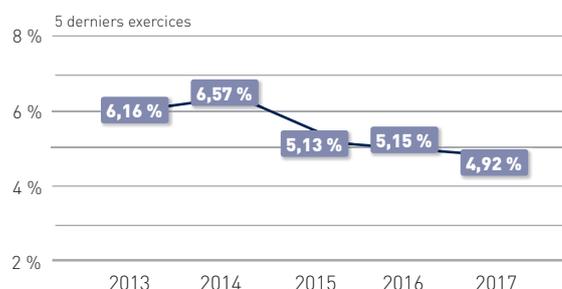
** Dont 2,04 € par prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 290 €. Le résultat total distribué de 15,84 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,92 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen de l'année, soit 321,90 €.

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 RENDEMENT INTERNE (TRI)

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 et 10 ans de votre SCPI s'élevaient respectivement à 9,37 % et 9,62 %.

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.

10 ans	9,62 %
5 ans	9,37 %

CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délai 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

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

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.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts de la SCPI au 31 décembre 2017, Paref Gestion a perçu 290 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et des produits financiers nets).

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 35 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017, 33 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 1 937 479 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

1 679 479 euros, soit 87 % 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 :

258 000 euros, 13 % 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 Président, le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI), les gérants, les Directeurs de pôles (Comptabilité, Commercial, Juridique, Investissement, Asset et Property Management).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2017 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 740 956 €.

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

- 1) 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 ;
- 2) 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 ;

- 3) 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 3^{ème} niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2017 sont de 14,05 € 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 18,60 € pour l'année 2017.

La valeur IFI s'élève à 269,61 €.

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

DÉPOSITAIRE

La Convention conclue avec le dépositaire a pour objet de préciser les droits et obligations de chacune des Parties et notamment les obligations du Dépositaire issues de la réglementation, à savoir 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.

La Convention conclue avec STATE STREET BANQUE a été signée pour une durée indéterminée et non conformément à la durée décidée en assemblée générale, comme le prévoient les statuts. La durée indéterminée permet de pouvoir résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de trois mois, comme le précise la convention, tandis qu'un contrat à durée déterminée ne peut être rompu avant l'échéance que pour des motifs précis.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le cabinet EXPERIAL a été nommé à l'issue de l'assemblée générale du 13 juin 2017 pour un mandat de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022. La nomination d'un commissaire aux comptes suppléant est exigée pour votre SCPI conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI. L'assemblée générale procède cette année à la nomination d'un commissaire aux comptes suppléant Monsieur Laurent ALBERNI, 40, rue Laure Diebold 69009 Lyon pour une durée de six ans en remplacement de Monsieur Laurent WORINGER dont le mandat était arrivé à terme, à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 juin 2017. Cette nomination s'effectue de manière rétroactive, à compter de l'assemblée générale du 13 juin 2017 ayant statué sur les comptes de l'exercice 2016.

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2017		31/12/2016		
		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	+	41 583 578	53 334 000	44 585 625	55 340 000
Immobilisations en cours						
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives						
Gros entretiens	2	-	-119 522		-890 533	
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			41 464 056	53 334 000	43 695 092	55 340 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
Immobilisations financières non contrôlées	4	+	319 930	319 930	319 930	319 930
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	4	-	-23 439	-23 439	-28 189	-28 189
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			296 491	296 491	291 741	291 741
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	+	2 019 690	2 019 690	1 779 233	1 779 233
Autres créances	6	+	727 627	727 627	596 999	596 999
Provision pour dépréciation des créances	5	-	-339 342	-339 342	-193 007	-193 007
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS						
Valeurs mobilières de placement						
Fonds de remboursement						
Autres disponibilités	7	+	5 614 475	5 614 475	1 438 104	1 438 104
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III			8 022 450	8 022 450	3 621 329	3 621 329
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES	8	-	-10 000	-10 000	-10 000	
DETTES						
Dettes financières	9	-	-8 229 283	-8 229 283	-7 644 374	-7 644 374
Dettes d'exploitation	10	-	-1 251 489	-1 251 489	-1 152 275	-1 152 275
Dettes diverses	10	-	-1 543 061	-1 543 061	-1 279 529	-1 279 529
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV			-11 033 833	-11 033 833	-10 086 178	-10 076 178
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF						
Charges constatées d'avance		+	30	30	1 215	1 215
Produits constatés d'avance	11	-	-651 316	-651 316	-776 437	-776 437
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+	70 525	70 525	150 197	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V			-580 761	-580 761	-625 025	-775 222
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)			38 168 403		36 896 959	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				50 038 347		48 401 670

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2016 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2017 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					
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	3	2 645 189		806 534	3 451 723
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	1 026 614	3 497	746 669	1 776 780
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5	2 634 791	-2 634 791	2 630 866	2 630 866
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5	-2 631 295	2 631 295	-2 912 627	-2 912 627
TOTAL GÉNÉRAL		36 896 959		1 271 443	38 168 403

HORS BILAN

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties	7 326 406	6 651 204
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

