



# LFP PIERRE

R A P P O R T  
A N N U E L  
2 0 1 2

■ Assemblées générales  
ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2013

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	19
Textes des résolutions	20
Comptes au 31 décembre 2012	24
Annexe	27
Composition du patrimoine	31
Rapports du commissaire aux comptes	34

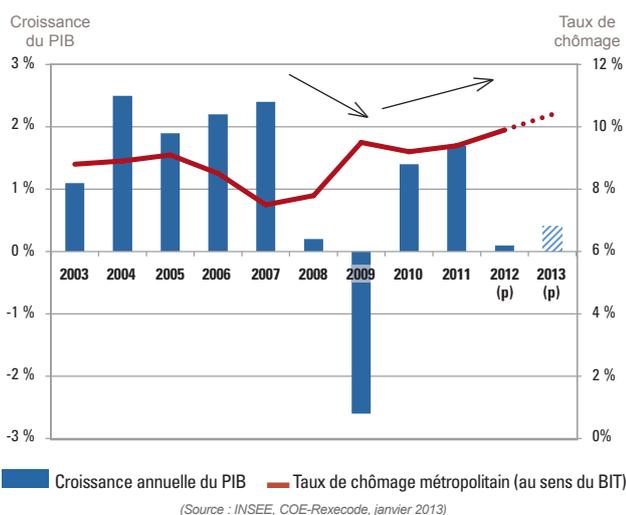
## LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2012, l'économie française, et en particulier le secteur industriel bridé par un manque structurel de compétitivité, a été ralentie et a subi l'impact du ralentissement de la zone Euro ainsi que des principaux pays émergents. Avec une croissance comprise entre 0,2% et 0,3%, la France devrait toutefois échapper à la récession. Dans ce contexte, le chômage a poursuivi sa progression pour s'établir au troisième trimestre 2012 à 9,9% de la population active en France métropolitaine, bridant ainsi durablement la consommation des ménages.

Par ailleurs, le gouvernement mène une politique d'austérité fiscale freinant tant la demande que l'investissement.

En matière d'environnement financier, l'année 2012 a démarré par un premier semestre marqué par des incertitudes relatives à la dette européenne. S'en est suivie une phase d'apaisement permise par l'action de la BCE. En effet, depuis l'annonce par son gouverneur que la BCE rachèterait les emprunts d'Etats en difficulté, le risque de fragilisation de l'Espagne et de l'Italie, voire d'éclatement de la zone Euro, a été écarté par les marchés. De fait, les marchés boursiers et les obligations ont connu en fin d'année 2012 une période de reprise marquée, qui s'inscrit toutefois dans un horizon économique mondial incertain, en particulier en Europe.

### Croissance du PIB et taux de chômage en France



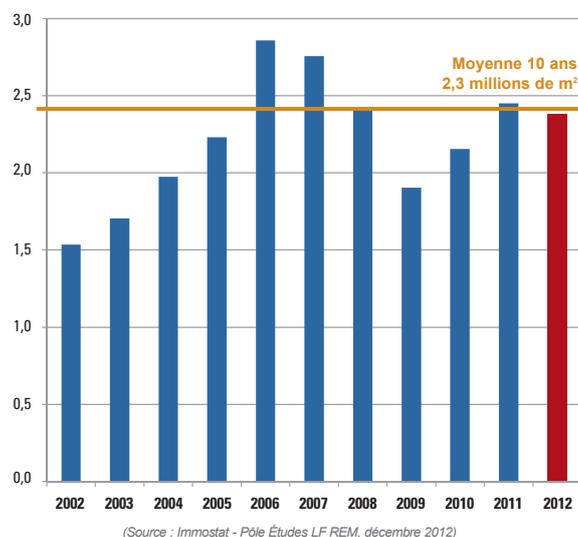
## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2012 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

### Des marchés locatifs de bureaux résistants

Après un premier semestre 2012 peu actif, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a affiché un regain d'activité au second semestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, l'activité locative n'a affiché qu'un très léger repli (-3%) par rapport à 2011, et ce dans une conjoncture délicate. Grâce à sa grande profondeur et à la diversité des secteurs économiques représentés, le marché de bureaux franciliens a encore une fois été particulièrement résistants.

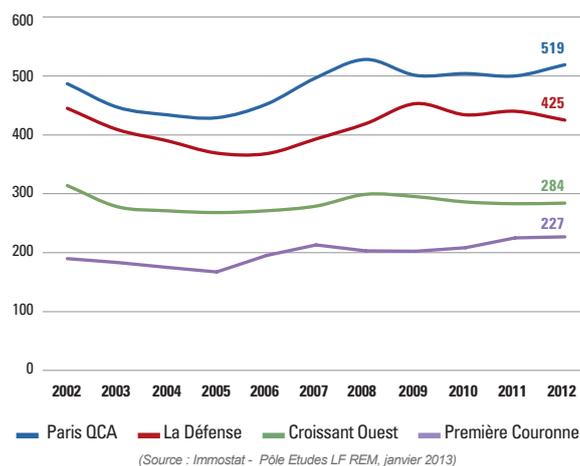
La demande a été soutenue par quelques grandes transactions sur des opérations "clé-en-mains" : les entreprises donnent la priorité aux immeubles neufs permettant de réduire les coûts d'occupation. Par ailleurs, la tendance est favorable aux quartiers tertiaires établis offrant des loyers réajustés.

### Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



Dans un contexte économique bénéficiant aux locataires, les valeurs locatives sont demeurées stables bien que sous tension, comme l'indique le maintien à des niveaux élevés des franchises de loyers accordées par les bailleurs lors de la négociation ou du renouvellement de baux. Par ailleurs, la stabilité moyenne des loyers masque une grande disparité entre les sous-marchés et entre les immeubles. Ainsi certains quartiers, tel que la Défense, sont actuellement caractérisés par une suroffre pesant sur les loyers. À contrario, le manque d'offres de qualité dans Paris intra-muros permet d'y maintenir le niveau des loyers. Enfin, il est à noter que les revenus locatifs ont été impactés positivement par une indexation en moyenne supérieure à 3%.

### Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (en €/m<sup>2</sup>)



Grâce à la maîtrise de la construction depuis 2008, le taux de vacance du parc s'élève à environ 6,75% en Île-de-France, et à environ 5% à Paris, soit des niveaux très faibles par rapport à d'autres capitales européennes.

En régions, l'évolution de l'activité est restée disparate : les marchés de Lyon, Aix-en-Provence, Lille, Bordeaux et Toulouse ont globalement été bien orientés, alors que les marchés de Marseille, Nice, Grenoble ou Montpellier ont en revanche été touchés par la baisse de l'activité.

## Un segment des commerces hétérogène

Sur le segment de l'immobilier commercial, la conjoncture pèse sur les acteurs du secteur. Les enseignes n'hésitent plus à renégocier afin de réduire leur taux d'effort. Par ailleurs, les mutations structurelles s'accroissent et fragmentent le secteur : le e-commerce affiche une forte croissance au détriment des emplacements physiques, de nouveaux concepts de vente apparaissent, les comportements de consommation évoluent, etc. Dans ce contexte, seuls les emplacements n°1 des grandes agglomérations, les commerces de luxe ou les commerces de proximité (alimentaire), ainsi que les bons emplacements de centres commerciaux surperforment la macroéconomie ambiante.

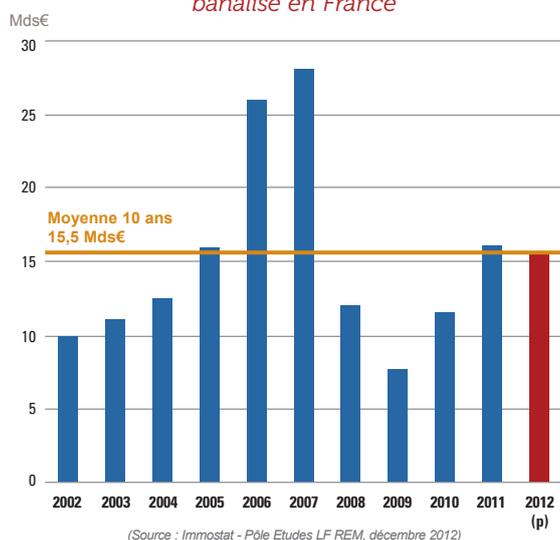
## UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DYNAMIQUE

### Un marché de l'investissement résistant dans une période tourmentée

Avec plus de 5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a excédé 15 milliards d'euros en 2012, soit un niveau d'activité comparable à 2011. Malgré une conjoncture défavorable, l'immobilier a de nouveau tenu son statut de valeur refuge et bénéficié d'un bon niveau de liquidité.

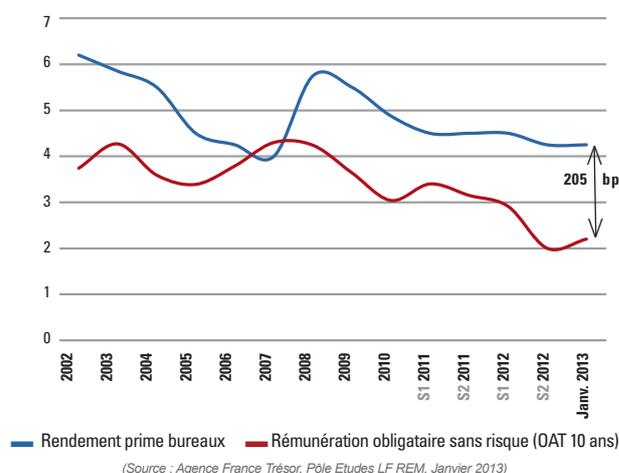
Les grandes transactions ont été le moteur du marché en 2012 puisque plus de la moitié des transactions, souvent réalisées par de grands institutionnels étrangers, ont dépassé le montant de 100 milliards d'euros. Les investisseurs français (SCPI, compagnies d'assurances, caisses de retraite, privés, etc.) sont restés très actifs sur les autres catégories de biens. Par ailleurs, il est à noter que le marché n'a pas été outre-mesure freiné par des difficultés de financement.

### Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France



Aversion au risque oblige, le marché a été très majoritairement animé sur le segment des biens sécurisés ; à savoir les immeubles de bureaux ou les commerces bien situés, en bon état technique et bénéficiant de baux longs. Or, sur ce segment, les taux de rendement ont subi depuis l'été 2012 un mouvement de compression. En Île-de-France, les meilleurs actifs de bureau offrent des rendements inférieurs à 4,5% à Paris et à 5,5% en première couronne. Sur les meilleurs marchés, Lyon et Lille, les taux sont désormais inférieurs à 6%. Sur le segment des commerces, les taux affichent 4,5% à Paris et autour de 5% en régions. Cette compression des taux de rendement immobilier, cohérente avec le maintien d'une prime de risque d'environ 200 points de base avec l'OAT 10 ans, a conduit à une appréciation des valeurs des meilleurs actifs et à une stabilisation de la valeur des actifs secondaires.

### Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



## LE COMPORTEMENT DES SCPI DE LA FRANÇAISE REM DANS CE CONTEXTE : DES RÉSULTATS IMMOBILIERS EN PROGRESSION ET DES NIVEAUX DE DISTRIBUTIONS CONSTANTS.

La politique de surinvestissement engagée en 2011 sur la plupart des SCPI, les niveaux d'indexation des loyers favorables et des actions commerciales ciblées ont permis d'aboutir à une nette reprise des résultats immobiliers. Cet objectif important, annoncé l'an passé, a pu être atteint sur la quasi-totalité de nos SCPI.

En termes d'indicateurs clés, on notera également :

- un taux d'impayés toujours aussi faible en dépit d'une augmentation du nombre des liquidations judiciaires ;
- des niveaux de contentieux stables ;
- une trésorerie avec des niveaux de rémunération faibles qui confirme l'intérêt de positionner les SCPI en situation de surinvestissement ;
- des marchés de parts globalement fluides, sans augmentation des demandes de rachats ;
- une collecte maîtrisée représentant autour de 5% des capitalisations des SCPI.

L'accroissement des résultats immobiliers s'inscrit néanmoins dans un contexte d'activité locative plus difficile avec des rapports de force clairement à l'avantage des utilisateurs. Nous sommes, de toute évidence, dans un marché très concurrentiel qui recherche le meilleur rapport qualité/prix des locaux. Le mot d'ordre reste donc le maintien en place des locataires et la captation de nouveaux preneurs.

Pour ce faire, la stratégie adoptée par les équipes de gestion est de s'inscrire dans les conditions de marché de manière compétitive en proposant d'accompagner les entreprises dans leur installation sur le plan financier et immobilier (franchises et travaux). Cette stratégie permet de maintenir un flux locatif positif, et, de diminuer le poids des charges relatives à la vacance d'un immeuble.

Si les mesures d'accompagnement décalent légèrement dans le temps les effets financiers des nouveaux loyers, les SCPI bénéficient en contrepartie sur une grande partie de leur patrimoine de la progression significative des derniers indices d'indexation.

Enfin, depuis quelques années maintenant, les équipes de gestion portent une attention particulière sur le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine. Cette stratégie de valorisation des patrimoines de SCPI s'articule autour de trois axes majeurs :

- l'acquisition d'actifs neufs ou restructurés grâce à la collecte de nouveaux capitaux ;
- la réalisation d'importants travaux de restructuration sur des actifs ciblés du portefeuille immobilier existant ;
- la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage ambitieuse sur les actifs anciens dont les caractéristiques ne répondent plus aux stratégies actuelles des SCPI.

L'ensemble de ces mesures devrait permettre de poursuivre l'actuel mouvement de reprise sur l'année 2013.

## ■ UNE NOUVELLE ANNÉE DE STABILITÉ POUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

L'évolution des expertises du patrimoine des SCPI à la fin de l'année 2012 affiche une progression moyenne de +1,9%. Les principales raisons de cette légère appréciation sont, d'une part, la bonne tenue des taux de capitalisation sur les actifs "Core" très recherchés par le marché, et d'autre part, des produits locatifs qui ont bénéficié des effets d'une indexation importante.

Les valeurs de réalisation, quant à elles, demeurent stables. Leur évolution oscille selon les SCPI, entre 0% et +2,8%.

Les écarts présentés par certaines SCPI entre la variation de leurs valeurs d'expertise et la variation de leurs valeurs de réalisation résultent principalement de deux facteurs. Le principal concerne la réalisation de travaux de restructuration en cours dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée dans les valeurs d'expertises et le second, plus limité, résulte d'un niveau de distribution encore légèrement supérieur au résultat - ayant nécessité de puiser dans les réserves.

Enfin, concernant l'évolution des prix de parts, compte tenu de l'évolution modérée des expertises, le prix de part de l'ensemble des SCPI ne sera pas modifié.

## ■ LE MARCHÉ DES SCPI EN 2012 : LA CONFIRMATION D'UN SUCCÈS

Après deux années de collecte record en 2010 et 2011, le marché de l'épargne immobilière achève une nouvelle fois l'année avec une collecte remarquable de près de 2,5 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule les avantages de procurer un niveau de distribution attractif et régulier (les SCPI classiques distribuent trimestriellement entre 5% et 5,30%) et le fait de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,5%, confirmant la fidélité des clients à ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts par les sociétés de gestion.

## ■ DES PERSPECTIVES QUI S'ÉCLAIRCISSENT

La croissance économique française ne devrait pas ou peu accélérer en 2013, année pour laquelle les prévisions de croissance plafonnent à -0,3%, selon le gouvernement. Dans le reste de la zone Euro, une légère reprise n'est pas non plus attendue avant 2014.

Pour autant, la classe d'actifs immobiliers devrait continuer, comme au cours des trois dernières années, à afficher un bon niveau de résistance. Les marchés locatifs de bureaux et de commerces, même sous la pression de la conjoncture, demeureront protégés par la maîtrise de la construction et par la rareté des bons emplacements. Par ailleurs, les mutations structurelles constatées (verdissement et modernisation des immeubles de bureau, e-commerce et évolution des comportements) vont créer chez les utilisateurs de nouveaux besoins. En conséquence, une stabilité des revenus locatifs et des valeurs est attendue pour 2013.

## ■ RÉGIME FISCAL DES SCPI ET LOI DE FINANCES 2013

Votre SCPI est soumise au régime fiscal de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus de la SCPI entre les mains des associés. Ils sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ces derniers sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La loi de finances pour 2013 a modifié les dispositions fiscales applicables à ces revenus en les soumettant à une imposition de principe au barème progressif de l'impôt sur le revenu et supprime l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire pour les revenus distribués ainsi que pour les produits de placement à revenu fixe en 2013.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus financiers font l'objet d'un prélèvement obligatoire à la source effectué par la Française Real Estate Managers et reversé au Trésor. Ce prélèvement, constitue un acompte imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de perception de ces revenus. Lorsque cet acompte excède le montant de l'impôt, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros pour les personnes seules (célibataires, veufs, divorcés) et à 50 000 euros pour les ménages, peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de ce prélèvement. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les revenus financiers n'excèdent pas 2 000 euros au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24%, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 24%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,50%. Le prélèvement total est ainsi de 39,50%.

## ■ AIFM

---

La directive européenne dite Directive AIFM, adoptée à Bruxelles le 8 juin 2011, sera transposée en droit français d'ici le 22 juillet 2013.

La directive a pour effet principal pour les SCPI de prévoir l'institution obligatoire d'un nouveau prestataire, le dépositaire, aux côtés des autres acteurs déjà connus que sont le commissaire aux comptes et l'expert immobilier.

L'objectif recherché par votre société de gestion et les différents acteurs intervenants lors de la rédaction des textes est de limiter l'impact financier de la mission de ce nouvel intervenant. La société de gestion bénéficiera d'un an pour se mettre en conformité avec les dispositions de la directive.

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date d'immatriculation	13 octobre 1999
N° d'immatriculation au RCS	424 708 782 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	13 octobre 2089
Capital plafond statutaire	955 500 000 €
Visa AMF	SCPI n° 05-16 en date du 8 mars 2005

## ■ SOCIÉTÉ DE GESTION

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCV et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

#### Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

#### Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT

Caisse Régionale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

Groupe La Française, représenté par Nicolas SALMON

#### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant** : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

## ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Maurice TOME, Président	À l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.
Eric CHARPENTIER	
François GOUBARD	
ACMN Vie, représentée par Hervé BOUCLIER	
La Caisse Fédérale du Crédit Mutuel du Nord Europe, représentée par Eric CHARPENTIER	
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T), représentée par Dominique CHUPIN	
LFP MULTIMMO, représentée par La Française Real Estate Managers	

## ■ EXPERT IMMOBILIER

CB Richard Ellis Valuation - 145/151, rue de Courcelles - 75017 Paris

Auguste Thouard Expertise - 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## ■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant** : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012

## Introduction

LFP Pierre termine son exercice 2012 avec une distribution de revenus de 3 930 euros par part, un prix de part stable à 78 575 euros et un taux de distribution de 5%. Le niveau des réserves de la SCPI est désormais relativement faible et la situation locative reste tendue. LFP Pierre a enregistré au cours de l'exercice de la collecte nouvelle pour 33,5 millions d'euros qui lui a permis de se positionner sur de nouveaux investissements en VEFA et d'assurer la fluidité du marché secondaire.

L'activité locative en 2012, après une année 2011 exceptionnelle, est revenue dans la moyenne du portefeuille géré par La Française REM avec 13 500 m<sup>2</sup> reloués, soit un taux de renouvellement proche de 7%. Les libérations ont représenté 14 100 m<sup>2</sup>. Au global, le taux d'occupation physique s'établit à 86,9% en fin d'année.

Les principales locations et renouvellements de baux ont concerné :

- à Boulogne-Billancourt (92), "Ileo", immeuble restructuré et certifié HQE où deux entreprises se sont installées sur 2 137 m<sup>2</sup> (QP 36%). Elles ont été rejointes dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 par une troisième - Reed Midem - sur 2 188 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation est désormais de 78% ;
- à Paris 15<sup>e</sup>, "Cap 15", quai de Grenelle, un bail ferme de 6 ans, prenant effet en décembre 2012, a été signé pour la totalité des locaux (1 049 m<sup>2</sup>). Les travaux de rénovation des surfaces venaient d'être achevés ;
- à Toulouse (31), Zac de Basso Cambou, où 2 310 m<sup>2</sup> de bureaux ont été pris à bail par Air France à effet du 1<sup>er</sup> septembre 2012 ;
- à Schiltigheim (67), "SXB1", où 2 244 m<sup>2</sup> ont été loués ou renégociés avec trois preneurs ;
- à La Chapelle sur Erdre (44), dans le Parc des Impressionnistes, où six locataires ont pris possession de 1 881 m<sup>2</sup> (QP 33%). Le site est désormais loué à l'exception d'un lot.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, le taux de recouvrement trimestriel se maintient à un très bon niveau autour de 98% et les contentieux impactent pour 0,3% les revenus locatifs.

