

**CAPIFORCE
PIERRE**

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2013



CAPIFORCE PIERRE

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

317 287 019 RCS PARIS



28, Place de l'Europe - RUEIL-MALMAISON (92)
Opticien



13 bis, rue Saint-Maur - PARIS XI
Ateliers pédagogiques KOKO CABANE

En couverture : 107-113, rue Armand Silvestre - COURBEVOIE (92)
(Bureaux et restaurant japonais en pied d'immeuble)

ÉDITORIAL

2013 : Mise en place d'une nouvelle gestion

La reprise de la gestion de Capiforce Pierre par Paref Gestion a été une réussite totale. Celle-ci a été transparente pour les associés.

2013 marque également la mise en place d'une nouvelle gestion plus dynamique de votre SCPI à travers une politique d'arbitrage pour les actifs non stratégiques ou matures et la reprise des investissements.

En termes de chiffres, cela s'est traduit par une hausse de 8,3 % du résultat par part, qui est passé de 14,53 € à 15,73 €.

Le résultat distribué par part est également en hausse de 3,6 % en passant de 15,18 € à 15,72 €, soit un rendement de 6,16 %.

En 2014, votre SCPI va devoir adapter ses statuts afin de se conformer aux nouvelles normes européennes des instruments de gestion d'actifs dédiés au grand public, avec, en particulier, l'obligation de recourir à un dépositaire indépendant de votre société de gestion, tandis que la gestion des actifs sera un peu moins contrainte.

Roland FISZEL
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i>	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i>	8
■ <i>Rapports des Commissaires aux comptes</i>	11
■ <i>État du patrimoine</i>	14
■ <i>État des capitaux propres</i>	15
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i>	16
■ <i>Résultats</i>	19
■ <i>Annexe aux comptes</i>	20
■ <i>Tableaux complémentaires</i>	24
■ <i>Résolutions</i>	27

Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014



EXERCICE 2013

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Hélène KARSENTY

MEMBRES

Jean-Yves DAVID

Dominique DEFREYN

Xavier ELBEL

Hervé HANSKENS

Gérard LAPLASSE

Françoise MARQUET

Gérald SEVIGNAC

SCI PARISO, représentée par Marie-France VUILLIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

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

Président du Conseil d'Administration : Roland FISZEL

Directeur Général : Thierry GAIFFE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires :

Jean-Luc POUZET - François PROVENCHERE

Suppléants :

Richard QUILLIN - Laurent WORINGER

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

FONCIER EXPERTISE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du code monétaire et financier pour vous rendre compte de la vie et des activités de Capiforce Pierre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, et modifier certaines dispositions statutaires compte tenu de la transposition en droit interne de la directive européenne AIFM.

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

1) RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Le Comité d'investissement s'est réuni à 9 reprises pour étudier les projets d'investissements qui lui étaient soumis par la société de gestion.

Deux acquisitions ont été réalisées en 2013. Elles ont porté sur trois actifs de commerce situés à Paris VIII, Charleville-Mézières et Nevers pour un total de 1,6 M€ HD et 249 m² avec des rendements respectifs de 6,3 %, 7,8 % et 7 %. Un actif a été cédé en 2013. La cession concerne un local d'activité multi-locataires situé à Bobigny pour un prix net vendeur de 2,88 M€.

Au 31 décembre 2013, l'acquisition d'un portefeuille de 2 commerces est en cours.

B) Évaluation des immeubles

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

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

Tous les biens de Capiforce Pierre ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise se monte à 46 660 K€ pour un prix d'achat de 34 354 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise (44 955 K€) est en hausse de 3,75 % par rapport à fin décembre 2012 (43 332 K€).

C) Situation locative

Au 31 décembre 2013, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 95 %.

Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2013 s'établit à 94,5 %.

Au 31 décembre 2013, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 82,7 %.

Au 31 décembre 2013, 7 lots sont vacants, situés à Heudebouville (27), Marseille (13), Asnières-sur-Seine (92), Voisins-

le-Bretonneux (78), Courbevoie (92), et deux adresses à Paris (75005 et 75017), et en cours de commercialisation active.

Depuis le 31 décembre 2012, il convient de signaler la relocation de Villeneuve d'Ascq (59) et trois adresses à Paris (75009, 75011 et 75016).

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

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

2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Augmentation de capital

Étant à capital fixe, Capiforce Pierre n'a pas fait varier celui-ci en 2013. Le *capital effectif* est resté stable à 183 878 parts.

L'assemblée générale mixte du 20 juin 2013 a décidé de le porter en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions d'euros, sans qu'il y ait toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

B) Marché des parts

4 914 parts ont été échangées en 2013, soit 2,67 % du nombre de parts au 1^{er} janvier 2013. Le prix d'exécution moyen est de 230 €, soit un prix acheteur correspondant de 255,25 €. Le prix de souscription ou d'exécution au 1^{er} janvier 2013 était de 225 €. Au 31 décembre, le prix de souscription ou d'exécution est de 250 €.

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

Au 31 décembre 2013, il reste 477 parts en offre de cession en suspens. Parallèlement, il n'y a pas de parts à l'achat.

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

1) Valeur de réalisation

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 193 € par part (contre 188 € en 2012).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 265 € par part (contre 257 € à fin 2012), marquant une hausse de 3,2 %.

2) Valeur de reconstitution

La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine est de 304 € par part (contre 295 € en 2012), en hausse de 3,1 %.

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

D) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est égal à 2 892 K€.

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

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2013, le bénéfice distribué sera ainsi de 15,72 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 1 127 à 1 128 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

E) Performances

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

Au cours de l'exercice, le prix de souscription moyen de la part est de 255,25 €.

Le bénéfice distribué de 15,72 € par part représente un taux de distribution de 6,16 % l'an par rapport au prix de part de souscription moyen de l'année, soit 255,25 €.

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

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

2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans, 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 14,8 %, 11 % et 15,6 %.

F) Dotation aux provisions

En 2013, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 49,9 K€. La provision est de 187,7 K€, correspondant à un taux de 3 % à 5 % des taux facturés. Au total, la provision s'élève à 838 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 94,8 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2013 pour des contentieux locatifs. Elle concerne 12 locataires dont principalement des locataires douteux de l'immeuble Bobigny vendu en 2013 pour 52,6 K€.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 93 K€ a été enregistrée. Elle concerne notamment des locataires qui sont passés en perte sur créances irrécouvrables pour 52,6 K€, une reprise suite au règlement de la créance pour 23,5 K€ ainsi que des reprises suite à des régularisations de charges créditrices.

G) Rémunération de la gestion

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 51 K€ HT au titre des commissions de cession et 295 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et 3 % HT des produits financiers nets).

À titre exceptionnel, le Conseil de surveillance propose de verser un complément de rémunération de 37 K€ à la société de gestion relatif à la qualité du travail fait pour la reprise de la gestion. Étant précisé que cela n'a aucun impact sur le résultat 2013.

H) Emprunt

Un emprunt de 7 ans a été souscrit lors de l'achat en 2008 de l'immeuble de Fontenay-sous-Bois pour un montant de 2 480 K€ avec un taux de 5,568 %. Le capital restant dû au 31 décembre 2013 est de 713 K€.

I) Engagement hors bilan

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

L'inscription prendra fin le 30 septembre 2016.

J) Élections des membres du Conseil de surveillance

Le mandat de l'ensemble des administrateurs arrivant à échéance cette année, un appel à candidatures a été lancé pour élire 8 administrateurs. 10 candidatures ont été reçues dans les délais et font l'objet de résolutions ci-après.

Dans le même temps, il est proposé de passer de 9 à 8 le nombre de membres du Conseil de surveillance. Étant précisé, que le nombre de mandats détenus par un membre du Conseil de surveillance de Capiforce Pierre ne peut pas excéder 2 au niveau de la société de gestion.

Le mandat des membres passe de 6 ans à 3 ans conformément à la directive AIFM.

Il est proposé de limiter le vote de chaque associé à 5 % des droits de vote.

K) Commissaires aux comptes

Le mandat d'un des commissaires aux comptes arrivant à échéance, la société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, a décidé de ne pas renouveler celui-ci.

Il vous est proposé de nommer pour une période de 6 exercices, la société ACA représentée par Monsieur Fabrice Huglin, en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire et de nommer la société Pimpaneau et Associés, en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant, pour la même durée, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

L) OPCI

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

M) Modifications statutaires rendues nécessaires par la transposition de la directive AIFM en droit français

Qu'est-ce que la directive « AIFM » (Alternative Investment Funds Managers) ?

La crise financière internationale, et des faits marquants comme la faillite de la Banque Lehmann et surtout le scandale « Madoff », ont conduit les principales puissances économiques de la planète réunies lors du G20 de Londres en 2009, à renforcer considérablement la mission des autorités de contrôle.

Dans ce cadre, la Commission et le Parlement de l'Union européenne ont élaboré la directive AIFM (directive n° 2011/61/UE du 8 juin 2011) dont l'objectif est de mieux contrôler et gérer les risques financiers et de marché. Cette directive qui uniformise les règles de contrôle et de surveillance dans le domaine de la gestion de fonds alternatifs, devra être mise en application avant le 22 juillet 2014 par tous les « Fonds d'Investissement Alternatifs » (« FIA »), dont les SCPI font partie, ainsi que le précise l'article L. 214-1 du code monétaire et financier.

L'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, ainsi que le décret n° 2013-687 du 25 juillet 2013 pris pour l'application de ladite ordonnance, publiés au journal officiel respectivement les 27 et 30 juillet 2013, ont transposé dans le droit national la directive

n° 2011/61/UE. Ces textes sont donc en vigueur depuis lors et vont être ratifiés très prochainement.