COMPTE DE RÉSULTAT

	Note		31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	1	+	3 626 050	3 555 163
Charges facturées	2	+	675 156	807 259
Produits des participations contrôlées		+		
Produits annexes		+		
Reprises de provisions	3	+	188 315	142 835
Transfert de charges immobilières		+		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I			4 489 521	4 505 257
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	-	-694 848	-806 235
Travaux de gros entretiens	4	-	-39 758	-85 714
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	-	-27 955	-5 132
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	-	-119 522	-160 828
Dotations aux amortissements et provisions	6	-	-190 789	-117 684
Autres charges immobilières	7	-	-82 499	-116 555
Charges d'intérêts des emprunts	8	-	-139 795	-74 071
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-		
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II			-1 295 166	-1 366 219
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)			3 194 355	3 139 038
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissement d'exploitation		+		
Reprise de provision d'exploitation		+		
Transfert de charges d'exploitation		+		81 438
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		+		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I				81 438
CHARGES D'EXPLOITATION				
Commission de la société de gestion	9	-	-290 084	-284 412
Charges d'exploitation de la société	10	-	-140 063	-117 612
Divers charges d'exploitation	11	-	-171 213	-205 622
Dotations aux amortissements d'exploitation		-		
Dotations aux provisions d'exploitation		-		
Dépréciation des créances d'exploitation		-		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II			-601 360	-607 646
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)			-601 360	-526 208
PRODUITS FINANCIERS				
Dividendes des participations non contrôlées	12	+	16 068	16 366
Produits d'intérêts des comptes courants		+		
Autres produits financiers		+		1 446
Reprises de provisions sur charges financières	12	+	4 750	3 000
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I			20 818	20 812
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts des emprunts		-		
Charges d'intérêts des comptes courants		-		
Autres charges financières		-	-583	
Dépréciations		-		-1 907
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II			-583	-1 907
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)			20 235	18 905
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels		+	27 439	3 541
Reprises de provisions exceptionnelles		+		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			27 439	3 541
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles		-	-9 803	-484
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			-9 803	-484
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)			17 636	3 057
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)			2 630 866	2 634 791

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 présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n° 2016-03 du 15 avril 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 mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner.

Les frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission. La prime d'émission de la SCPI étant entièrement consommée, les frais d'acquisition des nouveaux biens immobiliers (droits d'enregistrements, frais de notaire, commission d'agence et honoraires de mise en œuvre et suivi des processus d'investissements) sont désormais rattachés au prix de revient de l'immeuble.

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.

Il est rappelé que pour chaque immeuble, la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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

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

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du loyer. 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. (Cf. Tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers en page 24).

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	31/12/2017
Terrains nus				
Terrains et constructions	44 585 625	3 220 353	- 6 222 400	41 583 578
Construction sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				-
Autres				-
TOTAL	44 585 625	3 220 353	- 6 222 400	41 583 578

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 entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuel d'entretien. La provision correspond à l'évaluation annuelle 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. Seuls les coûts significatifs des dépenses de gros entretien sont identifiés et provisionnés, les dépenses d'entretien inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

L'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations et la provision pour gros entretien déterminé au 1^{er} janvier 2017 a été imputé en complément du report à nouveau. Celui-ci s'est élevé à 747 K€ et a été imputé sur le report à nouveau.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses provisionnelles sur N+1	58 140		39 770		58 140	39 770
Dépenses provisionnelles sur N+2	31 816		28 060		31 816	28 060
Dépenses provisionnelles sur N+3	21 045		42 092		21 045	42 092
Dépenses provisionnelles sur N+4	28 062		9 600		28 062	9 600
Dépenses provisionnelles sur N+5	4 800		-		4 800	-
TOTAL	143 863	-	119 522	-	143 863	119 522

ANNEXE AUX COMPTES

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, 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 2017.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, 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.

Capiforce détient des parts sociales des SCPI Unidelta pour 250 K€ et Unicep France II pour 70 K€, celles-ci faisant l'objet d'une provision pour dépréciation pour un montant de 23 K€.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	319 930	315 180				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	319 930					

	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Immobilisations financières non contrôlées	28 189		4 750	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	28 189	-	4 750	23 439

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2017 intègre la facturation des loyers et charges du 1^{er} trimestre 2018 pour un montant de 780 K€.

Les créances douteuses, pour 659 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 339 K€. La dotation de l'exercice s'est élevé à 191 K€ et la reprise à 44 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2017	31/12/2016
Créances locataires	1 360 599	1 215 001
Créances douteuses	659 091	564 232
Dépréciation des créances locataires	-339 342	-193 007
TOTAL	1 680 348	1 586 226

	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Évolution des dépréciations	193 007	190 789	44 453	339 342
TOTAL	193 007	190 789	44 453	339 342

6. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 728 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. Les autres débiteurs sont constituées des soldes notaires suite aux acquisitions et refinancement au LCL pour 11 K€ ; des appels de fonds versés aux syndicats en attente des régularisations de charge pour 517 K€, ce compte est à rapprocher du solde des « autres dettes » contenant les appels de provisions sur charges aux locataires.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	128 978	121 514
Syndics	68 306	62 292
Autres débiteurs	530 344	413 192
SOUS-TOTAL	727 627	596 998
Charges constatées d'avance	30	1 215
TOTAL	727 657	598 214

7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2017 s'élève à 5,6 M€.

8. Provision pour risques et charges

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

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Provisions pour risques	10 000			10 000
Provisions pour charges				
TOTAL	10 000	-	-	10 000

9. Dettes financières

Les actifs 112 rue Marcadet Paris 75018 et 45 rue du Faubourg Montmartre Paris 75009 ont été refinancés par un emprunt au LCL en 2017 pour un total de 1 020 K€.

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 903 K€.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts Concours bancaires courants	7 326 406	6 651 204
Total des dettes envers les établissements de crédit	7 326 406	6 651 204
Total des dépôts de garantie reçus	902 877	993 170
TOTAL	8 229 283	7 644 374

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
Emprunts amortissables	310 840	4 767 841	604 850	5 683 531
Emprunts «in fine»				-
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	52 850	1 590 025		1 642 875
Emprunts «in fine»				-
TOTAL	363 690	6 357 866	604 850	7 326 406

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts immobiliers	7 326 406	6 651 204
Autres emprunts		
TOTAL	7 326 406	6 651 204

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXES

	Capital restant dû	Taux (%)	Échéance
LCL 5,014 M€	4 700 906	1,60	29/09/2023
LCL 1,02 M€	976 325	1,85	31/03/2027
TOTAL	5 677 231		

10. Autres dettes et comptes de régularisation

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.