Au cours de l'exercice, LFP Pierre a réalisé deux investissements en VEFA, à Toulouse et Lyon, pour un montant de 18,4 millions d'euros et près de 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux (QP de respectivement 40% et 25%).

En ce qui concerne les expertises, la valeur du patrimoine progresse de 1,51% à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de 0,55%. L'écart existant entre ces deux valeurs résulte principalement de l'impact des travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

Compte tenu de l'impact modéré des expertises, le prix de la part n'a pas été modifié.

La commercialisation démarre correctement en 2013 avec quelques prises d'effet en début d'année pour des baux et renouvellements signés en 2012 : "Ileo" à Boulogne-Billancourt (92), la rue Edouard Vaillant à Levallois-Perret (92), "City Défense" à La Défense (92), "Green Avenue" à Nanterre (92).

Pour 2013, les efforts commerciaux porteront principalement sur les surfaces neuves ou rénovées encore vacantes dans "Ileo" à Boulogne-Billancourt et "Centralis" à Bourg-la-Reine. À moyen terme, l'amélioration du taux d'occupation repose sur l'immeuble du 75 rue La Condamine à Paris 17<sup>e</sup> (dont la QP de la SCPI s'élève à 25%). Il fait l'objet d'un programme de restructuration visant l'obtention du label BBC Rénovation et pour lequel les travaux ont débuté à l'automne 2012 et doivent s'achever début 2014. Un accord a été signé pour la prise à bail de la totalité des surfaces à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014 pour une durée ferme de 9 ans.

Dans un avenir plus immédiat, c'est le devenir de l'immeuble de bureaux vacant sis à Rueil-Malmaison (92), 7 rue Henri Becquerel, qui constitue le principal enjeu de la SCPI. Le mandat de recherche d'un utilisateur a été prorogé jusqu'à l'obtention du permis de construire déposé en décembre dernier visant la restructuration de l'immeuble avec extension de surfaces (9 000 m<sup>2</sup>, soit 2 000 m<sup>2</sup> supplémentaires) et la labellisation BBC Rénovation. Plusieurs promoteurs, dans le cadre de projets clé en main, ont manifesté leur intérêt pour cette opération très bien située au cœur d'un marché local qui connaît de grands mouvements d'entreprises.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital effectif	635 600 000,00 €
Nombre de parts	9 080
Capitalisation	713 461 000,00 €
Nombre d'associés	142
Valeur de réalisation	76 719,52 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	77 396,37 €
Valeur ISF pour 2013*	77 396,37 €
Distribution de l'exercice 2012**	3 930,00 €
Distribution prévisionnelle pour 2013	3 930,00 €

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'IS.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	58 112 383,41	58 446 912,47
dont loyers	43 702 346,41	39 785 495,17
Total des charges	23 569 286,02	25 741 961,74
Résultat	34 543 097,39	32 704 950,73
Dividende	34 779 265,00	34 092 638,25

<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
	2012	2011
Capital social	635 600 000,00	605 780 000,00
Total des capitaux propres	665 551 448,10	633 210 391,68
Immobilisations locatives	727 663 083,17	702 973 955,97

	Global 2012	Par part 2012
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	34 543 097,39	3 904,02*
Dividende	34 779 265,00	3 930,00

<b>Patrimoine</b>		
	2012	2011
Valeur vénale / expertise	754 122 100,00	83 053,09
Valeur comptable	665 551 448,10	73 298,62
Valeur de réalisation	696 613 197,16	76 719,52
Valeur de reconstitution	754 800 043,22	83 127,76

\* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

### III - MARCHÉ DES PARTS EN 2012

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	426	4,69%
Parts retirées avec contrepartie	92	1,01%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	2	N.S.
Parts en attente de retrait	127	1,39%

Il a été collecté 40,7 millions d'euros dont 7,2 millions d'euros ont assuré la contrepartie au retrait de 92 parts (comparable à 2011) et 33,5 millions d'euros l'augmentation du capital de la SCPI par la création de 426 nouvelles parts. En hausse de 5%, la capitalisation de LFP Pierre détenue par 142 associés atteint 713,4 millions d'euros au 31 décembre 2012 et 127 parts étaient en attente de retrait à cette même date.

Le bulletin d'informations du 30 avril vous a tenu informé de l'évolution du marché des parts au premier trimestre de 2013.

### IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

#### A. Évolution du patrimoine

##### 1. Les acquisitions de l'exercice 2012

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
19/04/12	Immeuble "Equinox" 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	Bureau	25%	2 558	32	10 809 241
19/07/12	Rue Alain Fournier - Saint-Martin du Touch 31300 TOULOUSE	Bureau	40%	2 341	176	7 532 754
<b>TOTAL</b>				<b>4 899</b>	<b>208</b>	<b>18 341 995</b>

La SCPI LFP PIERRE a réalisé deux investissements en 2012 pour un montant de 18 341 995 euros HT AEM.

Le 19 avril 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Lyon (69), d'un immeuble dénommé "Equinox" d'une surface totale de 10 231 m<sup>2</sup> (dont 2 558 m<sup>2</sup> pour LFP PIERRE) à usage de bureaux de 8 étages sur rez-de-chaussée avec 129 places de parking en sous-sol (dont 32 places pour LFP PIERRE).

L'actif est situé en plein cœur de Lyon et bénéficie d'une implantation idéale au sein du Quartier Central des Affaires de la Part-Dieu.

Il bénéficie d'un accès routier aisé depuis l'ensemble de l'agglomération ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Il s'agit d'une acquisition en blanc, labélisée HQE BBC, avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2013. Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 25% par LFP PIERRE, offre une rentabilité de 6,60% AEM.

Le 19 juillet 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Toulouse (31), d'un immeuble de bureaux en R+2 d'une surface totale de 5 853 m<sup>2</sup> avec 328 parkings intérieurs et 107 parkings extérieurs (dont 2 341 m<sup>2</sup> et 176 parkings pour LFP PIERRE).

L'actif est situé à Saint-Martin-du-Touch à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, dans le secteur d'AIRBUS. L'immeuble qui est labélisé HQE BBC, a été livré le 31 janvier dernier et est loué à la société ALTEN dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Cette acquisition, réalisée à 40% par LFP PIERRE, offre une rentabilité de 6,90 % AEM.

##### 2. Les cessions de l'exercice 2012

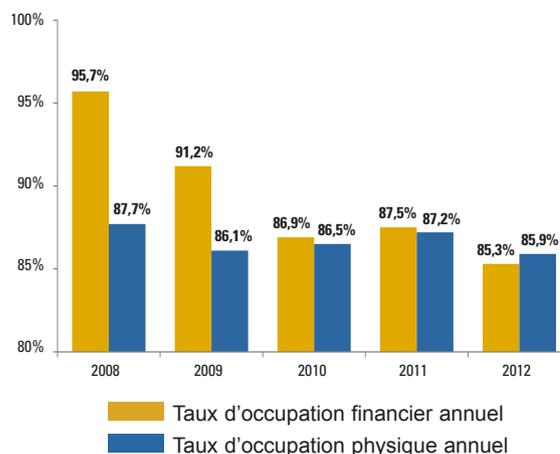
Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice.

#### B. Gestion du patrimoine

##### 1. Taux d'occupation et mouvements localitifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

##### Taux d'occupation



## Rappel

Sont exclus du calcul des taux, les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2012, 43 702 346,41 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2012 sur un total de 13 474 m<sup>2</sup> (29 301 m<sup>2</sup> en 2011). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

Prise d'effet en m <sup>2</sup>	Année 2012	Année 2011
Libérées	14 104	28 988
Relouées	13 474	29 301

Au cours de l'exercice, 37 dossiers locatifs ont été signés, portant sur 20 232 m<sup>2</sup> environ, dont la prise d'effet est intervenue en 2012 pour 32 d'entre eux, en 2013 pour 3 dossiers et rétroactivement en 2011 pour les 2 restants. Ces derniers ont concernés :

- la résorption de vacants pour 25 dossiers dont 6 extensions ;
- la renégociation avec des locataires pour 8 dossiers ;
- le maintien en place après délivrance du congé pour 4 dossiers.

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

## Relocations, résorptions des vacants, renégociations, renouvellements

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaire
Relocation	Parc des Impressionnistes Bât. 8/A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	BUR	1 881	01/2012	776 m <sup>2</sup> loués à GFI Informatique + 4 autres lots à divers locataires.
Relocation	Iléo 27 à 33 quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 324	01/2012 06/2012 01/2013	1 680 m <sup>2</sup> Medtronic bail 6/9 ans. 456 m <sup>2</sup> Compuware bail 3/6/9 ans. 2 188 m <sup>2</sup> Bail puis extension de Reed Midem.
Relocation	1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	409	05/2012	Loués à Semperit France.
Renégociation	Le Proxima 1 13 rue Charles et Emile Pathé 78280 GUYANCOURT	BUR	3 044	07/2012 07/2013	Avenant signé avec l'URSSAF à compter de novembre 2012 puis signature d'un nouveau bail à effet juillet 2013.
Renégociation	106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	992	09/2012	Maintien en place de EV3 Europe pour 12 mois supplémentaires.
Relocation	ZAC de Basso Cambo 2 av. du Dr Maurice Grynfolgel 31000 TOULOUSE	BUR	2 310	09/2012	Loués à Air France.
Relocation	Europarc Pichauray Bât. A13 1330 rue G. Gautier de la Lauzière 13856 AIX-EN-PROVENCE	BUR	483	02/2012 10/2012	344 m <sup>2</sup> loués à Dumez Méditerranée. 139 m <sup>2</sup> loués à Proman.
Relocation	1-15 Quai de Grenelle 75015 PARIS	BUR	1 049	12/2012	Loués à GE Laforge Habitat.
Renégociation	45 rue Abel Gance Place M. Pagnol - Bât. C3 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 800	10/2012	Maintien en place de Pierre Fabre.
Renégociation	18 Grange Dame Rose Bât. E Ariane 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	412	12/2012	Renégociation au titre d'un nouveau bail avec Hitachi portant sur 412 m <sup>2</sup> .
Renégociation	107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	1 162	12/2012	Maintien en place de Atos Worldline pour 18 mois.
Relocation	96 rue E. Vaillant 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	2 646	01/2013	Loués à CT Finances 7/9 ans.