Les principaux changements émanant de la Directive AIFM qui visent à mieux protéger les épargnants

1) Toutes les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille (SGP), ce qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite ainsi que des actions supplémentaires auprès des investisseurs non professionnels.

Conséquence pour Capiforce Pierre :

Pas de conséquence pour votre SCPI, dans la mesure où PAREF Gestion a déjà reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille GP-08000011 depuis 2008. Son agrément de Société de Gestion de Portefeuille ne nécessite qu'une mise à niveau actuellement en cours.

2) Désignation d'un dépositaire qui est le teneur de comptes et le gardien de la propriété du fonds.

La directive AIFM exige qu'il :

- garde les actifs de la SCPI (du FIA) et conserve ses instruments financiers,
- suive l'évolution de tous les flux de liquidité,
- s'assure du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires,
- contrôle le calcul de la valeur des parts.

En France, les dépositaires sont essentiellement des filiales bancaires qui sont en mesure de développer d'importants moyens humains et techniques pour mener à bien ce type de mission.

Conséquence pour Capiforce Pierre :

La nomination d'un dépositaire entraînera des frais supplémentaires pour la SCPI. Ces frais seront néanmoins modérés suite à la consultation réalisée par PAREF Gestion auprès des quatre principaux dépositaires de la place ayant déjà une expérience en immobilier en tant que dépositaire d'OPCI.

Nos estimations nous conduisent à des frais annuels compris entre 15 K€ et 17 K€ en régime de croisière pour la capitalisation actuelle. L'importante charge de travail concernant l'interfaçage, les échanges d'informations et le bon fonctionnement quotidien avec le dépositaire resteront à la charge de la société de gestion sans conséquence pour Capiforce Pierre. L'assemblée générale de Capiforce Pierre doit accepter la nomination du dépositaire dans les statuts.

3) Obligation pour la société de gestion de réaliser des reporting (comptes rendus) plus développés et standardisés à destination des autorités de tutelle et des investisseurs épargnants ainsi que la mise en place éventuelle de simulations portant sur la liquidité et l'endettement qui permettront d'évaluer les conséquences de scénarios très défavorables d'évolution de marché et la capacité de la SCPI à y faire face.

Conséquence pour Capiforce Pierre :

Pas de conséquence pour votre SCPI puisque les missions de reporting seront réalisées par la société de gestion.

Les principaux changements qui visent à simplifier et alléger certaines des contraintes qui pèsent sur les SCPI

Conjointement à la transposition en droit français de la directive européenne AIFM, et en parallèle des contraintes imposées principalement aux sociétés de gestion, l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a adapté les règles de fonctionnement des SCPI aux nouvelles réalités de la gestion d'aujourd'hui.

En conséquence, le code monétaire et financier (Comofi) a été modifié ainsi que le livre IV du Règlement général de l'AMF (homologué par arrêté du 11/12/2013 du ministère de l'Économie et des Finances), et nous vous communiquons ci-après les principaux changements dont certains issus du Comofi nécessitent une mise à jour des statuts de votre SCPI.

1) Objet social :

L'objet social des SCPI est élargi en l'ouvrant à la détention de parts de SCI et de SCPI et de droits immobiliers accessoires, et à l'acquisition de charges foncières (terrains à bâtir, immeubles en construction...).

2) Cession d'actifs :

Possibilité de céder des actifs après 5 ans de détention au lieu de 6 ans.

Mise en place d'un ratio permettant de céder des éléments du patrimoine pendant le délai de 5 ans, dans la limite de 2 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI.

Possibilité de céder des actifs sans autorisation préalable de l'assemblée générale. PAREF Gestion ne s'inscrit pas dans ce schéma de fonctionnement.

3) Travaux :

Autorisation de procéder à tous types de travaux, avec un ratio augmenté à 15 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction.

4) Experts :

Extension de 4 ans à 5 ans de la mission des experts immobiliers, par ailleurs appelés « experts externes en évaluation ».

5) Rémunération de la société de gestion :

Les nouveaux textes, article 422-224 RGAM obligent de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion. Ils viennent encadrer une pratique précédente de certaines sociétés de gestion qui consistait à faire entériner *a posteriori* toutes une série de rémunérations.

Pour rappel, la rédaction du nouvel article 422-224 est la suivante :

« La société de gestion de SCPI est rémunérée par les commissions suivantes :

1° Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

2° Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205, ou forfaitaire ;

3° Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ; l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets à la condition que le public en soit informé.

Les statuts de la société civile de placement immobilier ou, à défaut, la note d'information mentionnent de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion.

4° Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;

5° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués ».

Les statuts ou la note d'information devront donc intégrer dorénavant toutes les rémunérations, notamment :

- une commission sur les opérations d'arbitrage d'actifs immobiliers,
- une commission sur le suivi et le pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier.

Concernant la rémunération de la société de gestion, celle-ci souhaite faire passer la commission de gestion de 8 à 9 % HT des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés et maintenir à 3 % HT des produits financiers.

Concernant la rémunération de la société de gestion liée aux augmentations de capital, celle-ci propose de la faire passer de 7 % HT à 8 % HT du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

Concernant les honoraires sur réalisation de parts, la société de gestion propose :

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

Paref Gestion propose de ne pas facturer de commission sur arbitrage des prix de vente. Elle supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels,
- Due-diligence et suivi de constitution des « data-room »,
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi des négociations et des actes de vente,
- distribution le cas échéant des plus-values, sans rémunération.

Paref Gestion propose de facturer une commission de 1 % HT maximum des travaux dans le cadre du suivi et du pilotage de la réalisation des gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) suivis directement par la société de gestion.

6) Information des associés :

Possibilité d'adresser les documents d'information, notamment les convocations aux assemblées générales, par voie électronique aux associés qui le souhaitent.

7) Conseil de surveillance :

Les membres des Conseils de surveillance sont désormais élus pour 3 ans renouvelables. Ceci sera applicable lors du prochain renouvellement du Conseil.

8) Divers :

Pour les SCPI à capital fixe : disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés.

9) Renumérotation des articles des textes légaux et règlementaires

Prise en compte dans les statuts de la renumérotation des articles des code monétaire et financier suite à leurs modifications.

En conclusion :

Ces mesures, mises en place pour protéger les intérêts des épargnants et des fonds, doivent être adoptées par tous les fonds concernés par la directive AIFM, et notamment par les SCPI, au plus tard le 22 juillet 2014.

En conséquence, votre SCPI a l'obligation de modifier ses statuts pour les rendre conformes à ces mesures et, vous propose à ce titre d'approuver les résolutions 10 à 26.

Fait à Paris, le 3 mars 2014

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers associés,

Vous nous avez confié un mandat et conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2013.

Gestion locative

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

Un montant de créances douteuses de 93 K€ a été recouvré pour une dotation de 94 K€. Les pertes sur créances se sont élevées à 61 K€, soit une nette amélioration du suivi de nos locataires.

Les travaux de grosses réparations ont été de 49 K€ et pris sur notre provision qui a été, à nouveau dotée de 188 K€ comme la prudence le nécessite. Ainsi, la provision pour gros travaux est de 838 K€.

Comptes, résultat et distribution de dividendes

Pour la 1^{ère} année de gestion par notre nouveau gestionnaire Paref Gestion, il faut noter une contraction très importante des frais généraux qui passent de 31,31 % à 22,30 % avec un patrimoine en augmentation !

Le résultat 2013 par part est de 15,73 € contre 14,53 € en 2012, soit 8,33 % d'augmentation.

La distribution des dividendes 2013 a été de 15,72 € sans prélèvement dans le report à nouveau contre 15,18 € avec prélèvement sur le report à nouveau de 0,65 € en 2012.

Ce bénéfice distribué représente un rendement de 6,16 % par rapport au prix moyen de souscription de l'année, soit 255,25 €. Notre réserve s'établit désormais à 6,14 €, soit près de 5 mois de distribution.

Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers ajoutée aux actifs financiers moins les dettes fait apparaître une nouvelle valeur de réalisation de 265 € contre 257 €, soit + 3,11 % par rapport à 2012. À noter une valeur de reconstitution mal calculée, par l'ancien gestionnaire, sur 2012 et rétablie à 295 € au lieu de 305 €.

Investissement et arbitrages

Le comité d'investissement a retenu 5 actifs dont 3 ont été effectifs sur 2013 à Paris 8^e, Charleville-Mézières et Nevers avec des emplacements prime et des rendements allant jusqu'à 7,8 % pour un total de 1,6 M€. 2 commerces situés en plein cœur de Paris sont en cours d'acquisition en ce début 2014.

Le tableau des fonds disponibles indique 2,73 M€ et autour de 9 M€ à crédit.

Marché des parts

Il s'est échangé 4 914 parts en 2013 contre 2 258 parts en 2012. Le dernier prix de transaction de 2013 s'est établi à 250 € contre 224 € en 2012, soit + 11,60 %.

Augmentation de capital

Le marché se tend car beaucoup de SCPI sont en ouverture de capital. Comme nous disposons de suffisamment de fonds actuellement, il convient en premier de les utiliser. Si un lot de biens d'un montant conséquent venait à nous être proposer, nous utiliserons notre crédit relais et procéderons à une rapide augmentation de capital au même niveau prudent de notre prêt relais soit autour de 4 M€.

Rénovation des statuts et directive européenne

L'ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013 (ratifiée le 2 janvier 2014) a profondément modifié le code monétaire et financier (Comofi) concernant les SCPI, dans un sens souvent très défavorable aux épargnants et favorable au monde financier.