Le compte État pour 373 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Les autres dettes se composent des provisions appelées aux locataires en attente de régularisation pour 517 K€, des charges à payer pour 76 K€ et 193 K€ d'ordres d'achats en attente de la confrontation du 31 décembre 2017.

La rubrique dividende regroupe le 4^{ème} acompte sur dividende 2017 pour 794 K€. 138 K€ de dividendes sont en attente de dénouement des successions pour être versés.

Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2018 facturés en décembre 2017.

AUTRES DETTES

	31/12/2017	31/12/2016
Locataires créditeurs	422 531	395 237
Fournisseurs et comptes rattachés	264 015	297 374
État et autres collectivités	373 525	323 590
Autres créditeurs	801 473	510 470
Dividendes	933 005	905 131
SOUS-TOTAL	2 794 550	2 431 804
Produits constatés d'avance	651 316	776 437
TOTAL DES AUTRES DETTES	3 445 866	3 208 239

11. Comptes de régularisation actif et passif

Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2018 facturés en décembre 2017. Les autres comptes de régularisation correspondent aux frais engagés par la SCPI pour la mise en place des emprunts liés à l'acquisition des immeubles. Les frais sont amortis sur la durée de l'emprunt.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital souscrit

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 et de fusion

- 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€.

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

À la fin de l'exercice, un total de 2,2 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 des immeubles sont dorénavant immobilisés.

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

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

La vente de l'immeuble de Fontenay-sous-Bois a dégagé une plus-value de 807 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de 3,5 M€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Plus ou moins-values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2017				2 645 189
Ventes 2017				
Vente Fontenay	7 110 000	6 303 465		806 535
TOTAL	7 110 000	6 303 465	-	3 451 724

4. Report à nouveau

Après affectation du résultat 2016 et une augmentation de 747 K€ du fait de l'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations et la provision pour gros entretiens, le report à nouveau s'élève à 1 777 K€. Après affectation du résultat 2017, le solde du report à nouveau au 31 décembre 2017 sera de 1 495 K€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 2 630 866 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 2 912 627 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2016, soit :

Résultat de l'exercice 2016 = 2 634 790 €

Distribution = 2 631 295 €

Le solde en report à nouveau = 3 495 €

ANNEXE AUX COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI :

Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 3,6 M€ en légère hausse par rapport à 2016.

2. Charges facturées

Le montant de 675 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 299 K€, et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 376 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la provision pour gros entretiens pour un montant de 144 K€ (cette information est développée ci-avant au § I-A-2) et à une reprise pour provision pour créances douteuses de 44 K€.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 763 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 366 K€ et taxes pour 397 K€), ses charges sont en très grande partie refacturées aux locataires.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 119 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 191 K€.

7. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'expertises, de diagnostic et les assurances pour 77 K€.

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 140 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2016 du fait du refinancement de 2 actifs pour un montant de 1 M€. Un détail des dettes financières est fourni au § I-C-9.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

9. 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 : 290 K€ (8 % des loyers nets encaissés et 3 % des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 € (8 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 53 K€ (de 0,75 % du montant du prix de vente et du prix d'acquisition)
- Commission de confrontation : 34 K€ (à la charge des associés 2 à 5 % détaillé dans les statuts)
- Commission sur mutation des parts : 1,8 K€ (frais de dossier 89,7 € à la charge des associés)

10. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 43 K€, du dépositaire pour 15 K€, de location pour 8,2 K€, d'avocats pour 38,6 K€, techniques pour 10,9 K€ et les impôts et taxes pour 24,2 K€.

11. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 63,8 K€, les jetons de présence pour 16,2 K€, les services bancaires et services bancaires pour 11,5 K€, l'étalement des frais d'acquisition et d'emprunt non imputés sur la prime d'émission pour 79,7 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

12. Produits financiers

Les dividendes perçus sur les parts des SCPI détenues sont de 16 K€. Une reprise sur la dépréciation de ces dernières de 5 K€ a été effectuée.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à 17 K€, il se compose d'écritures de produits et charges sur exercice antérieurs, d'un dégrèvement sur taxe foncière de 13 K€, d'une indemnité versée de 7 K€ suite à un protocole d'accord signé avec un locataire.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

RÉSULTAT PAR PART

Le revenu par part de l'exercice 2017 est en légère baisse par rapport à 2016.
Le résultat par part s'établit par conséquent à 14,31 € par part en 2017 contre 14,33 € en 2016.

	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	20,04	99,00	19,10	98,84	20,43	98,87	19,33	98,26	19,72	98,69
Produits des participations contrôlées										
Produits financiers	0,08	0,38	0,05	0,23	0,07	0,34	0,11	0,58	0,11	0,57
Produits divers (2)	0,13	0,62	0,18	0,92	0,16	0,80	0,23	1,17	0,15	0,75
TOTAL REVENUS	20,25	100,00	19,32	100,00	20,66	100,00	19,68	100,00	19,98	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,48	7,30	1,49	7,72	1,59	7,71	1,55	7,86	1,58	7,89
Autres frais de gestion (3)	1,02	5,04	1,06	5,48	1,17	5,66	1,59	8,11	1,75	8,75
Charges locatives et entretien du patrimoine	0,57	2,79	1,36	7,03	1,20	5,82	0,52	2,65	0,92	4,62
Charges financières	0,29	1,42	0,17	0,89	0,33	1,57	0,40	2,05	0,76	3,80
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,35	16,56	4,08	21,12	4,29	20,76	4,07	20,66	5,01	25,08
AMORTISSEMENT NET										
Patrimoine										
Autres										
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,75	3,70	-0,12	-0,64	0,00	0,01	0,41	2,08	-0,13	-0,66
Autres	0,41	2,05	0,31	1,58	0,42	2,02	0,87	4,44	0,80	3,98
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,16	5,75	0,18	0,94	0,42	2,03	1,28	6,52	0,66	3,32
TOTAL CHARGES	4,52	22,30	4,26	22,06	4,71	22,79	5,35	27,18	5,67	28,40
RÉSULTAT	15,73	77,70	15,06	77,94	15,95	77,21	14,33	72,82	14,31	71,60
Variation report à nouveau	0,01		-0,66		0,11		0,02		-1,53	
Variation autres réserves										
Revenus distribués	15,72		15,72		15,84		14,31		15,84	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	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