\* Quote-part de la SCPI.

Au 31 décembre 2012, la surface vacante de la SCPI est de 26 783 m<sup>2</sup> (26 153 m<sup>2</sup> en 2011) se répartissant comme suit :

Paris	1 224 m <sup>2</sup>	soit 4,6%
Île de France	22 618 m <sup>2</sup>	soit 84,4%
Région	2 941 m <sup>2</sup>	soit 11,0%

Le stock de vacant représente un loyer potentiel de 6,3 millions d'euros dont 2,4 millions d'euros concernent deux opérations de valorisation ; à Paris 17<sup>e</sup>, rue de la Condamine où les travaux sont en cours et à Rueil-Malmaison (92) rue Henri Becquerel où le permis de construire

est en cours d'instruction. La restructuration de l'immeuble Green Avenue (anciennement Le Vermont) à Nanterre (92), dans laquelle la SCPI est engagée à hauteur de 10%, n'impacte pas le taux de vacance dans la mesure où l'immeuble est pré loué à Véolia avec versement de pré loyers pendant la période des travaux.

## Vacants

Les plus significatifs en fin d'année 2012 concernent les locaux sis :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m <sup>2</sup> )	Commentaire
ZAC des 2 Gares 7 rue H. Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	7 005	Mandat de recherche d'un utilisateur prorogé jusqu'à l'obtention du PC déposé en décembre pour restructuration de l'immeuble avec extension de surfaces (9 000 m <sup>2</sup> ) et labellisation BBC Rénovation
Iléo 27 à 33 quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	3 613	Immeuble loué à 78%. 1 449 m <sup>2</sup> à louer (QP) en parties basses.
Z.A. du Pas du Lac 4, avenue du Vieil Etang 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	BUR	3 026	Immeuble obsolète à rénover entièrement.
Le Centralis 63 avenue du Général Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE	BUR	2 716	Commercialisation relancée après achèvement des travaux suite sinistre construction.
96 rue Edouard Vaillant 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	2 646	Bail 7/9 ans signé avec CT Finances à effet du 1 <sup>er</sup> janvier 2013.
Le Santos Dumont 23 av. Louis Breguet 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	1 971	Locaux rénovés proposés à la division. Commercialisation agressive à lancer dans un marché atone.
73-75 rue de la Condamine 75017 PARIS	BUR	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison début 2014. Commercialisation lancée

## Résiliations

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 12 205 m<sup>2</sup> soit 5,96% de la surface en exploitation (204 565 m<sup>2</sup>). À noter que Le Green Avenue (anciennement Le Vermont) à Nanterre, ressort encore pour 1 519 m<sup>2</sup> dans les résiliés au 14 janvier 2013 (correspondant à l'échéance de la période des prés-loyers) mais le bail Véolia reste effectif avec une livraison des locaux aménagés au premier 1<sup>er</sup> juillet 2013.

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaire
Le Quintet 77/83 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	547	31/12/12	Départ d'EURIS. Renégociation en cours pour maintien dans les lieux.
Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	BUR	657	28/02/13	Départ de Calsonic.
66 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 336	31/03/13	Départ de Meetic.
Le Galilée Avenue de l'Argonne 33700 MÉRIGNAC	BUR	3 007	31/03/13	Départ Oxbow. Négociation en cours pour conserver le locataire sur une surface réduite.
Maillot 2000 - 9 <sup>e</sup> étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	BUR	1 165	30/04/13	Départ Amazon.
Le Delalande - "City Défense" 16 à 40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	1 725	31/05/13	Nouveau bail signé avec TOTAL à compter de juin 2013.
Le Héron Building 26-28 rue René Cassin Bât. D et E 69003 LYON	BUR	1 159	31/03/13 09/04/13	761 m <sup>2</sup> libérés par le Crédit Lyonnais. 398 m <sup>2</sup> libérés par Adecco.

## 2. Contentieux

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 53 606,52 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 153 191,65 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 99 585,13 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 223 511,67 euros.

## 3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- Le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagement et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	2012
Travaux réalisés	10 955 043,85
Provisions pour travaux au 31 décembre	4 602 517,45

### NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2012

#### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Santos Dumont Bât. A et B 78140 VÉLIZY- VILLACOUBLAY	Travaux de démolition, faux-plafonds et cloisonnements	761 646,83
7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL- MALMAISON	Contrat de mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage	343 206,50
5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	Remplacement des châssis extérieurs	272 607,12
1-15 quai de Grenelle 75015 PARIS	Désamiantage des réseaux aérialique et hydraulique	223 048,15
Axe Défense 92400 COURBEVOIE	Travaux de mise en conformité loi SAE, modernisation d'un quadruplex ainsi que de l'ascenseur parking	90 173,39

#### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Le Gambetta 13100 AIX-EN- PROVENCE	Remise en état locatif sur locaux vacants et occupés	436 617,13
Parc des Impressionnistes Bât. 8/A 44240 LA CHAPELLE SUR-ERDRE	Participation du bailleur à l'aménagement pour GFI	251 245,50
1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS- PERRET	Travaux de réhabilitation des étages 2, 3 et 4	230 200,00
89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	Remise en état locatif du 3 <sup>e</sup> étage	172 470,77
Le Corbusier 59000 LILLE	Remise en état locatif sur locaux vacants	160 008,86

#### Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Green Avenue 92733 NANTERRE	Restructuration	2 743 615,11
Edouard Vaillant 92300 LEVALLOIS- PERRET	Restructuration	1 604 639,37
Ileo - Le Gallo 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	Restructuration	788 487,66
73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	Restructuration	500 040,87
Taylor 75010 PARIS	Restructuration	129 069,79

#### 4. Opérations de valorisation

Une opération de valorisation consiste à une cession totale ou partielle d'un actif et à une acquisition cocomitante en VEFA auprès d'un promoteur.

La SCPI n'est engagée dans aucun projet de valorisation. Cependant, l'actif situé au 7 rue Henri Becquerel à Rueil-Malmaison (92) fait l'objet d'un projet d'extension de surfaces et labélisation BBC Rénovation. Un permis de construire a été déposé dans ce sens au cours du mois de décembre 2012.

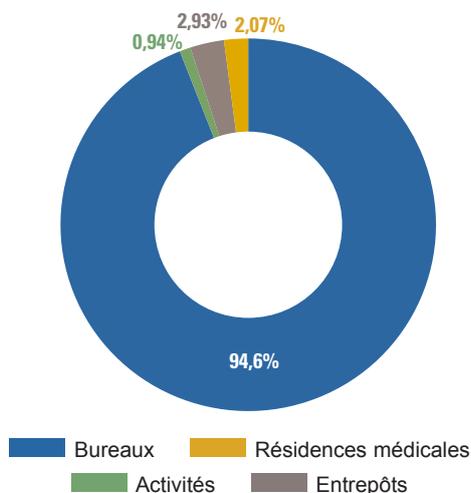
### C. Expertises et répartition du patrimoine

Malgré une conjoncture économique difficile en 2012, le secteur immobilier a plutôt bien résisté. En effet, dans la plupart des cas les valeurs locatives sont restées stables au même titre que les taux de rendement (qui ont pu baisser ponctuellement sur les meilleurs emplacements). De même, l'indexation des loyers, la relocation et le renouvellement des baux ont eu un impact positif face aux libérations de locaux.

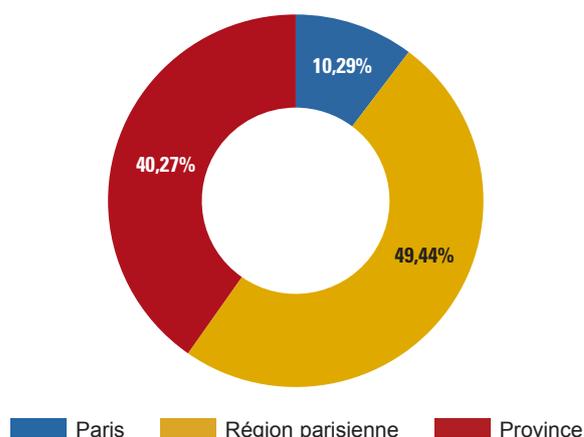
Ainsi, au 31 décembre 2012, le patrimoine s'élève à 754 122 100 euros hors droits incluant des nouveaux investissements réalisés au cours de l'exercice. A périmètre constant, l'évolution de la valeur a été de 1,51% par rapport à l'exercice 2011.

#### Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2012

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



#### Répartition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2012

	Bureaux	Activités	Entrepôts	Résidences médicales	Total en euros	Total en %
Paris	129 949 200,00			23 130 000,00	<b>153 079 200,00</b>	<b>20,30%</b>
Région Parisienne	409 337 700,00	3 890 000,00	6 740 000,00		<b>419 967 700,00</b>	<b>55,69%</b>
Province	181 075 200,00				<b>181 075 200,00</b>	<b>24,01%</b>
<b>TOTAL €</b>	<b>720 362 100,00</b>	<b>3 890 000,00</b>	<b>6 740 000,00</b>	<b>23 130 000,00</b>	<b>754 122 100,00</b>	
Total 2011	692 033 534,26	3 633 334,00	6 908 703,00	22 363 716,40	724 939 287,66	
<b>TOTAL %</b>	<b>95,52%</b>	<b>0,52%</b>	<b>0,89%</b>	<b>3,07%</b>		<b>100,00%</b>

## V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	727 663 083,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(62 111 635,07)
<b>Valeur comptable</b>	<b>665 551 448,10</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>73 298,62</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	754 122 100,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(57 508 902,84)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>696 613 197,16</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>76 719,52</b>
Valeur de réalisation	696 613 197,16
Frais d'acquisition des immeubles	46 755 570,20
Commission de souscription	11 431 275,86
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>754 800 043,22</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>83 127,76</b>

\* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## VI - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI LFP PIERRE, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1<sup>er</sup> niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.



# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2008	584 104 500,00	25 188 865,00	7 947	131	467 414,52	84 165,00
2009	568 008 000,00	(18 432 135,00)	7 728	129	6 337,12	78 575,00
2010	568 330 000,00	30 731 468,24	8 119	136	1 500 788,75	78 575,00
2011	605 780 000,00	42 041 946,62	8 654	137	744 498,16	78 575,00
2012	635 600 000,00	33 542 096,00	9 080	142	679 673,80	78 575,00

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

## 2. Évolution du prix de la part

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	90 500,00	84 165,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	4 707,00	4 400,00	4 101,00	4 101,00	3 930,00
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>				4,06%	0,66%
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>			8,78%		
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,20%	5,23%	5,22%	5,22%	5,00%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	66,17	87,03	198,70	28,77	1,66

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2008	46	0,60%	+ de 3 mois	625	-
2009	309	N.S.	+ de 3 mois	492	-
2010	742	9,55%	+ de 5 mois	0	-
2011	93	1,14%	1 mois	0	59,10
2012	92	1,06%	+ de 3 mois	127	59,84

#### 4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros)

Libellés	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	% du total du revenu								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	5 705,00	95,00	5 580,64	97,67	4 824,14	97,02	4 785,94	96,76	4 939,19	97,10
Produits financiers avant prélèvement libératoire	244,81	4,08	73,24	1,28	33,96	0,68	62,54	1,26	63,14	1,24
Produits divers	55,32	0,92	60,08	1,05	114,09	2,29	97,58	1,97	84,52	1,66
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>6 005,12</b>	<b>100,00</b>	<b>5 713,95</b>	<b>100,00</b>	<b>4 972,18</b>	<b>100,00</b>	<b>4 946,06</b>	<b>100,00</b>	<b>5 086,85</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	417,46	6,95	397,26	6,95	342,09	6,88	334,29	6,76	343,41	6,75
Autres frais de gestion *	119,20	1,98	118,33	2,07	66,85	1,34	29,61	0,60	125,79	2,47
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	21,28	0,35	21,44	0,38	29,69	0,60	25,20	0,51	20,78	0,41
Charges immobilières non récupérées	205,60	3,42	292,98	5,13	372,41	7,49	344,87	6,97	410,27	8,07
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>763,54</b>	<b>12,71</b>	<b>830,01</b>	<b>14,53</b>	<b>811,04</b>	<b>16,31</b>	<b>733,97</b>	<b>14,84</b>	<b>900,25</b>	<b>17,70</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	72,82	1,21	92,29	1,62	88,99	1,79	84,51	1,71		-
- autres (charges à étaler)	242,07	4,03	244,91	4,29	(1,14)	(0,02)			90,84	1,79
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	205,52	3,42	204,39	3,58	177,24	3,56	179,44	3,63	180,49	3,55
- dotation nette aux autres provisions **	(10,59)	(0,18)	26,13	0,46	44,95	0,90	13,95	0,28	11,25	0,22
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>509,82</b>	<b>8,49</b>	<b>567,72</b>	<b>9,94</b>	<b>310,04</b>	<b>6,24</b>	<b>277,90</b>	<b>5,62</b>	<b>282,58</b>	<b>5,56</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 273,36</b>	<b>21,20</b>	<b>1 397,73</b>	<b>24,46</b>	<b>1 121,08</b>	<b>22,55</b>	<b>1 011,87</b>	<b>20,46</b>	<b>1 182,83</b>	<b>23,25</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>4 731,76</b>	<b>78,80</b>	<b>4 316,22</b>	<b>75,54</b>	<b>3 851,10</b>	<b>77,45</b>	<b>3 934,19</b>	<b>79,54</b>	<b>3 904,02</b>	<b>76,75</b>
Variation du report à nouveau	25,45	0,42	20,41	0,36	133,10	2,68	(166,81)	(3,37)	(25,98)	(0,51)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	4 707,00	78,38	4 296,00	75,18	3 741,00	75,24	4 101,00	82,91	3 930,00	77,26
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4 664,99	77,68	4 289,58	75,07	3 741,00	75,24	4 094,26	82,78	3 925,08	77,16

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

#### 5. Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011*	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	670 060 949,86	33 542 096,00	703 603 045,86
Cessions d'immeubles	29 287 162,63		29 287 162,63
Plus et moins-values sur cessions	1 930,76	(753 266,55)	(751 335,79)
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(11 589 850,95)	(223 375,83)	(11 813 226,78)
Achats d'immeubles	(756 482 451,03)	(23 759 099,93)	(780 241 550,96)
Ecart sur remboursements de parts	564 095,01		564 095,01
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(68 158 163,72)</b>	<b>8 806 353,69</b>	<b>(59 351 810,03)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## 6. Déclaration fiscale

### Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI LFP PIERRE sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2012 :

#### REVENU FONCIER

Revenu brut	47 458 117
Autres charges déductibles	12 478 709
Revenu net	34 979 408
Soit par part pleine jouissance	3 953,33

#### REVENU FINANCIER

Revenu	113 740
Soit par part pleine jouissance	13,14
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	8,76

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	34 543 097
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	34 543 097

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	34 543 097
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	34 543 097

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

## 7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année à titre de comparaison.

Échéances (J = Date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		574 997,34						574 997,34 *
Fournisseurs d'immobilisations							21 126 844,52	21 126 844,52 **
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>574 997,34</b>					<b>21 126 844,52</b>	<b>21 701 841,86</b>
<b>Échéances au 31/12/2011</b>								
Fournisseurs			548 254,07					548 254,07
Fournisseurs d'immobilisations							54 230 298,62	54 230 298,62
<b>TOTAL À PAYER</b>			<b>548 254,07</b>				<b>54 230 298,62</b>	<b>54 778 552,69</b>

\* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

\*\* Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers associés

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote la mise à jour des statuts de votre société en ce qui concerne l'autorisation d'emprunter, la possibilité, pour la société de gestion, de suspendre et de rétablir la variabilité du capital ainsi que les modifications apportées à l'animation du marché.

## AUTORISATION D'EMPRUNTER

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximum de 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède. C'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, tel que fixée à l'article R.214-116 du Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et Pouvoirs de la société de gestion".

## CLAUSE DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Bien que la SCPI ait la faculté, si elle le juge utile, de constituer et de doter un fonds de remboursement destiné à faire face aux demandes de retrait, il nous a néanmoins paru souhaitable de poursuivre nos réflexions sur les moyens pouvant être envisagés afin de favoriser la liquidité des parts. Nous avons ainsi été amenés à porter notre attention sur la possibilité, pour une SCPI à capital variable, de suspendre si nécessaire la variabilité de son capital, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente.

Prenant en considération les dispositions des articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, qui instituent la variabilité du capital comme une simple modalité de fonctionnement des sociétés, il apparaît que les sociétés peuvent réglementer dans leurs statuts le droit de souscription et de retrait.

Dès lors, il nous a semblé que les statuts pourraient prévoir la possibilité, pour la SCPI, de suspendre la variabilité de son capital si cela lui semble opportun, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Cette disposition, qui interviendrait avant que la société ne soit confrontée au blocage de son marché des parts, tel que défini à l'article L.214-59-II du Code monétaire et financier (c'est à dire, au moins 10% de parts en attente depuis plus de 12 mois) permettrait, dans l'intérêt des associés, de disposer d'un moyen supplémentaire de nature à contribuer à la liquidité. Entre la suspension de la variabilité et la dotation possible du fonds de remboursement, la société de gestion pourrait ainsi retenir et mettre en place la solution qui lui semblerait la mieux appropriée à la situation de la SCPI dans le contexte économique et immobilier du moment.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est par conséquent proposé de conférer, aux termes des statuts à la société de gestion, tous pouvoirs à l'effet de :

- suspendre la variabilité du capital, si elle l'estime nécessaire et après en avoir informé les associés, lorsqu'elle constate que des demandes de retrait sont inscrites sur le registre depuis au moins six mois. Dans un tel cas, la société de gestion est alors tenue de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts ;
- rétablir la variabilité du capital, si elle estime ce rétablissement suffisamment justifié, lorsque le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription (dans les limites de la valeur de reconstitution plus ou moins 10%). Cette même constatation, au cours de huit périodes consécutives de confrontation, emporte obligation pour la société de gestion de rétablir la variabilité du capital, si elle ne l'a pas déjà fait.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion avait mandaté la société UFG Courtage, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé pouvait adresser à la société UFG Courtage, un ordre de vente ou d'achat pour tout ou partie de ses parts.

Afin de simplifier l'organisation du marché des parts, il a été décidé de mettre fin à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au mandat donné à UFG Courtage. La société de gestion assurera elle-même à compter de cette date l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

La note d'information de votre société fera l'objet d'une actualisation en conséquence.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

**La société de gestion.**

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur et aux statuts, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 de la SCPI LFP Pierre.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la Société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution. Nous avons ainsi pu exercer notre mission d'assistance et de contrôle en collaboration avec la société de gestion.

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés se sont élevés au titre de l'année à 40 701 850 euros, représentant les souscriptions de 518 parts, dont 92 ayant permis de compenser les demandes de retrait et 426 parts ayant augmenté le capital.

Le capital effectif de la SCPI était ainsi porté, de 605 780 000,00 euros au 31 décembre 2011, à 635 600 000,00 euros au 31 décembre 2012. À cette même date du 31 décembre, 127 parts restaient en attente de retrait.

## 2. PATRIMOINE

Notre SCPI, qui n'a procédé à aucun arbitrage, a poursuivi la mutualisation des risques de son patrimoine en réalisant en indivision avec d'autres SCPI du groupe deux nouvelles acquisitions à Lyon, l'immeuble l'Equinox et à Toulouse, rue Alain Fournier. Ces deux acquisitions représentent un montant total, hors taxes et acte en main, de 18 341 995,00 euros investi sur la base d'un rendement moyen de 6,72%. Si l'immeuble l'Equinox, dont la livraison est prévue au quatrième semestre 2014, a été acquis en blanc, les locaux de Toulouse sont entièrement loués suivant un bail ferme de 6 ans avec un versement du prix d'acquisition au versement du premier loyer en juin 2013.

Au niveau locatif, la situation de la SCPI est restée marquée au cours de l'exercice, par la vacance de certains actifs importants en raison de leur restructuration en cours ou en projet, tels les locaux de la rue La Condamine à Paris ou de la rue Henri Becquerel à Rueil Malmaison. Dans ces conditions, le taux d'occupation financier s'est établi à 85,30% au titre de l'exercice contre 87,50% en 2011. Compte tenu du taux de vacance, votre conseil de surveillance estime que l'amélioration de la situation locative constitue un objectif important pour LFP Pierre.

## 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine résultant des expertises, ressort à 754 122 100,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une progression de 1,51%.