Synthèse de l'APPSCPI (Association des porteurs de parts de SCPI) site www.appscpi.org

1. Le nouvel article de loi L. 214-101 ne reprend pas la première phrase de l'ancien article L. 214-72 qu'il remplace :

« *Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.* »

2. La nouvelle loi ouvre les patrimoines à la détention de bien immobiliers détenus indirectement. S'il s'agit de détention contrôlée (la SCPI y a le pouvoir), la SCPI peut comporter jusqu'à 100 % d'immobilier indirect !

S'il s'agit de détention incontrôlée (la SCPI n'a pas de pouvoir sur les décisions), la limite est de 10 % de son patrimoine (ce qui est beaucoup pour une fraction qu'on ne contrôle pas).

Chacune de ces deux catégories peut comporter des SCPI (l'empilage des frais est aisé à imaginer).

Il est très important de noter que s'agissant d'immobilier indirect, AUCUNE durée de détention n'est exigée (elle a été ramenée de 6 à 5 ans au minimum s'agissant de l'immobilier direct).

On peut facilement imaginer les allers-retours de commissions d'autant que :

3. De nouvelles commissions sont autorisées, notamment sur les "rotations" (vente/réemploi) d'éléments du patrimoine, immobilier indirect compris et les travaux.

4. On réalise alors le danger constitué par la suppression rappelée au 1. supra si les statuts ne viennent pas rectifier cette carence.

Auparavant, l'usage était que l'AG délivre une autorisation valable un an (entre deux AG) "dans les limites des dispositions réglementaires" (limité à 15 % de la valeur d'expertise du patrimoine).

Dans les SCPI les mieux tenues, cette autorisation générale est placée sous le contrôle du Conseil de surveillance, au cas par cas. Ce qui est notre cas.

5. Si la SCPI dispose de la protection et si la société de gestion n'accomplit pas d'acte favorable (ou enfreint les recommandations du Conseil de surveillance en la matière), il est possible de ne pas renouveler l'autorisation pour l'avenir et d'invoquer la responsabilité de la société de gestion pour le passé.

Si la SCPI ne dispose pas de la protection, ses associés sont définitivement désarmés (s'agissant de l'immobilier indirect, un véritable boursicotage peut être organisé en dehors de tout contrôle).

Conclusion

En conséquence de quoi une SCPI ne disposant pas de la protection (par la voie statutaire, puisque la loi ne protège plus) devient donc très dangereuse.



Aussi, votre Conseil de surveillance toujours en alerte, à veiller à épargner Capiforce Pierre de cette avalanche de dispositions la plupart nuisibles aux associés puisque dans le sens d'une plus grande libéralité des sociétés de gestion avec un contrôle amoindri des associés et en prime de multiples nouvelles commissions agréées. Le rendement s'en trouverait affecté et à fortiori le versement des dividendes. Cette année, votre conseil, vous propose une rénovation complète des statuts.

Capiforce Pierre sera ainsi, de par ses statuts, une des rares SCPI les mieux protégées de France.

En effet, toutes les dispositions qui pourraient s'avérer risquées devront être validées par l'accord de votre Conseil de surveillance conformément au cadre des dispositions de l'article L. 214-99 du code monétaire et financier, qui subordonnent certaines opérations à l'accord du Conseil de surveillance. Aussi, nous vous proposons d'en élargir la liste dans l'article 21 de nos statuts paragraphe f).

Bien entendu, nous conserverons l'obligation de demander à l'assemblée générale des associés, l'autorisation de céder des éléments du patrimoine comme expliqué ci-dessus.

Quoi de plus normal que la société de gestion demande aux propriétaires des biens que nous sommes, l'autorisation d'en disposer ! De plus, pour notre gestionnaire, c'est une sécurité.

Parmi les points importants de cette rénovation à noter :

- L'élargissement de l'objet de votre SCPI - Article 2 des statuts.
- L'obligation de mentionner les nouvelles commissions admises par l'AMF sur les travaux et sur les arbitrages - Article 20 des statuts : Elles seront de 0 % pour Capiforce Pierre.

En revanche, il pourra être alloué une commission exceptionnelle pour récompenser un travail sérieux.

Commission qui ne pourra excéder plus de 2 % du calcul servant de base à la commission de gestion

- L'obligation de désigner un dépositaire - Article 22 des statuts.
- Limitation de la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance à 3 ans - Article 20 b).
- Réduction de 9 membres maximum du Conseil de surveillance à 8 membres - Article 20 b).
- Introduction d'une clause d'agrément pour tout nouvel associé.

Et pionnier parmi toutes les SCPI de France, Capiforce Pierre installe la parité dans ses statuts !

En effet, afin de tendre à respecter la loi sur la parité hommes-femmes du 27-1-2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et hommes au sein d'un Conseil de surveillance, la composition du conseil de surveillance de Capiforce Pierre essaiera, dans la mesure du possible des candidatures présentées, d'élire 4 hommes et 4 femmes.

Aussi seront élus, membres du Conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des 4 candidats hommes et 4 candidats femmes ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Toutes ces modifications vous seront proposées au travers d'une assemblée générale extraordinaire qui sera concomitante avec l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes chaque année.

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

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

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

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

Pour le Conseil de surveillance, le 2 avril 2014

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 GIGNAC

@-Mail : presidenceconseilcapiforce@yahoo.fr

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nom Prénom	Né en	Profession	Nombre de parts
KARSENTY Hélène (*)	1949	Présidente et membre de Conseils de surveillance	1 100
MARQUET Françoise (*)	1944	Ancienne collaboratrice dans un Bureau d'Études Techniques Bâtiments	55
DEFREYN Dominique (*)	1942	Retraitée	8 148
SEVIGNAC Gérald (*)	1940	Retraité (ancien pilote)	194
ELBEL Xavier (*)	1948	Retraité (ancien agriculteur)	350
LAPLASSE Gérard (*)	1950	Retraité (ancien directeur d'une société HLM)	450
DAVID Jean-Yves (*)	1956	Cadre hospitalier	405
SCI PARISO (VUILLIER) Marie-France (*)	1968		86
TIESSEN Henri	1946	Agent général d'assurances retraité	157
PUPIER Georges	1946	Retraité (ancien directeur d'exploitation commerciale)	150

(*) Membres sortants du Conseil de surveillance

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Règles et principes comptables :

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

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

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 23 mars 2014

Les Commissaires aux comptes

Jean-Luc POUZET - François PROVENCHERE

RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs les associés,

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

Conventions autorisées au cours de l'exercice

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

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

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

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

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

Au titre des honoraires de la gérance

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

■ Il a été perçu par la gérance, à ce titre, la somme de 271 797,86 € HT.

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 dossier de 0,00 € HT, quel que soit le nombre de parts en cause.

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

■ Il a été perçu par la gérance, à ce titre, la somme de 0,00 € HT.

Fait à Paris, le 20 mars 2014

Les Commissaires aux comptes
Jean-Luc POUZET - François PROVENCHERE

BILAN ACTIF	31.12.2013			31.12.2012
	Brut	Amort./prov.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	35 242 910	855 684	34 387 226	34 322 575
Immobilisations incorporelles	855 684	855 684		
Frais d'établissement	855 684	855 684		
Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles	34 354 500		34 354 500	34 289 235
Terrains				
Constructions locatives	33 967 468		33 967 468	33 902 203
Agencements aménagements	387 032		387 032	387 032
Immobilisations en cours				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	32 726		32 726	33 340
Dépôts et cautionnements versés	32 726		32 726	33 340
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF CIRCULANT	6 835 028	343 249	6 491 779	5 864 835
Clients et comptes rattachés	1 078 994		1 078 994	1 448 541
Créances douteuses	621 013	343 249	277 763	142 594
Autres créances	508 079		508 079	648 383
Créances fiscales et sociales	86 047		86 047	72 902
Associés				
Fournisseurs débiteurs	16 328			33 102
Syndics avances sur charges	387 733			535 107
Créances diverses	17 972		422 032	7 272
Trésorerie	4 625 433		4 625 433	3 620 742
Valeurs mobilières de placement	3 000 000		3 000 000	
Disponibilités	1 625 433		1 625 433	3 620 742
Comptes de régularisation	1 510		1 510	4 575
Charges constatées d'avance	1 510		1 510	4 575
TOTAL ACTIF	42 077 938	1 198 933	40 879 005	40 187 410

BILAN PASSIF	31.12.2013	31.12.2012
CAPITAUX PROPRES	35 566 679	34 576 538
Capital dont versé : 28 133 334 €	28 133 334	28 133 334
Écart sur remboursement de parts	721 623	721 623
Prime d'émission	2 148 022	2 148 022
Prélèvement sur primes d'émission	-1 872 307	-1 720 724
Prime de fusion	4 538 635	4 538 635
Prélèvement sur primes de fusion	-171 932	-171 932
Plus ou moins-values réalisées sur vente d'immeubles	940 829	-199 214
Report à nouveau	1 126 795	1 246 217
Autres réserves		
Résultat de l'exercice	2 892 314	2 671 845
Acompte sur dividende	-2 890 635	-2 791 268
PROVISIONS	847 629	709 776
Provisions pour gros entretien	837 629	699 776
Provisions pour risques et charges	10 000	10 000
DETTES	4 464 698	4 901 095
Dettes financières	1 559 769	2 004 959
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	712 676	1 090 005
Dépôts de garantie reçus	847 093	914 953
Dettes d'exploitation	2 146 794	2 026 887
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	234 306	91 703
Clients créditeurs	117 993	103 536
Clients avances sur charges	387 733	535 107
Dettes fiscales et sociales	338 811	299 218
Dettes diverses	198 937	86 482
Associés	869 013	910 841
Comptes de régularisation	758 136	869 250
Produits constatés d'avance	758 136	869 250
TOTAL PASSIF	40 879 005	40 187 410