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Variation de capital, y compris prime d'émission	35 541 614	0	35 541 614
Cessions d'immeubles	8 729 640	6 222 400	14 952 040
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	2 645 189	806 534	3 451 723
Bénéfice hors plus-values de cession	2 634 791	-3 925	2 630 866
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 026 614	750 166	1 776 780
Variation des dettes à long terme	6 651 204	675 202	7 326 406
Variation des dettes à court terme	4 201 411	147 332	4 348 743
Dotations nettes aux provisions	1 121 729	-629 425	492 303
TOTAL DES RESSOURCES	62 552 192	7 968 284	70 520 476
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	53 315 265	3 220 353	56 535 618
Commissions de souscription / Frais d'acquisition	2 319 954	0	2 319 954
Variation des immobilisations financières	319 930	0	319 930
Variation des valeurs réalisables	2 527 644	290 228	2 817 872
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	2 631 295	281 333	2 912 627
TOTAL DES EMPLOIS	61 114 087	3 791 914	64 906 001
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	1 438 105	4 176 370	5 614 475
Passif exigible	-4 201 411	-147 332	-4 348 743
Variation des valeurs réalisables	2 527 644	290 228	2 817 872
Solde du dividende	-905 131	-220 831	-1 125 962
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	-1 140 793	4 098 436	2 957 642

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2017 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
28 133 334	1 741

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	225,00	250,00	275,00	280,00	290,00
Prix d'exécution moyen annuel	230,00	271,00	279,00	286,00	290,00
Prix acheteur correspondant	255,25	277,50	309,00	318,00	321,90
Dividende versé au titre de l'année **	15,72	18,22 ***	15,84	16,35 ****	15,84
Rentabilité de la part en %	6,16	6,57	5,13	5,15	4,92
Report à nouveau cumulé par part	6,14	5,47	5,58	5,58	9,66

* 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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2017	
Nombre de parts échangées	
3 292	

Ordres en cours au 31/12/2017		
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
1 101	0,00	0

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	4 914	2,67	1 mois	477	51 337
2014	4 842	2,63	1 mois	0	48 739
2015	2 555	1,38	1 mois	0	28 936
2016	3 251	1,76	1 mois	0	36 127
2017	3 292	1,79	1 mois	0	34 310

* 5 derniers exercices

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
92	ASNIÈRES	Avenue d'Argenteuil	juil-83	Commerce	71	52 808		52 808	
92	BOULOGNE-B	Avenue Gallieni	août-83	Commerce	33	34 947		34 947	
75	PARIS	Rue Augereau	oct-83	Commerce	45	68 966		68 966	
75	PARIS	Rue de la Croix-Nivert	déc-83	Commerce	85	81 068		81 068	
TOTAL ACQUISITIONS 1983					234	237 789	966 000	237 789	935 000
75	PARIS	Boulevard Diderot	juin-84	Commerce	45	56 347		56 347	
75	PARIS - VOLTAIRE (78)	Boulevard Voltaire	juil-84	Commerce	81	127 370		127 370	
75	PARIS	Avenue Gambetta	sept-84	Commerce	286	284 667		284 667	
TOTAL ACQUISITIONS 1984					412	468 384	2 309 000	468 384	2 197 000
75	PARIS	Rue Boileau	janv-85	Commerce	30	45 735		45 735	
75	PARIS	Rue Poirier de Narçay	juin-85	Commerce	95	57 931		57 931	
TOTAL ACQUISITIONS 1985					125	103 666	520 000	103 666	500 000
75	PARIS	Rue Caulaincourts	avr-86	Commerce	80	57 168		57 168	
91	MORANGIS	Avenue Charles de Gaulle	oct-86	Activité	2 194	922 674		922 674	
TOTAL ACQUISITIONS 1986					2 274	979 842	1 460 000	979 842	1 490 000
75	PARIS - VOLTAIRE (55)	Boulevard Voltaire	mars-87	Commerce	116	121 959		121 959	
59	VILLENEUVE-D'ASCQ	Chaussée de l'Hôtel de Ville	juin-87	Bureau	626	305 044		305 044	
TOTAL ACQUISITIONS 1987					742	427 003	1 590 000	427 003	1 510 000
92	ASNIÈRES	Avenue de la Marne	mai-88	Commerce	307	264 431		264 431	
67	STRASBOURG	Rue de l'Ardèche	sept-88	Activité	1 450	347 554		347 554	
78	VOISINS-LE-BRETONNEUX	Rue des Tilleuls	nov-88	Activité	2 450	1 904 676		1 904 676	
TOTAL ACQUISITIONS 1988					4 207	2 516 661	4 320 000	2 516 661	4 350 000
75	PARIS	Rue de la Jonquière	juin-91	Commerce	145	209 497		209 497	
75	PARIS	Rue Rollin	oct-91	Commerce	50	74 700		74 700	
75	PARIS	Rue Prony	nov-91	Commerce	30	158 967		158 967	
59	TOURCOING	Rue de Lille	nov-91	Activité	3 425	382 595		382 595	
75	PARIS	Rue Linné	déc-91	Commerce	83	271 170		271 170	
75	PARIS	Rue Saint-Maur	déc-91	Commerce	80	116 679		116 679	
75	PARIS	Rue Legendre	déc-91	Commerce	46	199 469		199 469	
TOTAL ACQUISITIONS 1991					3 859	1 413 077	2 800 000	1 413 077	2 826 000
75	PARIS	Boulevard des Batignolles	janv-92	Commerce	102	403 990		403 990	
75	PARIS	Rue Henri Monnier	févr-92	Commerce	52	99 092		99 092	
75	PARIS	Rue Laffite	avr-92	Commerce	45	211 503		211 503	
75	PARIS - MONTMARTRE (39)	Rue du Fbg Montmartre	juin-92	Commerce	35	296 587		296 587	
75	PARIS	Avenue Simon Bolivar	sept-92	Commerce	60	130 344		130 344	
TOTAL ACQUISITIONS 1992					294	1 141 516	2 345 000	1 141 516	2 303 000
75	PARIS	Rue Poitou	juin-94	Commerce	43	130 842		130 842	
TOTAL ACQUISITION 1994					43	130 842	410 000	130 842	390 000
92	RUEIL-MALMAISON	Place de l'Europe	oct-95	Commerce	273	1 170 000		1 170 000	
TOTAL ACQUISITION 1995					273	1 170 000	1 420 000	1 170 000	1 420 000
69	VILLEURBANNE	Rue Paul Verlaine	févr-97	Commerce	218	430 000		430 000	
92	SURESNES	Rue Gambetta	oct-97	Commerce	96	280 000		280 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1997					314	710 000	830 000	710 000	930 000
75	PARIS - MALESHERBES (17)	Boulevard Malesherbes	nov-98	Bureau	291	2 000 000		2 000 000	
75	PARIS	Rue de Washington	nov-98	Commerce	120	600 000		600 000	