Le prix de souscription de la part est demeuré fixé à 78 575,00 euros. Conformément à l'orientation prise en 2010, il est procédé chaque trimestre à l'évaluation de la valeur du patrimoine et à la détermination des valeurs de la société qui en résultent.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes de la SCPI font ressortir un bénéfice pour l'exercice d'un montant de 34 543 097,39 euros, soit un résultat par part de 3 904,02 euros. Le dividende distribué a été ajusté au cours de l'exercice, pour être ramené à 3 930,00 euros, offrant un taux de distribution sur valeur de marché de 5% par rapport au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier, soit 78 575,00 euros.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2013, qui nous ont été présentés et commentés, permettent d'envisager un résultat par part estimé à 3 849,11 euros. Il est néanmoins prévu de maintenir la distribution au même niveau qu'en 2012, soit à 3 930 euros, pouvant inclure une quote-part de distribution de plus-value immobilière.

## 5. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

## 6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, et notamment la fixation de la limite dans laquelle la société de gestion sera autorisée, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ainsi que l'adoption d'une clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital, qui nous semble constituer un outil supplémentaire pour la gestion de la liquidité.

## 7. AIFM

Nous avons pris connaissance des projets de textes européens AIFM (Alternative Investment Fund Managers) soumis aux instances réglementaires françaises ; votre conseil s'est interrogé sur les éventuelles conséquences qui pourraient en résulter dans la gestion de votre SCPI.

## 8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 6 mars 2013 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Le conseil de surveillance.**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2012 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 34 543 097,39 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 34 543 097,39 euros qui, augmenté du report à nouveau de 250 912,47 euros, dont 239 142,06 euros de l'exercice précédent et 11 770,41 euros résultant des nouvelles souscriptions, correspond à un bénéfice distribuable de 34 794 009,86 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 34 779 265,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 14 744,86 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2012, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 665 551 448,10 euros, soit 73 298,62 euros par part ;
- valeur de réalisation : 696 613 197,16 euros, soit 76 719,52 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 754 800 043,22 euros, soit 83 127,76 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

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

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

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

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice ;
- verser aux associés, non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers ou partiellement imposés (non-résidents), le montant permettant d'assurer une stricte égalité avec les associés pour lesquels la société aura acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, l'impôt sur la plus-value.

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

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour 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 la directive AIFM qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède ;
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

### Ancienne rédaction

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

### Nouvelle rédaction

*Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société sans y avoir été autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.*

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.*

*Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide d'adopter la clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital et, en conséquence, de modifier comme suit les statuts :

- 1) Introduction à la fin de l'article VIII, qui devient Variabilité du capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital, des deux nouveaux paragraphes suivants :

### **Suspension de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### **Rétablissement de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du COMOFI.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du COMOFI, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

.../...

2) Modification du premier alinéa du paragraphe 1.2 - Cession par confrontation par la société de Gestion des ordres d'achat et de vente de l'article Article XIV : Transmission des parts - Nantissement :

**Ancienne rédaction**

**Article XIV : Transmission des parts – Nantissement**

**1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-I du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

**Nouvelle rédaction**

**Article XIV : Transmission des parts - Nantissement**

*Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-1 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.*

## **TROISIÈME RÉOLUTION**

---

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012**

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>727 663 083,17</b>	<b>754 122 100,00</b>	<b>702 973 955,97</b>	<b>724 939 287,66</b>
Terrains et constructions	674 997 578,50	705 044 600,00	669 151 962,88	693 176 787,66
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	49 890 934,77	49 077 500,00	31 329 649,97	31 762 500,00
Autres immobilisations locatives	2 774 569,90		2 492 343,12	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>(214,78)</b>			
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(4 602 517,45)</b>		<b>(5 128 723,59)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(4 602 517,45)		(5 128 723,59)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>723 060 350,94</b>	<b>754 122 100,00</b>	<b>697 845 232,38</b>	<b>724 939 287,66</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>72 429,18</b>	<b>72 429,18</b>	<b>71 648,02</b>	<b>71 648,02</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	72 429,18	72 429,18	71 648,02	71 648,02
<b>Créances</b>	<b>9 956 665,12</b>	<b>9 956 665,12</b>	<b>7 663 686,07</b>	<b>7 663 686,07</b>
Locataires et comptes rattachés	2 415 084,53	2 415 084,53	2 108 619,27	2 108 619,27
Provisions pour dépréciation des créances	(1 223 511,67)	(1 223 511,67)	(1 123 926,54)	(1 123 926,54)
Créances fiscales et sociales	6 316 323,23	6 316 323,23	5 319 227,16	5 319 227,16
Fournisseurs et comptes rattachés	1 190 633,22	1 190 633,22		
Autres créances	1 258 135,81	1 258 135,81	1 359 766,18	1 359 766,18
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>5 427 785,39</b>	<b>5 427 785,39</b>	<b>7 643 115,38</b>	<b>7 643 115,38</b>
Valeurs mobilières de placement			2 930 000,00	2 930 000,00
Fonds de remboursement	2 225,72	2 225,72	2 225,72	2 225,72
Autres disponibilités	5 425 559,67	5 425 559,67	4 710 889,66	4 710 889,66
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(73 120 909,79)</b>	<b>(73 120 909,79)</b>	<b>(80 161 500,99)</b>	<b>(80 161 500,99)</b>
Dettes financières	(32 486 856,54)	(32 486 856,54)	(10 128 674,42)	(10 128 674,42)
Dettes d'exploitation	(4 892 714,54)	(4 892 714,54)	(6 067 415,26)	(6 067 415,26)
Dettes diverses	(35 741 338,71)	(35 741 338,71)	(63 965 411,31)	(63 965 411,31)
<b>TOTAL II</b>	<b>( 57 664 030,10)</b>	<b>( 57 664 030,10)</b>	<b>( 64 783 051,52)</b>	<b>( 64 783 051,52)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	155 127,26	155 127,26	148 210,82	148 210,82
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>155 127,26</b>	<b>155 127,26</b>	<b>148 210,82</b>	<b>148 210,82</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>665 551 448,10</b>		<b>633 210 391,68</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>696 613 197,16</b>		<b>660 304 446,96</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>605 780 000,00</b>		<b>29 820 000,00</b>	<b>635 600 000,00</b>
Capital souscrit	605 780 000,00		29 820 000,00	635 600 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>27 189 318,86</b>		<b>3 498 720,17</b>	<b>30 688 039,03</b>
Prime d'émission	64 280 949,86		3 722 096,00	68 003 045,86
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(37 655 726,01)		(223 375,83)	(37 879 101,84)
Ecarts sur remboursements de parts	564 095,01			564 095,01
<b>Prime de fusion</b>				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Ecart de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>	<b>1 930,76</b>		<b>(753 266,55)</b>	<b>(751 335,79)</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 626 829,58</b>	<b>(1 387 687,52)</b>	<b>11 770,41</b>	<b>250 912,47</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(1 387 687,52)</b>	<b>1 387 687,52</b>	<b>(236 167,61)</b>	<b>(236 167,61)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	32 704 950,73	(32 704 950,73)	34 543 097,39	34 543 097,39
Acomptes sur distribution	(34 091 867,51)	34 091 867,51	(34 778 701,70)	(34 778 701,70)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(770,74)	770,74	(563,30)	(563,30)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>633 210 391,68</b>	<b>0,00</b>	<b>32 341 056,42</b>	<b>665 551 448,10</b>

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

<b>CHARGES</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>16 521 283,34</b>	<b>13 554 094,41</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 606 642,99	8 570 361,31
Charges d'entretien du patrimoine locatif	183 860,74	209 524,98
Grosses réparations et travaux exceptionnels	2 123 196,56	1 199 256,71
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>3 607 583,05</b>	<b>3 574 951,41</b>
Charges locatives non récupérables	639 576,10	490 656,46
Charges locatives sur locaux vacants	1 907 808,78	1 526 007,18
Autres charges immobilières non récupérables	1 060 198,17	1 558 287,77
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 214 803,15</b>	<b>12 174 530,43</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>3 553 590,88</b>	<b>4 560 494,90</b>
Rémunération de la société de Gestion	3 038 537,70	2 778 915,96
Honoraires	178 080,87	142 911,07
Autres services extérieurs	22 524,54	10 568,18
Impôts, taxes et versements assimilés	22 508,50	21 651,32
Autres charges	291 939,27	1 606 448,37
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>911 030,20</b>	<b>5 799 204,09</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>1 750 182,07</b>	<b>1 814 831,44</b>
Provisions pour créances douteuses	153 191,65	323 162,44
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	1 596 990,42	1 491 669,00
Provisions pour risques et charges		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>789 400,70</b>	<b>13 333,33</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>43 798,83</b>	<b>3,57</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>23 569 286,02</b>	<b>25 741 961,74</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>34 543 097,39</b>	<b>32 704 950,73</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>58 112 383,41</b>	<b>58 446 912,47</b>

<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>54 942 723,96</b>	<b>48 773 548,97</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>54 308 989,40</b>	<b>48 355 856,48</b>
Loyers	43 702 346,41	39 785 495,17
Charges facturées	10 606 642,99	8 570 361,31
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>633 734,56</b>	<b>417 692,49</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 496 842,01</b>	<b>8 759 985,49</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>107 300,43</b>	<b>5 096 699,33</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>2 176 803,08</b>	<b>1 406 433,36</b>
Provisions pour créances douteuses	53 606,52	207 176,65
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 123 196,56	1 199 256,71
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>212 738,50</b>	<b>2 256 852,80</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>558 710,91</b>	<b>519 916,35</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>558 710,91</b>	<b>519 916,35</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>114 106,53</b>	<b>393 461,66</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>114 106,53</b>	<b>393 461,66</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>58 112 383,41</b>	<b>58 446 912,47</b>

## Introduction

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation, ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

## Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique. Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

## Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vue de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

## Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

## Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Elles sont déterminées en appliquant au montant des loyers quittancés de la période de chaque immeuble un pourcentage qui progresse comme suit en fonction de leur date d'achèvement :

- 2 premières années 0,00% ;
- 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> années 1,00% ;
- 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> années 2,00% ;
- 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> années 3,00% ;
- au delà de la 8<sup>ème</sup> année 4,00%.

Au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations s'établit à 4 602 517,45 euros.

## Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les "Agencements, Aménagements et Installations" sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les commissions de souscription de 1,50% du prix de souscription, versées à la société de gestion, sont prélevées sur la prime d'émission.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les frais d'acquisition sont prélevés en intégralité sur la prime d'émission.

## Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100% de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

## Informations diverses

Au cours de l'année 2012, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 518 parts et ont compensé des retraits à hauteur de 92 parts.

La ligne de crédit ouverte en 2011 de 17 000 000 euros a été débloquée en intégralité sur 2012.

D'autre part, une ligne de crédit complémentaire a été ouverte le 14 décembre 2012 pour 10 000 000 euros avec un TEG annuel de 2,129% et a été débloquée sur 2012.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	638 047 036,61	671 284 600,00	631 919 166,81	660 271 034,26
Locaux d'activité	3 125 111,79	3 890 000,00	3 125 139,19	3 633 334,00
Entrepôts	9 400 000,00	6 740 000,00	9 400 000,00	6 908 703,00
Résidences médicales	27 200 000,00	23 130 000,00	27 200 000,00	22 363 716,40
<b>TOTAL</b>	<b>677 772 148,40</b>	<b>705 044 600,00</b>	<b>671 644 306,00</b>	<b>693 176 787,66</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	49 890 934,77	49 077 500,00	31 329 649,97	31 762 500,00
Locaux d'activité				
Entrepôts				
Résidences médicales				
<b>TOTAL</b>	<b>49 890 934,77</b>	<b>49 077 500,00</b>	<b>31 329 649,97</b>	<b>31 762 500,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>727 663 083,17</b>	<b>754 122 100,00</b>	<b>702 973 955,97</b>	<b>724 939 287,66</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2011</b>	<b>669 151 962,88</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>(117 826,94)</b>
BOURG-LA-REINE - Le Centralis	263 691,26
MASSY - 14/16 avenue Carnot	(381 518,20)
<b>Cessions</b>	
<b>Travaux de restructuration</b>	<b>5 945 857,69</b>
NANTERRE - Green Avenue	2 743 615,11
LEVALLOIS-PERRET - Edouard Vaillant	1 604 639,37
BOULOGNE-BILLANCOURT - Ileo /Le Gallo	788 487,66
PARIS - 73/75 rue de la Condamine	500 040,87
PARIS - Taylor	129 069,79
GUYANCOURT - Immeuble "Les Miroirs"	103 950,27
PARIS - Carre Feydeau	50 480,22
BOULOGNE-BILLANCOURT - 41/43 rue Paul Bert	25 574,40
<b>Acquisitions de climatisations</b>	<b>17 584,87</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>	<b>753 266,55</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>	<b>(753 266,55)</b>
<b>Autres variations</b>	
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2012</b>	<b>674 997 578,50</b>

#### AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2011</b>	<b>5 580 986,39</b>
Nouveaux agencements	1 490 245,41
Agencements, Aménagements et Installations en cours	703 232,03
Cessions d'agencements de l'exercice	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(1 107 520,89)
<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012</b>	<b>6 666 942,94</b>

#### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2011</b>	<b>(3 088 643,27)</b>
Dotations de l'exercice	(803 729,77)
Reprises de l'exercice	
<b>Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2012</b>	<b>(3 892 373,04)</b>
<b>Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012</b>	<b>2 774 569,90</b>

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

### IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2011</b>	<b>31 329 649,97</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>	<b>18 561 284,80</b>
LYON - 129 avenue Félix Faure	10 732 767,00
TOULOUSE - rue Alain Fournier	7 446 999,60
MASSY - 14/16 avenue Carnot	381 518,20
<b>Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2012</b>	<b>49 890 934,77</b>

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2011</b>	<b>71 648,02</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	1 196,00
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(414,84)
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2012</b>	<b>72 429,18</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2011	Compte à compte 2012*	Dotation 2012	Montant des amortissements au 31/12/2012
Agencements, aménagements installations	5 ans	3 088 643,27		803 729,77	3 892 373,04

\* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2011	Augmentation des charges à étaler 2012	Compte à compte 2012	Dotation 2012	Montant net des charges à étaler 31/12/2012
Frais d'acquisition des immobilisations		107 300,43		(107 300,43)	
<b>TOTAL</b>		<b>107 300,43</b>		<b>(107 300,43)</b>	

## RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2011	Dotation 2012	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2012
Pour grosses réparations	5 128 723,59	1 596 990,42	2 123 196,56	4 602 517,45
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	1 123 926,54	153 191,65	53 606,52	1 223 511,67
<b>TOTAL</b>	<b>6 252 650,13</b>	<b>1 750 182,07</b>	<b>2 176 803,08</b>	<b>5 826 029,12</b>

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2011	32 704 950,73
Report à nouveau 2011	1 626 829,58
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>34 331 780,31</b>
<b>Distribution 2011</b>	<b>34 092 638,25</b>
<b>Reconstitution du report à nouveau*</b>	<b>11 770,41</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>250 912,47</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	73 008,43
Locataires et comptes rattachés	30 388,89
Autres dettes d'exploitation	1 496 431,95
Intérêts courus à payer	32 829,86
<b>TOTAL</b>	<b>1 632 659,13</b>

### Produits à recevoir

Locataires factures à établir	72 604,77
Autres créances d'exploitation	955 503,93
Intérêts courus à recevoir	147 871,51
<b>TOTAL</b>	<b>1 175 980,21</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	491 286,51
Locataires : factures à établir	72 604,77
Locataires : créances douteuses	1 851 193,25
<b>TOTAL</b>	<b>2 415 084,53</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Soldes locataires non récupérables	43 785,21
Rompus	13,62
<b>TOTAL</b>	<b>43 798,83</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Soldes sur dossiers sinistres terminés	22 190,07
Soldes locataires passés en profit	39 223,98
Soldes dégrèvements d'impôts	52 671,38
Rompus	21,10
<b>TOTAL</b>	<b>114 106,53</b>

## ■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2012	2 225,72
Variation au cours de l'exercice	
<b>Solde disponible au 31/12/2012</b>	<b>2 225,72</b>

## ■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	6 813 539,23
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	5 866 019,45

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS ZAC des Cornillons	03/05/01	100,00%	2 066,03	3 089 531,79	35 580,00	3 125 111,79	3 125 139,19
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>2 066,03</b>	<b>3 089 531,79</b>	<b>35 580,00</b>	<b>3 125 111,79</b>	<b>3 125 139,19</b>