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2013		31.12.2012	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	34 354 500	46 660 000	34 289 235	46 222 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Moins reste à payer				
Revalorisation des biens sous promesse				
Immobilisations locatives	34 354 500	46 660 000	34 289 235	46 222 000
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-837 629		-699 776	
Autres provisions pour risques et charges	-10 000		-10 000	
Provisions liées aux placements immobiliers	-847 629	0	-709 776	0
TOTAL I	33 506 871	46 660 000	33 579 459	46 222 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	32 726	32 726	33 340	33 340
Actifs immobilisés	32 726	32 726	33 340	33 340
Locataires et comptes rattachés	1 700 006	1 700 006	1 932 675	1 932 675
Autres créances	508 079	508 079	648 382	648 382
Provisions pour dépréciation des créances	-343 249	-343 249	-341 540	-341 540
Créances	1 864 836	1 864 836	2 239 517	2 239 517
Valeurs mobilières de placement	3 000 000	3 000 000	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 625 433	1 625 433	3 620 742	3 620 742
Valeurs de placement et disponibilités	4 625 433	4 625 433	3 620 742	3 620 742
Provisions générales pour risques et charges				
Emprunts	-712 676	-712 676	-1 090 005	-1 090 005
Autres dettes financières	-847 093	-847 093	-914 954	-914 954
Dettes d'exploitation	-740 033	-740 033	-697 606	-697 606
Dettes associés	-869 013	-869 013	-910 842	-910 842
Dettes diverses	-537 748	-537 748	-418 440	-418 440
Dettes	-3 706 562	-3 706 562	-4 031 846	-4 031 846
TOTAL II	2 816 433	2 816 433	1 861 753	1 861 753
III - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 510	1 510	4 575	4 575
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-758 136	-758 136	-869 250	-869 250
TOTAL III	-756 626	-756 626	-864 674	-864 674
TOTAL GÉNÉRAL	35 566 679	48 719 807	34 576 538	47 219 078
Nombre de parts en fin de période	183 878	183 878	183 878	183 878
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	193	265	188	257
Frais de reconstitution (3)***		7 179 125		7 033 199
Total = valeur de reconstitution globale***		55 898 932		54 252 279
Valeur de reconstitution par part***		304		295

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

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

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

*** au 31/12/12, la valeur de reconstitution avait été calculée sur la base de 10 % de commission de souscription et ressortait à :

Frais de reconstitution (3)***	8 841 609
Total = valeur de reconstitution globale	56 060 688
Valeur de reconstitution par part	305

La valeur ressortant dans les tableaux ci-dessus a donc été recalculée sur la base de 7 % de commission de souscription

SYNTHÈSE DES VALEURS				
Exercice	31.12.2013		31.12.2012	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	35 566 679	193	34 576 538	188
Valeur de réalisation (2)	48 719 807	265	47 219 078	257
Valeur de reconstitution (3)***	55 898 932	304	54 252 279	295

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Situation au 31.12.2012	Affectation du résultat 2012	Autres mouvements	Situation au 31.12.2013
Capital				
Capital souscrit	28 133 334			28 133 334
Capital en cours de souscription				
Sous-total	28 133 334			28 133 334
Écart sur remboursements de parts	721 623			721 623
Sous-total	721 623			721 623
Primes d'émission				0
Primes d'émission	2 148 022			2 148 022
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 720 725		-151 582	-1 872 307
Sous-total	427 297		-151 582	275 715
Primes de fusion				
Prime de fusion*	4 538 635			4 538 635
Prélèvement sur prime de fusion*	-171 932			-171 932
Sous-total	4 366 704			4 366 704
Écarts d'évaluation				
Écart de conversion				
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs				
Sous-total				
Fonds de remboursement prélevé sur résultat				
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	-199 214		1 140 043	940 829
Réserves				
Réserve indisponible				
Report à nouveau	1 246 218	-119 423		1 126 795
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	2 671 845	-2 671 845		
Distribution	-2 791 268	2 791 268		
Résultat de l'exercice			2 892 314	2 892 314
Acomptes sur distribution			-2 890 635	-2 890 635
Sous-total	1 126 795		1 679	1 128 474
TOTAL	34 576 538		990 140	35 566 679

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

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m ²	Loyer €/an (1)	Valeur 2013 K€		Rendement % (3)	Valeur 2012 K€	
									Comptable	Estimée (2)		Comptable	Estimée
Locaux commerciaux													
Paris													
75007	PARIS	Augereau	oct.-83	1	Commerce	Casa Décor							
75015	PARIS	Croix Nivert	déc.-83	1	Commerce	Rent a Car							
75012	PARIS	Diderot	juin-84	1	Commerce	EDA							
75011	PARIS	Voltaire	juil.-84	1	Commerce	PSE							
75020	PARIS	Gambetta	sept.-84	1	Commerce	Crédit Mutuel							
75016	PARIS	Boileau	janv.-85	1	Commerce	AG Bat							
75014	PARIS	Poirier	juin-85	1	Commerce	ID Communication							
75018	PARIS	Caulaincourt	avr.-86	1	Commerce	JC Ribes							
75011	PARIS	Voltaire	mars-87	1	Commerce	Magma							
75017	PARIS	Jonquièrre	juin-91	2	Commerce	Pressing, vacant							
75005	PARIS	Rollin	oct.-91	1	Commerce	Vacant							
75017	PARIS	Prony	nov.-91	1	Commerce	Nids							
75005	PARIS	Linné	déc.-91	1	Commerce	Étoile du Liban							
75011	PARIS	Saint-Maur	déc.-91	1	Commerce	Atelier Koko							
75017	PARIS	Legendre	déc.-91	1	Commerce	Trois Frères							
75017	PARIS	Batignolles	janv.-92	1	Commerce	Créations Canines							
75009	PARIS	Henri Monnier	févr.-92	1	Commerce	Épicerie							
75009	PARIS	Laffite	avr.-92	1	Commerce	Les Piplettes							
75009	PARIS	Montmartre	juin-92	1	Commerce	Erets Protection							
75019	PARIS	Simon Bolivar	sept.-92	1	Commerce	Parc immo							
75003	PARIS	Poitou	juin-94	1	Commerce	Hoses							
75008	PARIS	Washington	nov.-98	1	Commerce	Bioline							
75006	PARIS	Montparnasse	juin-99	1	Commerce	Thomas Cook							
75010	PARIS	Martel	mars-04	1	Commerce	Ceramica							
75019	PARIS	Flandres	juin-04	1	Commerce	Hygiène Premium							
75011	PARIS	République	juin-04	1	Commerce	Mobil plus							
75008	PARIS	Malesherbes	oct.-13	1	Commerce	Moving Car							
S/Total acquisition locaux commerciaux à Paris				28			2 306	799 450	6 096 079	12 585 000	6,4	5 376 079	10 552 000
Île-de-France													
92600	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Argenteuil	juil.-83	1	Commerce	Maria Primeurs							
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Gallieni	août-83	1	Commerce	Hachemane et Partner							
92600	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Marne	mai-88	2	Commerce	Pressing, vacant							
92500	RUEIL-MALMAISON	Europe	oct.-95	2	Commerce	Pharmacie, GMHT							
92150	SURESNES	Gambetta	oct.-97	1	Commerce	ACMS							
92000	BOULOGNE-BILLANCOURT	Aguesseau	déc.-98	1	Commerce	La Maison Bleue							
91110	CLICHY LA GARENNE	Georges Boisseau	mai-99	1	Commerce	Bioascogène							
S/Total acquisition locaux commerciaux en Île-de-France				9			1 071	339 503	2 777 186	4 340 000	7,8	2 777 186	4 125 000
Région													
69100	VILLEURBANNE	Verlaine	févr.-97	1	Commerce	Dyomedeia							
21000	DIJON	Charrue	juin-04	1	Commerce	Boutique Française de l'or							
38000	GRENOBLE	Félix Viallet	juin-04	1	Commerce	GSM service							
69006	LYON	Lafayette	juin-04	1	Commerce	Moustaid							
45000	ORLÉANS	Jeanne d'Arc	juin-04	1	Commerce	April Mon Assurance							
67000	STRASBOURG	Vieux Marché	juin-04	1	Commerce	Spirit of body							