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
92	BOULOGNE-B	Rue d'Aguesseau	déc-98	Commerce	190	675 000		675 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1998					601	3 275 000	4 790 000	3 275 000	4 620 000
91	CLICHY-LA-GARENNE	Rue Georges Boisseau	mai-99	Commerce	101	300 000		300 000	
75	PARIS	Bd du Montparnasse	juin-99	Commerce	95	800 000		800 000	
TOTAL ACQUISITIONS 1999					196	1 100 000	1 770 000	1 100 000	1 670 000
75	PARIS	Rue Martel	mars-04	Commerce	256	425 390		425 390	
45	ORLÉANS	Rue Jeanne d'Arc	juin-04	Commerce	58	213 000		213 000	
67	STRASBOURG	Rue du Vieux Marché aux Vins	juin-04	Commerce	42	310 000		310 000	
75	PARIS	Avenue de Flandre	juin-04	Commerce	65	220 000		220 000	
75	PARIS	Avenue de la République	juin-04	Commerce	37	150 000		150 000	
21	DIJON	Rue Charrue	juin-04	Commerce	57	97 000		97 000	
38	GRENOBLE	Avenue Félix Viallet	juin-04	Commerce	38	95 000		95 000	
69	LYON	Cours Lafayette	juin-04	Commerce	44	132 000		132 000	
13	MARSEILLE	Cours Lieutaud	oct-04	Commerce	49	120 000		120 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					646	1 762 390	2 624 000	1 762 390	2 577 000
92	COURBEVOIE	Rue 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	3 650 000
75	PARIS - MALESHERBES (81)	Boulevard Malesherbes	oct-13	Commerce	88	720 000		720 000	
08	CHARLEVILLE-MÉZIÈRES	Rue de la République	déc-13	Commerce	66	440 000		440 000	
58	NEVERS	Place Saint-Sébastien	déc-13	Commerce	92	445 000		445 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					246	1 605 000	1 570 000	1 605 000	1 537 000
75	PARIS	Rue de la Verrerie	mars-14	Commerce	15	390 000		390 000	
75	PARIS	Rue des Blancs Manteaux	mars-14	Commerce	61	572 500		572 500	
75	PARIS	Rue de la Boétie	juil-14	Commerce	57	740 000		740 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					133		2 050 000	1 702 500	1 795 000
75	PARIS	Rue Richer	janv-15	Commerce	118	906 000		906 000	
75	PARIS	Rue Saint-Sulpice	mai-15	Commerce	70	3 826 116		3 826 116	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					188	4 732 116	5 000 000	4 732 116	4 540 000
75	PARIS	Rue Marcadet	mars-16	Commerce	207	877 290		877 290	
75	PARIS - MONTMARTRE (45)	Rue du Fbg Montmartre	juin-16	Commerce	82	978 600		978 600	
75	PARIS	Rue de Clignancourt	juil-16	Commerce	275	1 611 000		1 611 000	
94	SAINT-MANDÉ	Av. du Général de Gaulle	sept-16	Bureau	712	3 028 844		3 029 446	
78	MANTES-LA-JOLIE	Rue Gambetta	sept-16	Commerce	179	896 874		896 874	
92	COLOMBES	Rue de Saint-Denis	sept-16	Commerce	133	862 299		862 299	
75	PARIS	Avenue Vellefaux	sept-16	Commerce	64	380 613		380 613	
93	MONTREUIL	Boulevard de Chanzy	sept-16	Commerce	181	855 586		855 586	
75	PARIS	Rue Faubourg du Temple	nov-16	Commerce	188	1 471 946		1 471 346	
TOTAL ACQUISITIONS 2016					2 021	10 963 052	10 310 000	10 963 054	10 200 000
75	PARIS	Rue Daguerre	mai-17	Commerce	82	519 963			
75	PARIS	Rue Saint-Placide	juin-17	Commerce	54	1 565 015			
75	PARIS	Rue du Fbg Saint-Antoine	juil-17	Commerce	67	1 135 375			
TOTAL ACQUISITIONS 2017					203	3 220 353	2 880 000		
TOTAL					18 109	41 583 577	53 334 000	38 363 226	49 440 000

