



LFP PIERRE

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 3



■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2014

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	20
Textes des résolutions	21
Comptes au 31 décembre 2013	23
Annexe	26
Composition du patrimoine	31
Rapports du commissaire aux comptes	34

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française REM dans leur environnement économique

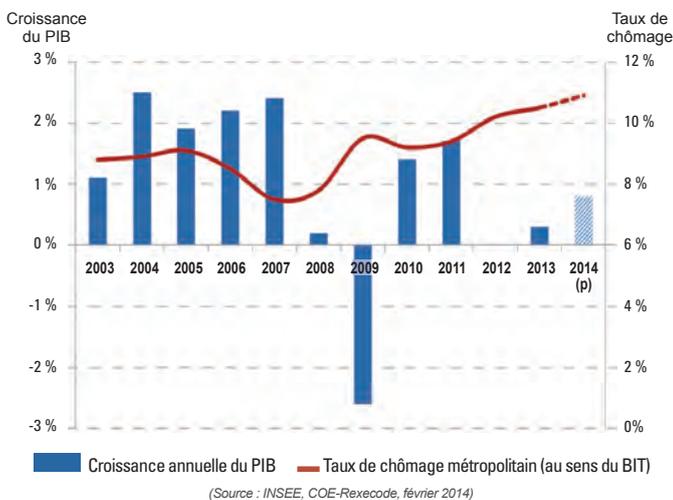
■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

En 2013, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte économique encore délicat : la croissance du PIB a atteint 0,3%. Si la résistance de la consommation des ménages a fait office d'amortisseur, le taux de chômage s'est maintenu à un niveau élevé et représente 10,2% de la population active en France métropolitaine au 4^{ème} trimestre 2013. L'inflation demeure à un niveau très faible de 0,7% sur l'année et indique une activité atone. Toutefois, à l'instar de ses voisins européens, une légère reprise semble se profiler : l'indicateur INSEE du climat des affaires progresse depuis l'été, tandis que la production industrielle devrait repartir à la hausse en 2014.

L'environnement financier des marchés des pays développés, à la différence des années précédentes, a été à la fois calme et bien orienté. En Europe, la situation des pays périphériques s'est améliorée au cours de l'année 2013. Pour autant, la BCE a dû intervenir sous la crainte de pressions déflationnistes en abaissant ses taux directeurs en novembre 2013, sans toutefois recourir à des mesures non-conventionnelles de soutien de l'économie. Cet environnement monétaire très accommodant, maintenant la courbe des taux à un niveau historiquement faible, a permis une réduction de l'aversion au risque des investisseurs.

Ce changement de contexte a conduit à une recherche de performance plus élevée et a favorisé, dans les allocations d'actifs, les segments plus risqués tels que les obligations High Yield et les actions. Les marchés boursiers des pays développés ont ainsi connu un très bon millésime, comme le prouvent les performances totales des différents indices boursiers : + 18% pour le CAC 40, + 20,5% pour l'Euro Stoxx 50 et plus de 26% pour le Dow Jones, sa meilleure performance depuis 1996. Dans ce contexte, et après plusieurs années de surperformance, l'immobilier coté a été moins performant que les indices traditionnels : l'indice IEIF SIIC France (dividendes réinvestis) a augmenté de 12%.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



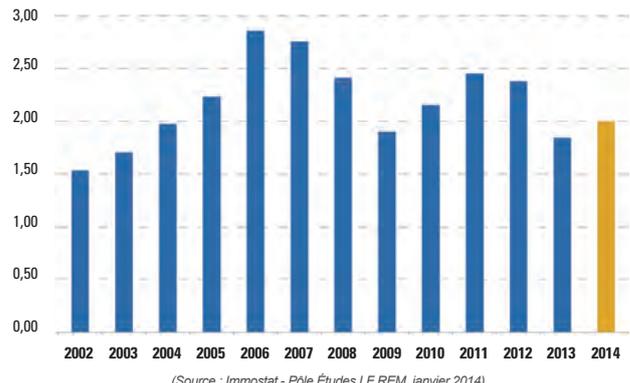
■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés de bureaux sous pression

En 2013, l'activité locative a subi avec un léger décalage l'impact du ralentissement économique : 1,844 million de m² ont ainsi été placés en Île-de-France sur l'année, soit une baisse d'environ 25% par rapport à 2012 et un niveau d'activité inférieur à celui de 2009. Dans un contexte d'incertitude économique, fiscale et réglementaire, les entreprises ont préféré reporter leurs décisions immobilières.