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m ²	Loyer €/an (1)	Valeur 2013 K€		Rend % (3)	Valeur 2012 K€	
									Comptable	Estimée (2)		Comptable	Estimée
13001	MARSEILLE	Lieutaud	oct.-04	1	Commerce	Vacant							
58000	NEVERS	Saint-Sébastien	déc.-13	1	Commerce	Mutuelle Adrea							
08000	CHARLEVILLE-MÉZIÈRES	République	déc.-13	1	Commerce	SFR							
S/Total acquisition locaux commerciaux en Région				9			664	198 270	2 282 000	2 485 000	8,0	1 397 000	1 580 000
Total acquisition locaux commerciaux				46			4 041	1 337 223	11 155 265	19 410 000	6,9	9 550 265	16 257 000
Bureaux													
Paris et Île-de-France													
75017	PARIS	Malesherbes	nov.-98	1	Bureaux	Creative Value							
92400	COURBEVOIE	Georges Clemenceau	mars-07	4	Bureaux	Multi locataire							
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	Pablo Picasso	sept.-08	1	Bureaux	Groupe Vaillant							
S/Total acquisition bureaux à Paris et Île-de-France				6			4 668	1 006 112	12 146 786	12 200 000	8,2	12 146 786	12 450 000
Région													
59650	VILLENEUVE D'ASQ	Salvador Allende	juin-87	3	Bureaux	Multi locataire							
S/Total acquisition bureaux en Région				3			684	113 482	326 503	850 000	13,4	326 503	840 000
Total acquisition bureaux				9			5 352	1 119 594	12 473 288	13 050 000	8,6	12 473 288	13 290 000
Locaux d'activités													
Paris et Île-de-France													
91420	MORANGIS	Charles de Gaulle	oct.-86	2	Activité	Eiffage, RK Service							
78960	VOISINS-LE-BRETONNEUX	Tilleuls	nov.-88	12	Activité	Multi locataire							
S/Total acquisition locaux d'activités à Paris et Île-de-France				14			4 667	477 196	2 827 350	3 800 000	12,6	2 827 350	3 800 000
Région													
27400	HEUDEBOUVILLE	ZA Ecoparc	déc.-87	1	Activité	Libre							
67000	STRASBOURG	L'Ardèche	sept.-88	1	Activité	Lindab							
59000	TOURCOING	Lille	nov.-91	1	Activité	CGE Distribution							
S/Total acquisition locaux d'activités en Région				3			8 840	241 802	1 148 597	2 150 000	11,2	1 148 597	2 385 000
Total acquisition locaux d'activités				17			13 507	718 998	3 975 947	5 950 000	12,1	3 975 947	6 185 000
Santé													
93000	NOISY-LE-GRAND	Docteur Jean Vaquier	déc.-94	2	Santé	Médotels							
Total acquisition santé				2			3 935	551 703	6 750 000	8 250 000	6,7	6 750 000	7 600 000
TOTAL GÉNÉRAL				74			26 835	3 727 518	34 354 500	46 660 000	8,0	32 749 500	43 332 000

IMMEUBLE CÉDÉ EN 2013

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2013 K€		Rend % (2)	Valeur 2012 K€	
									Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
93000	BOBIGNY	Bernard	janv.-89	16	Activité	Multi locataire	3 632	330 592	1 539 735	2 880 000	11,5	1 539 735	2 890 000

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Loyer €/an (4)	Valeur 2013 K€		Rendement % (2)	Valeur 2012 K€	
			Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
Murs de magasins	4 041	1 337 223	11 155 265	19 410 000	6,9	9 550 265	16 257 000
Bureaux	5 352	1 119 594	12 473 288	13 050 000	8,6	12 473 288	13 290 000
Activité	13 507	718 998	3 975 947	5 950 000	12,1	3 975 947	6 185 000
Santé	3 935	551 703	6 750 000	8 250 000	6,7	6 750 000	7 600 000
TOTAL GÉNÉRAL	26 835	3 727 518	34 354 500	46 660 000	8,0%	32 749 500	43 332 000
Paris	2 597	947 154	8 096 079	14 985 000	6,3	7 376 079	12 902 000
Île-de-France	14 050	2 226 810	22 501 321	26 190 000	8,5	22 501 321	25 625 000
Régions	10 188	553 554	3 757 100	5 485 000	10,1	2 872 100	4 805 000
TOTAL GÉNÉRAL	26 835	3 727 518	34 354 500	46 660 000	8,0	32 749 500	43 332 000
Dont cessions 2013	3 632	330 592	1 539 735	2 880 000	11,5	1 539 735	2 890 000
Dont acquisitions 2013	250	110 835	1 605 000	1 705 000	6,5	0	0
Acquisitions antérieures	30 217	3 947 275	34 289 235	47 835 000	8,3	34 289 235	46 222 000
Situation à fin 2012	29 967	3 836 440	32 684 235	46 130 000	8,3	34 289 235	46 222 000
<i>Variation sur un an</i>		2,9 %		3,7 %			3,5 %

(1) Loyer potentiel

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

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

(4) Tableaux récapitulatifs sectoriels et géographiques du patrimoine

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	Note	31.12.2013	31.12.2012
Frais d'acquisition d'immeubles (*)	1	151 582	0
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	2	715 932	845 833
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3	37 956	2 833
Grosses réparations	4	49 945	390 219
Impôts fonciers	5	49 839	22 984
Autres charges immobilières	6	19 196	156 273
Charges immobilières		1 024 450	1 418 142
Commission d'arbitrage	7	-4 500	4 500
Honoraires d'intermédiaires sur cessions d'actifs (*)	8	143 520	
Commission de gestion	9	271 798	340 977
Commission de souscription		0	0
Honoraires d'exploitation	10	56 418	0
Impôts et taxes	11	9 179	6 749
Diverses charges exploitation	12	53 822	74 874
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions pour risques et charges		0	10 000
Dotations aux provisions pour créances douteuses	13	94 797	92 690
Dotations aux provisions pour grosses réparations		187 797	476 073
Autres charges	14	74 462	197 128
Charges d'exploitation		887 294	1 202 991
Charges financières		52 904	73 202
Charges exceptionnelles		15 259	3
Dotations aux amortissements et provisions exceptionnels			
Charges exceptionnelles		15 259	3
TOTAL DES CHARGES		1 979 907	2 694 338
BÉNÉFICE		2 892 314	2 671 845
TOTAL GÉNÉRAL		4 872 221	5 366 183
PRODUITS			
Loyers		3 685 302	3 830 979
Charges refacturées		715 932	845 833
Produits annexes		0	36 234
Produits de l'activité immobilière et annexes		4 401 235	4 713 046
Reprise d'amortissements d'exploitation			
Reprise de provisions pour créances diverses			
Reprise de provisions pour créances douteuses		93 109	234 624
Reprise de provisions pour grosses réparations	13	49 945	390 219
Reprise de provisions pour risques et charges			
Transferts de charges d'exploitation (*)	15	290 602	4 500
Autres produits			
Autres produits d'exploitation		433 656	629 343
Produits financiers		14 312	23 794
Différence de change			
Produits financiers		14 312	23 794
Produits exceptionnels		23 019	1
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels			
Produits exceptionnels		23 019	1
TOTAL DES PRODUITS		4 872 221	5 366 183

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

- de la prime d'émission pour les frais d'acquisition d'immeubles
- de la plus-value brute pour les frais de cession d'actifs

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

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

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

I) PLACEMENTS IMMOBILIERS

A) Immobilisations locatives

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

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

culier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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

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

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

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

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

B) Plan prévisionnel d'entretien

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

État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2012	Augmentation acquisitions créations/apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution/ Cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2013
Terrains-constructions	33 288 218	1 605 000		1 539 735	33 353 483
Frais d'acquisition des immobilisations	613 986				613 986
Agencements	387 032				387 032
TOTAL	34 289 235	1 605 000	-	1 539 735	34 354 500

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2012		Exercice 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	12 473 288	13 290 000	12 473 288	13 050 000
Locaux d'activités	5 515 682	9 075 000	3 975 948	5 950 000
Commerces	9 550 265	16 257 000	11 155 265	19 410 000
Résidences Services	6 750 000	7 600 000	6 750 000	8 250 000
TOTAL	34 289 235	46 222 000	34 354 500	46 660 000

II) AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

A) Actifs immobilisés

Immobilisations financières :

Ce poste correspond aux divers fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles pour 32 726 €.

B) Créances

Locataires :

Au 31 décembre 2013, on distingue :

- Les loyers et charges facturés en décembre 2013 au titre de 2014, le quittancement étant réalisé le 21 décembre 2013 pour 906 731 €.
- Des factures à établir pour 39 380 € correspondant à des rééditions de charges locatives.
- Des loyers et charges facturés durant le 4^{ème} trimestre 2013 et encaissés début 2014 pour 132 882 €.
- Des créances douteuses pour 621 013 €.

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déduction éventuelles, de la TVA, du dépôt de garantie et du terme d'avance, à hauteur d'un pourcentage déterminé par plusieurs critères déterminants (l'ancienneté de la créance, les règlements partiels durant l'exercice et post clôture, l'avis du gestionnaire en charge du recouvrement des créances). Le montant de la provision cumulée au 31 décembre 2013 s'élève à 343 249 €.

Locataires et comptes rattachés	
Créances	Brut
Créances locataires	1 078 994
Créances douteuses	621 013
TOTAL	1 700 006

Autres créances :

Elles sont constituées de :

- Fournisseurs débiteurs représentant des redevances de charges locatives pour 7 074 €.
- Fournisseurs avoir à recevoir pour 9 253 €.
- Créances auprès de l'État pour 86 047 € correspondant pour l'essentiel à la TVA déductible pour 46 055 €, à la TVA sur factures non parvenues pour 24 939 € et à la TVA sur avoir à établir pour 13 337 €.
- Des appels sur charges syndicats versés aux syndicats dans l'attente des redevances annuelles de comptes pour 387 733 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redevances annuelles.
- Des créances diverses pour 17 972 €.

C) Valeurs de placement et disponibilités

Disponibilités :

La trésorerie en fin d'année était constituée de :

- Comptes à Terme (y compris les intérêts courus non échus) pour 3 002 241 €.
- Disponibilités en banque pour 1 469 172 €.
- Le compte bancaire affecté au Marché des parts pour 152 683 € auxquels s'ajoutent 1 337 € de frais bancaires à rembourser.

D) Dettes

Dettes financières :

- Un emprunt contracté par la SCPI pour acquérir son patrimoine immobilier (voir tableau détaillé ci-dessous) pour 712 676 €.
- Des dépôts de garantie versés par les locataires, ceux-ci représentent trois mois de loyers pour 847 093 €.