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	8 019	15 172 525	16 760 000	15 173 127	17 015 000
12 régions les + importantes *	5 854	1 977 639	3 167 000	2 027 193	3 325 000
Autres régions	4 236	24 433 413	33 407 000	21 162 906	29 100 000
TOTAL	18 109	41 583 577	53 334 000	38 363 226	49 440 000
Bureau	2 728	9 258 274	10 140 000	9 258 876	10 190 000
Activité	9 519	3 557 499	5 250 000	3 557 499	5 400 000
Commerce	5 862	28 767 804	37 944 000	25 546 851	33 850 000
TOTAL	18 109	41 583 577	53 334 000	38 363 226	49 440 000

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

CESSION 2017

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente	Valeur HD 2016		Date de vente
							Comptable	Estimée	
						K€	K€	K€	
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	8 avenue Pablo Picasso	sept-08	Bureaux	3 278	7 110	6 222	5 900	oct-17

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chère Associée, Cher Associé,

L'année 2017 dont nous vous rendons compte dans ce rapport annuel, a été marquée par une restructuration liée au changement capitalistique de la maison mère de notre gestionnaire Peref Gestion. Cette transition a entraîné une masse de travail supplémentaire pour les équipes.

Même si l'équipe de gestion locative, toujours active et dynamique montre de la conscience professionnelle, le Conseil de Surveillance a pu constater des lacunes et des données discordantes, dans les rapports d'activité remis trop tardivement au Conseil.

Il en a résulté de nombreuses interrogations et de demandes d'éclaircissement faites par votre Conseil. La plupart ont trouvé des aboutissements, quelques-unes sont encore en suspens.

Sur nos éditoriaux indépendants, non publics, envoyés simultanément avec le bulletin trimestriel pour une réduction des coûts, nous vous détaillons désormais le contrôle exercé par votre Conseil conformément à sa mission définie par les textes règlementaires.

Un exemple révélateur : lors de la dernière réunion de mars 2018, appelée à examiner les comptes de l'année 2017, des documents déterminants manquaient ; comme le rapport de gestion et l'annexe comptable. Votre Conseil les a réclamés.

Les expertises ont été remises sur place, en même temps que la venue des experts, visite sollicitée par votre Conseil, ce qui est rarement le cas par ailleurs.

Au cours de 2017, une pression permanente et exigeante de votre Conseil a été exercée, sur les travaux en cours, les vides locatifs, les ventes à décider, les dossiers douteux, les investissements attendus, les liquidités ; et ceci jusqu'à l'obtention d'une réponse satisfaisante ou d'une solution.

Nous avons sollicité très souvent les équipes de Peref Gestion par nos remarques justifiées et constructives. Certaines réponses obtenues ont démontré une charge conséquente de travail. **Une société de gestion n'a pas d'obligation de résultat mais une obligation de moyens.**

Malgré ces complications, des actions ont été significatives et ont permis à notre SCPI Capiforce Pierre d'obtenir un résultat équivalent à celui de 2016 compte tenu de la rénovation nécessaire de notre patrimoine :

RÉSUMÉ DE LA GESTION

- La vente d'un bien à Fontenay-sous-Bois pour 7,110 M€ dégageant une plus-value d'environ 807 K€ portant la réserve de plus-value à plus de 3,4 M€.

- Des investissements pour 3,220 M€, en amont de cette vente faite fin octobre 2017, n'ont pu combler la trésorerie disponible pour réinvestir.

À la décharge de Peref Gestion, le marché est très tendu, tous les actifs acceptables se négocient très chers baissant par ricochet la rentabilité. Quelques gérants ont même décidé de stopper les augmentations de capital. À noter aussi que votre Conseil a refusé quelques propositions d'achat.

- La bonne tenue de nos charges immobilières qui passent de 1 197 820 € à 955 242 €.

- Un accroissement de nos créances douteuses pour 146 336 € dont 90 000 € en attente de reprise.

- Nos charges d'exploitation sont principalement impactées par les créances douteuses passant de 719 088 € à 801 488 €.

- Nos charges financières augmentent de 63,8 K€ pour la bonne cause puisque précédemment il a été utilisé du crédit bon marché pour produire un « effet de levier » et permettre l'achat de nouveaux actifs.

- Un résultat bénéficiaire sur des produits et charges exceptionnelles de 17 K€.

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RÉSULTAT 2017

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2017. Nous nous sommes réunis en 4 séances pour traiter des rapports d'activité de 2017 et 1 séance en mars 2018 consacrée aux comptes 2017.

GESTION LOCATIVE DE L'ANNÉE 2017

- Les loyers : Ils sont de 3 626 K€ contre 3 555 K€ en 2016 donc presque identiques

- Le taux moyen d'occupation a été de 95 % pour finir au 31 décembre 2017, à 91 %.

Cet atterrissage comprend :

- 2,19 % locaux en partie vides pour vente à utilisateurs Voisins-le-Bretonneux.

- 0,91 % locaux vacants en cours de vente Lyon, Marseille, Dijon

- 5,37 % locaux vacants en cours de travaux Paris-Voltaire, Paris-Clignancourt, Courbevoie

- 0,53 % en cours de relocation

- Les créances douteuses

Le montant net provisionné est de 146,3 K€, soit 3,40 % des loyers et charges facturées.

Vu la composition de notre patrimoine fait de petits commerces, ces créances ont toujours été un paramètre délicat de votre SCPI et une source de préoccupations de votre Conseil qui s'attache à connaître précisément si toutes les actions rapides et nécessaires ont été faites.

Malheureusement, ces derniers temps, nous n'avons pu disposer d'informations complètes.

- Les créances irrécouvrables sont de 21,8 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 de grosses réparations sont de 40 K€ pour 2017 contre 86 K€ en 2016.

Une étude nous a été fournie en mars 2018 sur un actif à Courbevoie nécessitant plusieurs scénarios : travaux importants ou vente à promoteur ou utilisateur.