### Bureaux

13100 AIX-EN-PROVENCE Avenue Gauthier de la Lauziere	14/02/02	100,00%	1 602,78	2 149 362,83	31 057,51	2 180 420,34	2 189 949,46
13100 AIX-EN-PROVENCE Le Gambetta	05/07/00	100,00%	2 020,90	3 047 455,85	380 236,98	3 427 692,83	3 506 767,16
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc de Pichaury	08/06/00	100,00%	937,71	1 111 434,53		1 111 434,53	1 111 434,53
13856 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury Bât. A14	31/10/01	100,00%	1 618,36	2 186 911,78	359,01	2 187 270,79	2 187 510,79
13856 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury Bât. A16	30/10/01	100,00%	1 255,64	1 567 172,09	70 405,24	1 637 577,33	1 655 452,48
13856 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury Bât. A13	30/10/01	100,00%	930,47	1 211 236,10	28 204,00	1 239 440,10	1 211 236,10
31000 TOULOUSE Avenue du Dr. Maurice Grynfogel	31/08/05	100,00%	6 346,05	9 445 823,04	523 443,93	9 969 266,97	9 575 765,63
31000 TOULOUSE 16 rue Gabriel Péri	27/12/02	100,00%	6 891,58	7 224 655,74	1 114 613,26	8 339 269,00	8 340 893,00
31000 TOULOUSE 5 Esplanade Compans Caffarelli	31/07/01	100,00%	4 849,98	6 132 566,62	266 192,10	6 398 758,72	6 402 687,72
31700 BLAGNAC ZAC du Grand Noble	27/12/00	100,00%	1 926,17	2 127 707,99		2 127 707,99	2 127 707,99
33700 MERIGNAC Avenue de l'Argonne	04/05/04	100,00%	4 895,94	5 769 946,92		5 769 946,92	5 769 946,92
34000 MONTPELLIER Les Centuries - 93 place Duhem	21/06/00	100,00%	2 051,38	2 624 257,38		2 624 257,38	2 624 257,38
44000 NANTES 2-4 rue Edouard Nignon	10/07/07	100,00%	1 990,00	3 711 483,00		3 711 483,00	3 711 483,00
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 22 rue de l'Europe	29/02/08	33,00%	775,83	1 456 486,90	20 016,04	1 476 502,94	1 457 305,74
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE La Chapelle-sur-Erdre	29/07/08	33,00%	776,16	1 456 486,90	3 781,65	1 460 268,55	1 456 486,90
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE La Chapelle-sur-Erdre	29/02/08	33,00%	776,16	1 456 486,90	201 057,97	1 657 544,87	1 459 440,40
44800 SAINT-HERBLAIN Impasse Augustin Freynel	16/01/02	100,00%	4 609,47	4 840 067,20		4 840 067,20	4 840 067,20
44800 SAINT-HERBLAIN ZAC du Moulin Neuf	18/07/00	100,00%	1 330,00	1 681 524,81	29 845,50	1 711 370,31	1 711 370,31
59000 LILLE 19 avenue le Corbusier	29/01/03	100,00%	3 227,39	6 672 513,00	173 649,70	6 846 162,70	6 928 526,31
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Bâtiment Synthesis	25/07/00	100,00%	1 524,45	1 451 168,90		1 451 168,90	1 451 168,90
67300 SCHILTIGHEIM Immeuble Aventis	26/01/00	50,00%	4 331,93	7 559 601,77	54 942,99	7 614 544,76	7 660 236,47
69003 LYON 92 rue de la Part-Dieu	12/05/06	100,00%	5 701,31	10 475 000,00		10 475 000,00	10 475 000,00
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/07	25,00%	4 203,03	16 694 125,00	510,83	16 694 635,83	16 695 300,13
69009 LYON Le Heron Building	05/05/00	100,00%	6 276,95	8 156 022,42	24 008,25	8 180 030,67	8 166 982,92
69800 SAINT-PRIEST 139 rue de l'Aviation	13/12/00	100,00%	1 874,45	2 301 285,15		2 301 285,15	2 301 285,15
75002 PARIS 8 place de la Bourse	30/09/04	36,00%	2 594,00	14 274 160,80	2 393 954,43	16 668 115,23	16 617 635,01
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/08	30,00%	2 251,89	12 711 900,00		12 711 900,00	12 711 900,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
75008 PARIS 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré	19/10/04	100,00%	1 320,90	7 683 300,00	56 251,77	7 739 551,77	7 739 551,77
75008 PARIS 106-108 rue La Boétie	22/12/11	100,00%	5 144,79	41 475 000,00		41 475 000,00	41 475 000,00
75008 PARIS 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré	27/10/99	100,00%	685,16	2 689 810,46		2 689 810,46	2 689 810,46
75008 PARIS 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré	06/06/03	100,00%	1 654,50	7 768 231,00	238 724,62	8 006 955,62	8 041 469,50
75010 PARIS 10 rue Taylor	30/07/04	100,00%	1 091,41	4 989 932,00	1 306 198,91	6 296 130,91	6 167 061,12
75015 PARIS 1-15 quai de Grenelle	23/10/07	100,00%	1 049,00	6 889 820,00	281 526,69	7 171 346,69	6 889 820,00
75017 PARIS Rue La Condamine	25/11/05	25,00%	1 188,63	5 050 000,00	640 694,62	5 690 694,62	5 190 653,75
75017 PARIS 251 boulevard Péreire	05/06/03	100,00%	1 165,00	5 700 000,00	641,08	5 700 641,08	5 720 672,13
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/07	30,00%	2 130,90	6 600 000,00		6 600 000,00	6 600 000,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 23 avenue Louis Breguet	01/01/01	100,00%	2 723,35	4 035 020,59	2 400,00	4 037 420,59	4 037 420,59
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 4 avenue du Vieil Etang	15/03/00	100,00%	3 026,32	3 993 249,56		3 993 249,56	3 993 249,56
78280 GUYANCOURT 13 rue Charles et Emile Pathé	24/08/04	100,00%	3 044,40	8 875 958,00		8 875 958,00	8 875 958,00
78280 GUYANCOURT 38 boulevard Paul Cezanne	22/09/04	100,00%	5 045,80	6 835 614,00	3 072 027,57	9 907 641,57	9 805 759,95
78280 GUYANCOURT Bâtiment Thalassa	30/06/00	100,00%	855,00	1 930 048,00		1 930 048,00	1 930 048,00
78280 GUYANCOURT Bâtiment Naiade	30/06/00	100,00%	804,08	1 928 993,98		1 928 993,98	1 931 187,23
78284 GUYANCOURT CEDEX Bâtiment Calipso	29/09/00	100,00%	4 006,60	9 556 034,22	420 099,58	9 976 133,80	10 096 018,00
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/08	20,00%	2 718,75	14 000 000,00		14 000 000,00	14 000 000,00
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/08	20,00%	1 524,28	5 725 915,80	9 198,89	5 735 114,69	6 113 032,89
92000 NANTERRE 119-125 rue des 3 Fontanots	31/08/06	10,00%	1 518,67	6 759 190,00	3 073 447,31	9 832 637,31	7 089 022,20
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/06	20,00%	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 66 route de la Reine	03/10/05	100,00%	2 335,50	11 175 000,00		11 175 000,00	11 175 000,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Abel Gance	24/10/05	30,00%	1 865,25	10 908 300,00	3 858,47	10 912 158,47	10 914 966,47
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 77-83 rue Edouard Vaillant	30/06/05	100,00%	4 020,86	17 250 943,00	10 320,57	17 261 263,57	17 273 454,61
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 27-33 quai Alphonse Le Gallo	04/11/03	36,00%	6 326,29	23 942 695,91	16 608 938,17	40 551 634,08	39 763 340,81
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 41-43 rue Paul Bert	30/05/05	100,00%	1 036,61	3 775 424,00	738 350,47	4 513 774,47	4 492 896,08
92110 CLICHY 100 rue Martre	30/06/03	100,00%	2 132,11	6 582 458,00	61 616,00	6 644 074,00	6 617 825,80
92120 MONTRouGE 16/20 rue Barbes	18/10/11	24,00%	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 1 bis rue Collange	16/10/03	100,00%	3 457,86	11 216 672,75	530 385,90	11 747 058,65	11 840 286,61
92300 LEVALLOIS-PERRET 96 rue Edouard Vaillant	22/11/01	100,00%	2 646,00	13 106 346,91	1 604 639,37	14 710 986,28	13 108 646,91
92310 SEVRES 7 avenue de la Cristallerie	30/06/03	50,00%	8 643,45	32 134 681,12	172 122,16	32 306 803,28	32 302 393,62

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Bureaux (suite)</b>							
92340 BOURG LA REINE 63 avenue du Général Leclerc	19/07/06	100,00%	5 338,00	17 308 410,73		17 308 410,73	17 044 719,47
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Régnauld	01/10/07	20,00%	1 725,52	14 200 000,00	420,91	14 200 420,91	14 200 954,19
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	24/10/05	30,00%	2 546,05	11 418 300,00	291 867,45	11 710 167,45	11 784 591,05
92500 RUEIL-MALMAISON 4 rue Jacques Daguerre	24/10/05	100,00%	3 215,71	10 247 000,00	765 714,21	11 012 714,21	11 013 514,21
92500 RUEIL-MALMAISON 7 rue Henri Becquerel	29/08/03	100,00%	7 004,86	21 561 164,72		21 561 164,72	21 561 164,72
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	07/09/07	25,00%	4 429,00	33 000 000,00		33 000 000,00	33 000 000,00
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/10	25,00%	6 081,00	30 000 000,00		30 000 000,00	30 000 000,00
95700 ROISSY-EN-FRANCE 383 rue de la Belle Etoile	17/09/02	100,00%	1 264,50	2 965 302,65	113 051,48	3 078 354,13	3 139 279,51
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>191 443,64</b>	<b>602 728 261,02</b>	<b>35 318 775,59</b>	<b>638 047 036,61</b>	<b>631 919 166,81</b>
<b>Entrepôt</b>							
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 15 avenue Galilée	18/03/08	40,00%	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
<b>TOTAL ENTREPÔT</b>			<b>6 477,20</b>	<b>9 400 000,00</b>		<b>9 400 000,00</b>	<b>9 400 000,00</b>
<b>Résidence médicale</b>							
75017 PARIS 26 rue Médéric	07/06/06	100,00%	4 577,60	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
<b>TOTAL RÉSIDENCE MÉDICALE</b>			<b>4 577,60</b>	<b>27 200 000,00</b>		<b>27 200 000,00</b>	<b>27 200 000,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
31300 TOULOUSE Rue Alain Fournier	19/07/12	40,00%	2 341,20	7 446 999,60		7 446 999,60	
33000 BORDEAUX 5 rue Eugène Delacroix	13/05/11	100,00%	8 475,00	21 265 599,97		21 265 599,97	21 265 599,97
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/11	25,00%	2 787,25	10 064 050,00		10 064 050,00	10 064 050,00
69003 LYON 129 avenue Félix Faure	19/04/12	25,00%	2 557,75	10 732 767,00		10 732 767,00	
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/08	20,00%		381 518,20		381 518,20	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>16 161,20</b>	<b>49 890 934,77</b>		<b>49 890 934,77</b>	<b>31 329 649,97</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>220 725,67</b>	<b>692 308 727,58</b>	<b>35 354 355,59</b>	<b>727 663 083,17</b>	<b>702 973 955,97</b>

# **R**APPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LFP PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 25 juin 2008. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'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 de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

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

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

## **3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

**Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013**

**Le commissaire aux comptes,  
Deloitte et Associés, Jean-Pierre VERCAMER.**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Avenant au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009 conclu avec la société de gestion La Française Real Estate Managers

Votre SCPI, par avenant du 19 juillet 2012 au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009, confie à la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, la réalisation de missions complémentaires et la modification de missions existantes, portant sur :

- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

L'avenant est conclu avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012. La traduction chiffrée est présentée dans le tableau page suivante.

#### Personne concernée :

- LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, société de gestion de votre SCPI et actionnaire détenant indirectement plus de 10% de NEXITY PROPERTY MANAGEMENT.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REM en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REM assure pour le compte de LFP PIERRE diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des

rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010, LA FRANÇAISE REM a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit facturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail :

- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et facturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
  - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
  - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble.
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis,

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;

- à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2012 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
<b>Redditions de charges</b>	Prix maximum fixé à 1 € HT/m <sup>2</sup> pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m <sup>2</sup> pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		126 909,70
<b>Travaux</b>	Au maximum à 3% HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé au titre des travaux et grosses réparations au-delà de 4 500 €. Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage. Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble. Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		348 041,00
<b>Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives</b>	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble. Réglementation sur l'amiante : 200 € HT par immeuble.		
<b>Administration et surveillance technique des immeubles</b>	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface		
<b>Commercialisation des locaux vacants</b>	Honoraires au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.		
<b>Prestations de rédaction d'actes</b>	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	14 490,00	1 485,22
<b>Arbitrage, Réinvestissement et surinvestissement</b>	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : - 1,25 % HT facturés à la cession ; - 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; - 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	(469 000)	
<b>Commercialisation des locaux</b>	Honoraires fixés à : - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	83 441,66	12 992,35
<b>Fiscalité</b>	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.		
<b>Investissement</b>	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.		

#### Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est LA FRANÇAISE REM qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

**Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes**

#### 1) Remboursement des frais et honoraires de gestion et d'administration :

Il est prévu à titre de remboursement des frais administratifs, ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion une rémunération basée sur les recettes locatives nettes HT annuelles, qui sera calculée immeuble par immeuble suivant un pourcentage de commission qui, sans pouvoir être inférieur à 6,50% HT ni supérieur à 9,75% HT, sera également déterminé immeuble par immeuble à la fin de chaque trimestre.

Il est également prévu, un pourcentage fixe de 6,50% HT plus TVA du

montant annuel des produits financiers nets de la SCPI.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à : 3 038 537,70 euros HT.

#### 2) Remboursement des frais et honoraires d'études et de réalisation

La société de gestion acquitte le coût des documents nécessaires à l'augmentation du capital.

Il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements :

- prélevé sur la prime d'émission, un montant de 1,50% HT plus TVA sur le montant prime d'émission incluse de chaque part souscrite ;
- réglé par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce, pour toute souscription inférieure ou égale à 300 000 euros, un montant de 5,50% HT plus TVA sur le montant prime d'émission incluse de chaque part souscrite.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à : 679 673,80 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

Le commissaire aux comptes,  
Deloitte et Associés, Jean-Pierre VERCAMER.



B7 0134 - © Photo : Fotolia - DR