Dettes d'exploitation :

Elles sont constituées de :

- Des acomptes sur charges et sur travaux facturés aux locataires dans l'attente des rééditions de charges pour 387 733 €.
- Des dettes fournisseurs et syndicats pour 127 232 €. Conformément à la loi LME d'août 2008, la société de gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2013 est de 30 jours date de facture.
- Des factures non parvenues pour 107 075 €.
- Des locataires créditeurs pour 22 173 € et avoir à établir pour 95 820 € résultant principalement des liquidations de charges des années antérieures.

Dettes associés :

Il s'agit principalement de l'acompte du 4^{ème} trimestre 2013 versé aux associés en janvier 2014 pour 805 386 €. Le solde correspond à des dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions pour 63 627 €.

Dettes diverses :

- Des dettes fiscales pour 338 811 € dont 329 475 € de TVA et 9 336 € de charges à payer de CVAE.
- Des dettes liées à la cession de Bobigny pour 12 578 €.
- Des dettes relatives à l'acquisition pour 1 581 €.
- Des provisions de jetons de présence 2013 pour 12 900 € et des frais d'assemblées générales et informations associés pour 19 195 €.
- Des transactions Marché des Parts pour 152 683 € liquidées en janvier 2014.

III) COMPTES DE RÉGULARISATION

Charges constatés d'avance : Elles s'élèvent à 1 510 € et correspondent aux frais et honoraires engagés sur l'exercice pour les cessions à venir.

Échéancier des dettes financières au 31/12/2013

Désignation	CRD à la date de clôture	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	5 ans et plus
Fontenay-sous-Bois - 2.480 M€	712 676	398 781	313 895				
TOTAL	712 676	398 781	313 895				

Produits constatés d'avance : Ils comprennent les loyers et charges, terme d'avance de 2014 appelé lors du quittance de décembre 2013 pour 758 136 €.

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

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

Écart sur remboursement de parts : 721 623 €.

Prime d'émission :

Variations en €	Prime d'émission	Prélèvement sur prime d'émission
Solde au 31/12/2012	2 148 022	-1 720 724
Augmentation des primes d'émission		
Frais d'acquisition d'immobilisations		-151 582
Commission de souscription		
Solde au 31/12/2013	2 148 022	-1 872 305

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

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

Variations des plus ou moins-values de l'exercice

Solde au 31/12/2012	-199 214
Régularisation cession Château commissions arbitrage	4 500
Cession immeuble Bobigny	1 134 193
Prélèvements/impôts plus-values associés sortants confrontation	1 350
Solde au 31/12/2013	940 829

Report à nouveau : L'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2012 a décidé de distribuer 2 791 268 € sur un total distribuable de 3 918 063 € dont 1 246 218 € de report à nouveau. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 1 126 795 € au 31 décembre 2013.

Conformément à la décision de l'assemblée générale, le résultat bénéficiaire de 2012 de 2 671 845 € a été affecté comme suit :

Affectation du résultat 2012

Bénéfice net 2012	2 671 845
Report à nouveau 2011	1 246 218
Bénéfice distribuable	3 918 063
Dividendes versés	2 791 268
Report à nouveau 2012	1 126 795

Résultat de l'exercice : L'exercice 2013 se solde par un bénéfice de 2 892 314 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2013 et janvier 2014 pour 2 890 635 €.

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT I) COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

Charges immobilières : Elles se décomposent en :

1. Frais d'acquisition des immeubles sur l'exercice : 151 582 €.

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

2. Charges refacturées aux locataires : 715 932 € dont vous trouverez détail ci-après :

Remboursement de charges

Charges de copropriété et fournitures locatives	340 316
Assurances	20 736
Impôts fonciers	288 016
Taxe sur les bureaux en Île-de-France	66 864
TOTAL	715 932

3. Charges d'entretien du patrimoine locatif pour un montant total de 37 956 € comprenant :

- Des travaux d'entretien courant et charges locatives sur locaux vacants pour 27 128 €.

- Des travaux d'entretien courant et charges locatives non refacturables aux locataires pour 10 828 €.

4. Les gros travaux et réparations pour 49 945 € engagés ou effectués en 2013 ont principalement portés sur :

- Des travaux d'étanchéité et de sécurité incendie à Fontenay-sous-Bois pour 35 927 €.

- Des travaux électriques et avoirs sur redevances de charges travaux de 2012 à Bobigny pour 9 688 €.

5. Les impôts fonciers pour 37 956 € correspondent aux charges sur locaux vacants pour 22 384 € et non récupérables pour 27 455 € suite à la cession de Bobigny.

Ils concernent principalement la taxe sur le foncier bâti pour 48 456 € et le solde sur la taxe sur les bureaux.

6. Les autres charges immobilières pour un montant de 19 196 € concernent :

- Les assurances immeubles non récupérables auprès des locataires pour 8 303 €.

- L'assurance Dommage Ouvrage pour 3 065 €.

- Les honoraires de relocation pour 2 894 €.

- Les honoraires d'expertise de Crédit Foncier pour 23 670 €.

- Les frais d'actes et de contentieux pour 3 768 €.

- Les honoraires d'avocats relatifs aux litiges avec les locataires pour un montant de 5 496 € et un solde créditeur de 28 000 € liée à une annulation de provision d'honoraires de 2012.

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

7. Des commissions d'arbitrage pour un solde créditeur de 4 500 € ; cet avoir correspond à la commission d'arbitrage de BNP PARIBAS REIM suite à la cession de l'actif « Rue du Château » en 2012.

8. Des honoraires versés à des intermédiaires sur cessions d'actifs pour 143 520 €.

9. Les honoraires de la société de gestion : 271 798 € (détail ci-après).

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

Détail commission de gestion

Recettes locatives hors taxes	3 685 302
Base totale de la commission	3 685 302
Commission au taux de 8 %	294 824
Rétrocession honoraires provisionnés exercices antérieurs	-23 456
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	14 312
Base totale de la commission	14 312
Commission au taux de 3 %	429
TOTAL COMMISSION DE GESTION	271 798

10. Des honoraires d'exploitation pour 56 418 € comprenant :

- Des honoraires des Commissaires aux comptes pour 46 900 €.
- Des honoraires divers pour 9518 €.

11. La contribution économique territoriale : 9 179 €.**12. Les diverses charges d'exploitation d'un montant de 53 822 € :**

- Les frais bancaires pour 3 156 €.
- Les frais du Conseil de surveillance pour 14 885 €.
- Les frais d'assemblée et d'information des associés pour 29 481 €.
- Les cotisations pour 6 300 €.

13. Des dotations aux provisions (détail ci-dessous) pour 282 594 €*.**Les autres charges pour 74 462 € comprennent :**

- Les jetons de présence pour 12 900 €.
- Les pertes sur créances irrécouvrables pour 61 541 €.
- Les charges diverses de gestion courante pour 21 €.

Charges financières : 52 904 € correspondent au remboursement des intérêts sur l'emprunt à moyen terme.

Charges exceptionnelles : 15 259 € comprennent des régularisations faites sur des comptes d'appels de charges syndic non refacturées aux locataires, relatives à des exercices antérieurs.

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

- Loyers facturés au cours de l'exercice : 3 685 302 €.
- Charges remboursées par les locataires : 715 932 €.

Autres produits d'exploitation :

14. Ils correspondent à des reprises de provisions comptabilisées dans l'exercice pour 143 054 € (cf. Tableau des provisions dans le compte de résultat-charges)

15. Les transferts de charges d'exploitation pour un montant de 290 602 € englobent :

■ Les transferts liés aux frais d'acquisition des immeubles pour 151 582 € imputés sur la prime d'émission ; cette somme est à rapprocher des « frais d'acquisition des immeubles » du compte de résultat-Charges immobilières.

■ Les transferts liés aux cessions d'actifs pour un solde de 139 020 € imputés sur la plus-value ; cette somme est à rapprocher des postes « commission d'arbitrage » et « honoraires d'intermédiaires sur cessions d'actifs » du compte de résultat-Charges immobilières.

Produits financiers : Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour 14 312 €.

Produits exceptionnels : Il s'agit de régularisations sur comptes locataires créditeurs partis dont la dette est prescrite pour 23 019 €.

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

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	39 381
Fournisseurs et comptes rattachés	9 254
État, produits à recevoir	736
TOTAL	49 372

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

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 075
Locataires et comptes rattachés	94 790
État, charges à payer	9 336
Charges à payer diverses	32 095
TOTAL	243 295

ENGAGEMENTS HORS BILAN**Engagements donnés :**

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

Engagements reçus :

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

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

	Montant au 01/01/2013	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2013
Provisions pour grosses réparations	699 776	187 797	49 945	837 629
Provisions pour risque d'exploitation	10 000	-	-	10 000
Dépréciation des créances douteuses	341 540	94 797	93 109	343 229
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-
TOTAL	1 051 316	282 595	143 054	1 190 858

TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART (1)*

Tableaux Complémentaires

Les comptes et annexes 2013 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

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

Le revenu par part de l'exercice 2013 est en baisse de 4 % suite à la cession de l'immeuble à Bobigny, les nouvelles acquisitions ayant eu lieu en fin d'année.

Le résultat par part au titre de l'exercice 2013 est en hausse de 8,25 % par rapport à 2012 en raison principalement d'un meilleur suivi de la gestion technique, administrative et comptable des immeubles (-15 % de charges d'entretien et de charges locatives non récupérées). La baisse de la commission de gestion explique également la baisse des charges externes.

Le résultat par part s'établit par conséquence à 15,73 € par part en 2013 contre 15,13 € en 2012.