Par ailleurs, plusieurs plans de travaux ont été donnés en cours d'année en septembre 2017 et en décembre 2017 mais votre Conseil n'a pas disposé de celui qui correspond à la nouvelle provision pour gros entretiens d'un montant de 119,5 K€.

Conformément à la nouvelle réglementation comptable, l'ancienne provision pour gros travaux de 890 K€ au 31/12/2016 a été transférée au compte Report à Nouveau pour la partie excédant la nouvelle provision pour gros entretiens.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

PATRIMOINE

L'expertise de nos biens immobiliers est de 53 334 K€ pour un prix d'achat de 41 584 K€.

À périmètre constant, l'expertise de notre patrimoine est en hausse de +2,05 % par rapport à 2016. Par rapport à la valeur d'expertise, le patrimoine se répartit ainsi :

Commerces : Paris 55 % - Île-de-France 14 % - Régions 4 % = 73 %

Bureaux : Paris/Île-de-France 16 % - Régions 2 % = 18 %

Locaux d'activité : Île-de-France 7 % - Régions 2 % = 9 %

Paris-Île-de-France = 92 % Régions = 8 %

INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

Les investissements 2017 sont à Paris :

3 commerces pour 3 220 353 € avec une rentabilité moyenne de 4,40 %

- Paris Saint-Placide = 1 565 015 € avec une rentabilité de 4,30 % en juin 2017

- Paris Daguerre = 519 963 € avec une rentabilité de 4,45 % en mai 2017

- Paris-Fbg Saint-Antoine = 1 135 375 € avec une rentabilité de 5,29 % en mai 2017

Tous ces actifs compensent en partie la vente de Fontenay-sous-Bois 7 110 K€ moins frais/taxes.

Le tableau des fonds disponibles présente au 31/12/2017 un montant de 5,6 M€. Sur lequel, il convient d'imputer une offre reçue en avril 2018 de 4 commerces pour 1 932 K€ au centre de Grenoble avec une rentabilité de 6,2 % pour laquelle le Conseil, après visite d'un contact, a donné un avis favorable. Il restera encore autour de 2 M€ de disponibilités à réinvestir.

Nous disposons autour de 19 M€ de possibilité de crédit.

COMPTES, RÉSULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- Le Conseil a émis des réserves sur le contrat Advenis, Société chargée d'estimer les travaux sur le patrimoine. Les frais sont refacturés aux locataires ou si vacance ou impayé sur les locaux, ils doivent être pris en charge par Peref Gestion charge aux CAC de vérifier.

- Le Conseil a noté des frais d'expertises pour divers intervenants en ingénierie 20 K€ ; des honoraires d'expertises pour 27 K€ ; des honoraires avocats pour les contentieux de 38 K€ ; des honoraires des CAC 43 K€ (dont 6K€ 2016) et des services bancaires pour 11 K€.

- Le Conseil a demandé une mise en concurrence sur les frais d'information des associés (BTI-IFU-DIVID-rapport annuel-AG) pour 32 K€ et les frais d'AG 2017 provisionnés pour 15 K€ et du dépositaire pour 15 €.

- La plus-value de la vente de Fontenay-sous-Bois de 806 535 € a porté la réserve à un solde de 3 451 724 € représentant 18,77 € par part permettant, si besoin est, de compenser des futures pertes de revenus liées à la rénovation de notre patrimoine, phase indispensable.

Le résultat 2017 par part est de 14,31 € contre 14,33 € en 2016.

La distribution des dividendes 2017 a été de 14,31 € + 1,53 € de prélèvement sur le report nouveau, soit une distribution maintenue à 15,84 €.

Notre réserve s'établira autour de 1 495 019 €, soit un peu plus de 6 mois de la distribution 2017 au-dessus de la norme des 3 mois.

La distribution 2017 représente un rendement de 4,92 % (fourchette haute des SCPI de sa catégorie) par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 321,90 €.

Le prix moyen d'exécution (prix vendeur) est de 290 €.

La valeur de réalisation est de 272 € contre 263 € en 2016. Nous rappelons qu'elle représente la valeur vénale du patrimoine expertisé plus les actifs non immobiliers moins les dettes. Elle mesure la valeur de tous les actifs de notre SCPI à un instant T.

MARCHÉ DES PARTS

Il s'est échangé 3 292 parts en 2017 soit 1,79 % du nombre total de parts contre 3 251 parts en 2016. Le dernier prix de transaction 2017, net vendeur, s'est établi à 290 € égal à 2016.

CONSIGNES DE VOTE DES RÉSOLUTIONS

À l'heure où nous préparons ce rapport, les résolutions proposées par Peref Gestion, ne sont pas finalisées. Quelques remarques, agréées par notre gérant, ont été portées sur l'AG Ordinaire pour laquelle le Conseil appelle à voter **POUR** toutes les résolutions.

Quant à l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à modifier les statuts, le Conseil appelle à voter **POUR** les résolutions suivantes :

- Le changement d'adresse
- Les pouvoirs pour formalités

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 5 juin 2018 **et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.**

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

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

Pour le Conseil de surveillance, le 23 avril 2018

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

Mesdames, Messieurs,

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 2017**, 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 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2 intitulée Provision pour gros entretien de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 2 de l'annexe expose le changement de méthodes comptables résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à la première application du Règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et la présentation qui en est faite.

- Comme précisé dans la note intitulée « État 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 œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion à partir des évaluations du Crédit Foncier Immobilier, expert immobilier indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

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

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

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

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- 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 œuvre 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 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 en donner une image fidèle.