	2009		2010		2011		2012		2013	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	97,09	21,40	97,63	20,66	93,79	19,20	98,49	20,83	99,00	20,04
Produits financiers	0,16	0,03	0,25	0,05	1,13	0,23	0,61	0,13	0,38	0,08
Produits divers (2)	2,75	0,61	2,12	0,45	5,09	1,04	0,90	0,19	0,62	0,13
Total des revenus	100,00	22,04	100,00	21,16	100,00	20,47	100,00	21,15	100,00	20,25
CHARGES (1)										
Commission de gestion	9,32	2,05	9,54	2,02	8,84	1,81	28,00	1,85	32,73	1,48
Autres frais de gestion (3)	5,73	1,26	5,48	1,16	6,02	1,23	13,81	0,91	22,59	1,02
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,45	0,54	8,18	1,73	3,29	0,67	32,17	2,13	10,59	0,48
Charges locatives non récupérées	5,27	1,16	3,90	0,83	6,66	1,36	14,72	0,97	8,31	0,38
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>22,77</i>	<i>5,02</i>	<i>27,10</i>	<i>5,74</i>	<i>24,81</i>	<i>5,08</i>	<i>27,77</i>	<i>5,88</i>	<i>16,56</i>	<i>3,35</i>
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux	1,45	0,32	-4,48	-0,95	0,36	0,07	2,21	0,47	3,70	0,75
Autres provisions nettes (4)	4,73	1,04	5,18	1,10	-4,07	-0,83	1,33	0,28	2,05	0,41
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>6,18</i>	<i>1,36</i>	<i>0,69</i>	<i>0,15</i>	<i>-3,71</i>	<i>-0,76</i>	<i>3,54</i>	<i>0,75</i>	<i>5,75</i>	<i>1,16</i>
TOTAL DES CHARGES	28,95	6,38	27,79	5,89	21,10	4,32	31,31	6,62	22,30	4,52
RÉSULTAT	71,05	15,66	72,21	15,27	78,90	16,15	68,69	14,53	77,70	15,73
Variation du report à nouveau	6,60	1,46	5,05	1,07	4,62	0,95	-3,07	-0,65	0,05	0,01
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	64,44	14,20	67,09	14,20	74,24	15,20	71,76	15,18	77,65	15,72
Revenus distribués après prélèvements	64,39	14,17	67,00	14,18	68,28	13,98	71,51	15,13	77,65	15,72
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>		<i>183 878</i>	

*5 derniers exercices

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

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

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

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

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PRIX ET RENDEMENT DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	175,00	209,51	279,33	270,00	225,00
Prix d'exécution moyen annuel	186,00	240,00	280,00	250,00	230,00
Prix acheteur correspondant	206,00	266,00	311,00	277,00	255,25
Dividende versé au titre de l'année	14,20	14,20	15,20**	15,18	15,72
Rentabilité de la part en %*	6,89	5,34	4,89	5,48	6,16
Report à nouveau cumulé par part	4,76	5,83	6,78	6,13	6,14

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

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

Le dividende distribué au titre de l'exercice 2013 s'est élevé à 15,72 € par part, sous forme de quatre acomptes trimestriels. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acheteur de 2013 de 6,16 %

TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2012	Variation 2013	Total au 31.12.2013
Variation de capital, y compris prime d'émission	33 648 957	-151 582	33 497 375
Vente d'immeubles	12 752 453	1 539 735	14 292 188
Bénéfice hors plus-values de cession	2 671 845	220 469	2 892 314
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	-199 214	1 140 043	940 829
Variation des dettes à long terme	1 090 005	-377 328	712 676
Variation des dettes à court terme	2 900 249	-17 240	2 883 009
Dotations nettes aux provisions	709 776	137 853	847 629
TOTAL DES RESSOURCES	53 574 071	2 491 950	56 066 020
Commission de souscription	0	0	0
Achat d'immeubles	-46 654 656	-1 605 000	-48 259 656
Agencements, aménagements	-387 032	0	-387 032
Frais acquisition	0	0	0
Variation des immobilisations financières	-33 340	614	-32 726
Variation des valeurs réalisables	-2 244 092	377 747	-1 866 345
Fonds de remboursement	0	0	0
Écart de conversion	0	0	0
Autres mouvements sur report à nouveau	1 246 218	-119 423	1 126 795
Dividendes	-1 880 426	-141 196	-2 021 622
TOTAL DES EMPLOIS	-49 953 328	-1 487 259	-51 440 587
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	3 620 742	1 004 691	4 625 433
Passif exigible	-2 900 249	17 240	-2 883 009
Variation des valeurs réalisables	2 244 092	-377 747	1 866 345
Solde du dividende	-910 042	41 029	-869 013
Cessions en cours	0	0	0
Acquisitions en cours	0	0	0
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	2 054 543	685 213	2 739 757
Emprunts autorisés (Emprunts relais)	4 000 000	0	4 000 000
Emprunts autorisés*	4 871 981	4 871 981	9 743 961
Emprunts utilisés	-1 090 005	377 328	-712 676
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	9 836 519	5 934 522	15 771 042

* Emprunts autorisés sur 2013, le taux de 10 % en 2012 a été modifié en AG à 20 % (6^{ème} résolution)

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2013 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
28 133 334	1 712

TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ*

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	175,00	209,51	279,33	270,00	225,00
Prix d'exécution moyen annuel	186,00	240,00	280,00	250,00	230,00
Prix acheteur correspondant	206,00	266,00	311,00	277,00	255,25
Dividende versé au titre de l'année	14,20	14,20	15,20***	15,18	15,72
Rentabilité de la part en %**	6,89	5,34	4,89	5,48	6,16
Report à nouveau cumulé par part	4,76	5,83	6,78	6,13	6,14

* 5 derniers exercices

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

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

TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS*

Transactions réalisées en 2013

Nombre de parts échangées	4 914
---------------------------	-------

Ordres en cours au 31/12/2013

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
477	0,26	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)
2009	3 991	2,17	1 mois	0	32 500
2010	2 853	1,55	1 mois	78	31 314
2011	2 448	1,33	1 mois	582	31 246
2012	2 258	1,22	1 trimestre	3 286	29 518
2013	4 914	2,67	1 mois	477	51 337

* 5 derniers exercices

TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	2 671 845
Report à nouveau en début d'exercice	1 246 218
Total	3 918 063
Distribution	2 791 268
Imputation sur réserve indisponible	0
Report à nouveau en fin d'exercice (€)	1 126 795

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première Résolution

L'assemblée générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

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

Troisième Résolution

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

Bénéfice de l'exercice	2 892 314 €
Report à nouveau en début d'exercice	1 126 795 €
Total distribuable	4 019 109 €
Dividendes distribués	2 890 635 €
Report à nouveau en fin d'exercice	1 128 474 €

En conséquence, le dividende unitaire sur l'année revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 15,72 € dont 0,60 € à titre complémentaire versé lors du paiement du quatrième acompte sur dividende.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale prend acte telle qu'elle est déterminée par la société de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

La valeur comptable	35 566 679 €, soit 193 € par part
La valeur de réalisation	48 719 807 €, soit 265 € par part
La valeur de reconstitution	55 898 932 €, soit 304 € par part

Cinquième Résolution

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Sixième Résolution

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, après accord du Conseil de surveillance ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 20 % de la valeur de réalisation de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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

Septième Résolution

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

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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

Huitième Résolution

Après avis favorable donné par le Conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve le versement d'une commission de gestion supplémentaire de 37 K€ à la société de gestion au titre de l'année de reprise, par cette dernière, de la gestion de la SCPI.

Neuvième Résolution

L'assemblée générale décide d'attribuer aux associés, le cas échéant, un dividende exceptionnel représentant les plus-values de cessions d'immeubles, la distribution étant faite au nu-proprétaire en cas de démembrement. L'assemblée donne tous pouvoirs à la société de gestion pour procéder à cette distribution sous déduction des sommes payées par la SCPI pour le compte des associés.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Dixième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 1 « Forme » des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Il est formé par les présentes une Société Civile faisant offre au public et qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et les articles R. 214-116 et suivants du code monétaire et financier, par tous textes subséquents, ET par les présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

« Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, du code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts. Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.»

Onzième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »

Nouvelle rédaction :

« La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »

Douzième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 8 des statuts « Modalités des augmentations de capital » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. En revanche, les associés anciens participant à une augmentation de capital disposent d'un droit préférentiel de souscription durant le premier mois de la collecte des fonds. »

Nouvelle rédaction :

« Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. En revanche, les associés anciens participant à une augmentation de capital disposent d'un droit préférentiel de souscription durant le premier mois de la collecte des fonds.

Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. La société de gestion demandera l'accord du Conseil de surveillance pour tout nouvel associé relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide d'ajouter un paragraphe à l'article 13.1 des statuts « les parts sont librement cessibles entre associés » comme suit :

« Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion et l'accord du Conseil de surveillance.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux mois qui suivent la Demande d'Agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquiescer les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la société conformément à la loi. »

Quatorzième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide d'ajouter un 4^{ème} alinéa à l'article 13.2 des statuts « Traitements des ordres d'achats et de vente » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion visée à l'article 16 ci-après ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. Notamment la société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
 - fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés.
- Dans ce deuxième cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs nécessaires et suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts libres de tous gages pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement. »

Nouvelle rédaction :

« Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion visée à l'article 16 ci-après ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. Notamment la société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion et l'accord du Conseil de surveillance. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

La société de gestion peut, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'alinéa premier de l'article 16 des statuts « La société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est assurée par une société de gestion désignée dans les statuts ou par l'assemblée générale ordinaire à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La société de gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation peut être révoquée par l'assemblée générale à la même majorité. »

Nouvelle rédaction :

« La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est assurée par une société de gestion de portefeuille nommée par l'assemblée générale ordinaire à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La société de gestion peut être révoquée par l'assemblée générale à la même majorité. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'alinéa premier de l'article 17 des statuts « Désignation de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« CAPIFORCE PIERRE est administrée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.