Lyon & Paris, le 2 mai 2018

EXPERIAL
Représenté par
Serge BOTTOLI

AUDITEURS & CONSEILS ASSOCIÉS
Représenté par
Fabrice HUGLIN

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier. 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur application. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Conventions autorisées au cours de l'exercice 2017 :

Nous vous informons qu'il nous a été donné avis de la convention nouvelle soumise aux dispositions de l'article L. 214-106 et approuvée lors de l'assemblée générale du mois de juin 2017 :

Au titre des honoraires de la Gérance :

La société de gestion est désormais rémunérée au titre « des honoraires de mise en œuvre 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 21 525 € pour les acquisitions de l'année 2017 et à un montant de 53 325 € pour la cession de Fontenay.

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 bénéficiaires sont rémunérés à hauteur de 8 % HT et hors charges des recettes locatives encaissées, augmentés de 3 % HT des produits financiers nets.

Il a été comptabilisé en charge, à ce titre, une rémunération de la société de gestion à hauteur de 290.084 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 2 128 € 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 34 310 € euros HT.

Lyon & Paris, le 2 mai 2018

EXPERIAL
Représenté par
Serge BOTTOLI

AUDITEURS & CONSEILS ASSOCIÉS
Représenté par
Fabrice HUGLIN

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.

Nous vous proposons de ratifier le transfert du siège social de votre SCPI, compte tenu du prochain déménagement et du transfert de siège corolaire de PAREF GESTION au 153 boulevard Haussmann à Paris 8^{ème} à compter du 13 juillet 2018.

Cette décision s'accompagne d'un assouplissement des statuts de votre SCPI afin que, lorsque la société de gestion décide du transfert de siège en tout autre endroit du même département, celle-ci puisse procéder à la modification corrélative des statuts au titre du transfert de siège social, sans recourir à la consultation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Enfin, la société de gestion soumet à votre décision une harmonisation de la rédaction des statuts à la convention conclue entre PAREF GESTION et le dépositaire en ce qui concerne les conditions de nomination de ce dernier.

La Société de Gestion

TEXTE DES RÉSOLUTIONS



RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions mentionnées dans ledit rapport.

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 2017.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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

Résultat au 31/12/2017	2 630 866 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 030 109 €
Résultat distribuable au 31/12/2017	3 660 975 €
Distribution 2017	2 912 628 €
Impact changement de méthode*	746 671 €
Solde report à nouveau au 31/12/2017	1 495 019 €

*évolution de la réglementation comptable : abandon de la provision pour grosses réparations, création de la provision pour gros entretien.

En conséquence, le résultat pour une part est de 14,31 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 15,84 euros.

CINQUIÈME 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 2017 à :

La valeur comptable	38 168 403 €, soit 208 € par part
---------------------	-----------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

Constatation de la valeur de réalisation et 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 2017 à :

La valeur de réalisation	50 038 347 €, soit 272 € par part
La valeur de reconstitution	59 027 247 €, soit 321 € par part

SEPTIÈME 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.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME 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 2018.

L'Assemblée Générale prend acte qu'un montant de 375 111 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 2017, soit 2,04 euros brut pour une part.

NEUVIÈME 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 de 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 2018.

DIXIÈME 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 de l'exercice en cours, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 et renouvelle son mandat au titre de l'exercice suivant soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Nomination d'un co-commissaire aux comptes suppléant

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes est nommé pour six ans, L'Assemblée Générale constate l'arrivée à terme, à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 juin 2017, du mandat de Monsieur

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Laurent WORINGER en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, et décide en conséquence, de le remplacer par Monsieur Laurent ALBERNI, 40, rue Laure Diebold 69009 Lyon, en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022. La présente nomination s'effectue de manière rétroactive, à compter de l'assemblée générale du 13 juin 2017 ayant statué sur les comptes de l'exercice 2016.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Ratification du transfert de siège social de la SCPI

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion,

L'Assemblée Générale prend acte de la décision de la société de gestion de transférer le siège de la SCPI du « 8 rue Auber, 75009 Paris » au « 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris », à compter du 13 juillet 2018, et décide, en conséquence, de modifier l'article 4 des statuts de la SCPI fixant le siège social de la SCPI comme suit :

Ancien article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 9^{ème}, 8, rue Auber. »

Nouvel article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8^{ème}, 153, boulevard Haussmann. »

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser toutes les formalités de publicité requises par la loi afin de matérialiser cette modification.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs de la société de gestion pour modifier les statuts en cas de transfert du siège social dans le même département

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale décide de modifier cet article afin de permettre à la société de gestion de modifier les statuts en conséquence de sa décision de transfert du siège social en tout endroit du même département et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 4 des statuts de la SCPI « Siège social » de la manière suivante :

Ancien article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 9^{ème}, 8, rue Auber. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion. »

Nouvel article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8^{ème}, 153, boulevard Haussmann. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de la durée du mandat du dépositaire

Après avoir constaté que l'article 22.2 des statuts de la SCPI prévoit que : « la durée du mandat est proposée aux votes de l'assemblée générale et dépendra des conditions commerciales obtenues. Il est reconductible. »,

Après avoir constaté que la convention conclue avec le dépositaire de la SCPI le 31 octobre 2014 est conclue pour une durée indéterminée, L'Assemblée Générale décide de modifier cette clause des statuts afin de refléter cette durée, et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 22.2 des statuts de la SCPI « Dépositaire » de la manière suivante :

Ancien article :

Article 22 - Commissaires aux comptes – Expert immobilier et Dépositaire « 22.2 - Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire après accord du conseil de surveillance. Cette désignation est soumise à la décision de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat est proposée aux votes de l'assemblée générale et dépendra des conditions commerciales obtenues. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité. »
[...]

Nouvel article :

Article 22 - Commissaires aux comptes – Expert immobilier et Dépositaire « 22.2 - Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire après accord du conseil de surveillance. Cette désignation est soumise à la décision de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat est indéterminée. »
[...]

(Le reste de l'article est inchangé).

QUINZIÈME 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 : 8, rue Auber – 75009 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.

SUSHI  restaurant japonais

PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 8 rue Auber - 75009 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