Cette société de gestion est désignée pour un mandat de gestion de durée déterminée et fixée par décision de l'assemblée générale ordinaire en nombre d'années pleines à compter du début de l'exercice social qui fait suite à la date de désignation. Le mandat de gestion est renouvelable. »

Nouvelle rédaction :

« CAPIFORCE PIERRE est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.

À partir de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2015, cette société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1. Le mandat de gestion est renouvelable. »

Dix-septième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le deuxième alinéa de l'article 19 des statuts « Signature sociale - Délégation de pouvoirs » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Seule la société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société à l'égard des tiers.

Cependant, la société de gestion peut donner dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur, toutes délégations pour un ou plusieurs objets déterminés à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

Les délégataires et sous-traitants agissent sous l'entière responsabilité et le contrôle effectif de la société de gestion.

Elle peut notamment recourir à une ou plusieurs sociétés pour l'acquisition des immeubles, la gestion des biens sociaux, la mise en place des services administratifs, financiers, comptables et commerciaux. »

Nouvelle rédaction :

« Seule la société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société à l'égard des tiers.

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité et son contrôle effectif, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite société. »

Dix-huitième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 20 des statuts « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« a) Répartition des frais entre la société et la société de gestion

« La société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études,
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires,
- la rémunération des membres du Conseil de surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux comptes,
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 % et les redevances diverses,
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux,
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles,
- et en général toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la société.

b) Rémunération de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun (article 13.3 supra),
- transmission par décès ou donation (article 13.4 supra),

La société de gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert, d'un montant de 75 € TTC par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés. »

Nouvelle rédaction :

« a) Répartition des frais entre la société et la société de gestion :

« - La société de gestion : supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études,
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires,
- la rémunération des membres du Conseil de surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux comptes,
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses,

- les frais d'expertises immobilières,
- la rémunération du dépositaire.
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux,
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles,
- et en général toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la société,

b) La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- **Gestion** : la société de gestion perçoit définitivement, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices :
 - 8 % hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés,
 - 3 % hors taxes des produits financiers.
- **Souscription** : la société de gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 8 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.
- **Cessions de parts sur le marché secondaire** : pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 13.2 des statuts (Marché secondaire des parts), la société de gestion perçoit de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et fixée par l'assemblée générale ordinaire comme suit :
 - pour tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la SCPI ou qui est porteur de parts de la SCPI depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 5 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur,
 - pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur.
 - cette commission est à la charge de l'acquéreur.
- **Commission sur mutation des parts** : lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier 100 € TTC par dossier.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier. »

Dix-neuvième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier le paragraphe b) « Nomination » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance »

Ancienne rédaction :

Article 21 - Conseil de surveillance

b) Nomination

« Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de neuf associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans détenant au moins cinquante parts et n'exerçant pas plus de deux mandats de membre du Conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la société.

Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six ans et ils sont toujours rééligibles.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cinquante parts, est réputé immédiatement démissionnaire.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, vient à disposer de plus de cinq mandats de membre du Conseil de surveillance dans les SCPI gérées par le même gérant que la société, est réputé immédiatement démissionnaire.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes du sixième exercice écoulé depuis sa désignation, incluant l'exercice au cours duquel cette désignation est intervenue. »

Nouvelle rédaction :

b) Nomination

« Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans détenant au moins cinquante parts et n'exerçant pas plus de deux mandats de membre du Conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la société.

Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cinquante parts, est réputé immédiatement démissionnaire.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, vient à disposer de **plus de deux mandats** de membre du Conseil de surveillance dans les SCPI gérées par le même gérant que la société, est réputé immédiatement démissionnaire.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes du **troisième exercice** écoulé depuis sa désignation, incluant l'exercice au cours duquel cette désignation est intervenue. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Vingtième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un nouvel alinéa au paragraphe b) « Nomination » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance »

Il est ajouté un nouvel alinéa juste après l'alinéa suivant : « Dans l'organisation de leur nomination par l'assemblée générale, la société de gestion observe une stricte neutralité. »

« Dans l'organisation de leur nomination par l'assemblée générale, la société de gestion observe une stricte neutralité.

Afin de tendre à respecter la loi sur la parité hommes-femmes du 27-1-2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et hommes au sein d'un Conseil de surveillance. La composition du Conseil de surveillance de Capiforce Pierre, essaiera, dans la mesure du possible, d'élire 4 hommes et 4 femmes.

Aussi seront élus, dans la mesure du possible, membres du Conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des 4 candidats hommes et 4 candidats femmes ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables émises par les associés présents ou ayant voté par correspondance jusqu'au moment de la constitution du bureau de l'assemblée générale. »

Vingt et unième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier le paragraphe f) « Pouvoirs du Conseil de surveillance » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance »

Ancienne rédaction :

« Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Le Conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

Conformément aux dispositions de l'article 29 ci-après, le Conseil de surveillance dispose d'une rubrique dans le bulletin trimestriel d'information destiné aux associés.

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-70 du code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du Conseil de surveillance :

- Souscription de contrats d'assurance au profit de la société.
- Candidatures au commissariat aux comptes.
- Candidatures à expertise immobilière.
- Conditions d'achats de biens immobiliers.
- Conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'assemblée générale.
- Conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'assemblée générale.
- Conditions de placement de la trésorerie disponible
- Rémunération du secrétaire du Conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres. »

Nouvelle rédaction :

« Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Le Conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

Conformément aux dispositions de l'article 29 ci-après, le Conseil de surveillance dispose d'une rubrique dans le bulletin trimestriel d'information destiné aux associés.

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-99 du code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du Conseil de surveillance :

- Souscription de contrats d'assurance au profit de la société.
- Candidatures au commissariat aux comptes.
- Candidatures à l'expert en évaluation externe.
- Candidatures au mandat de dépositaire.
- Conditions d'achats directs ou indirects de biens immobiliers y compris en l'état de futur achèvement, de terrains, de promotions immobilières directes ou indirectes. Toutes participations immobilières indirectes relevant de l'article R. 214-156-I et R. 214-156-II du Comofi.
- Agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCV.
- Agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel.
- Conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'assemblée générale, en conformité avec les articles 18 le chapitre VI des présents statuts.
- Conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'assemblée générale.
- Conditions de placement de la trésorerie disponible.
- Rémunération du secrétaire du Conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres. »

Vingt-deuxième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'intitulé de l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 22 - Commissaires aux comptes »

Nouvelle rédaction :

« Article 22 - Commissaires aux comptes et Dépositaire :

1) Commissaires aux comptes.

Vingt-troisième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un deuxième paragraphe à l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

Il est ajouté un deuxième paragraphe à l'article 22 :

2) Dépositaire :

1°) Missions du dépositaire :

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :

- À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées.
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.
- S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

2°) Rémunération et responsabilité du dépositaire :

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire. »

Vingt-quatrième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 23 des statuts « Expertise immobilière » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 23 - Expertise immobilière

« L'expert est nommé pour quatre ans par l'assemblée générale après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion... »

Nouvelle rédaction :

Article 23 - Expert externe en évaluation

« L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion »

Le reste de l'article reste inchangé.

Vingt-cinquième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 27 des statuts « Assemblée générale ordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales et du ou des Commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux comptes, les membres du Conseil de surveillance et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués ci-dessus.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article 16 alinéa 1 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. »

Nouvelle rédaction :

« Elle nomme ou remplace les Commissaires aux comptes, les membres du Conseil de surveillance et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués ci-dessus.

Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion après accord du Conseil de surveillance sur cette proposition

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article 16 alinéa 1 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. »

Vingt-sixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter deux alinéas à la fin de l'article 29 des statuts « Informations des associés » comme suit :

Article 29 - Information des associés

« Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale. »

Le reste de l'article reste inchangé.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Vingt-septième Résolution

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

- Madame Hélène KARSENTY
- Madame Françoise MARQUET
- Madame Dominique DEFREYN
- Monsieur Gérald SEVIGNAC
- Monsieur Xavier ELBEL
- Monsieur Gérard LAPLASSE
- Monsieur Jean-Yves DAVID
- La SCI PARISO représentée par Madame Marie-France VUILLIER
- Monsieur Henri TIESSEN
- Monsieur Georges PUIPIER

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme en qualité de membres du Conseil de surveillance les huit candidats suivants, pour une durée de trois ans :

-
-
-
-
-
-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.
(*Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la dix-neuvième Résolution.*)

Vingt-huitième Résolution

L'assemblée générale nomme la société ACA représentée par Monsieur Fabrice Huglin, en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire et de nommer la société Pimpaneau et Associés, en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant, pour la même durée, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Vingt-neuvième Résolution

L'assemblée générale, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire qui sera nommé pour une durée de 4 ans, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

(*Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la vingt-troisième Résolution.*)

Trentième Résolution

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



21, rue Martel - PARIS X
CERAMICA



81, boulevard Malesherbes - PARIS VIII
MOVING CAR



Téléphone
01 40 29 86 86

Télécopie
01 40 29 86 87

Email
contact@paref.com

Internet
www.paref-gestion.com

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

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris
Agrément AMF GP-08000011 ■ Cartes Professionnelles N°T9170 et G4438