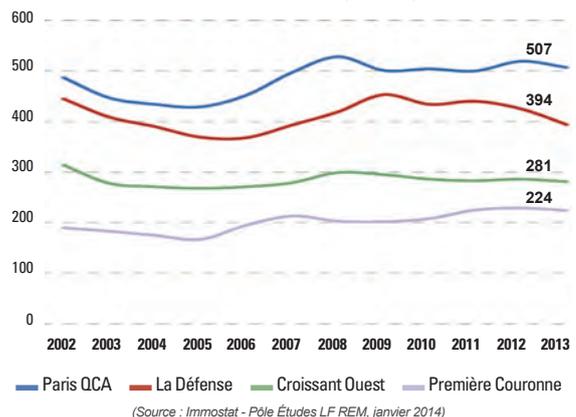
En conséquence, malgré un rebond au 4^{ème} trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45% en un an des grandes transactions.

Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m²)



Si les valeurs locatives faciales ne se sont ajustées que légèrement en 2013 pour les surfaces de seconde main (environ - 2%), les mesures d'accompagnement continuent de croître, et atteignent jusqu'à 30% des loyers faciaux. Deux facteurs pèsent sur les revenus locatifs : d'une part, les efforts de franchise que les propriétaires sont prêts à offrir pour retenir leurs locataires, et d'autre part la progression ralentie de l'indexation.

Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (en m²)



En revanche, grâce à une relative maîtrise de la production neuve, le taux de vacance en Île-de-France reste à un niveau convenable de 7,5 % en moyenne. Seuls quelques marchés localisés, comme celui de La Défense avec un taux de vacance de 12 %, connaissent de véritables surcapacités, tandis que le marché parisien intra-muros reste en dessous de 5 %. On constate cependant que l'augmentation des libérations de surfaces de seconde main, qui atteignent 700 000 m², accélère l'obsolescence du parc.

Sous la pression de la conjoncture qui contraint les entreprises à l'attentisme, la plupart des marchés régionaux marquent le pas en matière d'activité. Trois marchés - Lyon, Lille et Toulouse - portés par une certaine dynamique locale, conservent toutefois un véritable élan.

Le segment des commerces entre résistance et mutation

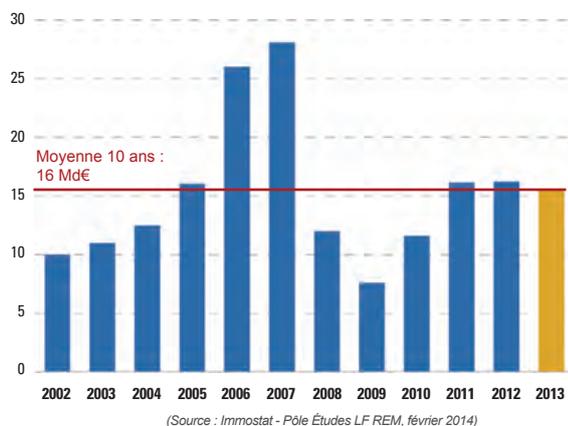
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces de centre-ville, la concurrence s'est intensifiée pour les axes n°1, meilleurs emplacements commerciaux d'une ville, où les loyers continuent de progresser sous l'effet des stratégies d'implantation des grandes enseignes "mass market" (grande consommation). Les axes secondaires souffrent en revanche de la fragilité des commerces indépendants et de la concurrence du e-commerce.

Un marché de l'investissement immobilier dynamique

Le marché de l'investissement en France a affiché une très bonne tenue tout au long de l'année 2013 avec 15,5 milliards d'euros investis. L'appétit des investisseurs s'est confirmé pour la classe d'actifs immobilière, voire accentué en 2013. Toutefois, si le marché a été animé par des transactions de grande envergure (40 opérations de plus de 100 millions d'euros pour 50 % des volumes), le nombre de transactions se trouve, quant à lui, en baisse de 20 %, faute d'une offre suffisante de produits sécurisés.

Les investisseurs maintiennent en effet leur aversion au risque : le bureau reste la classe d'actifs la plus prisée et totalise 67 % des volumes. L'Île-de-France représente, quant à elle, 75 % des volumes, alors que Lyon capte un tiers des engagements en région. Avec plus de 23 % des volumes investis en immobilier en France, le commerce continue à attirer des acquéreurs, qui ont une préférence pour le segment sécurisé des commerces de centre-ville (39 % des engagements).

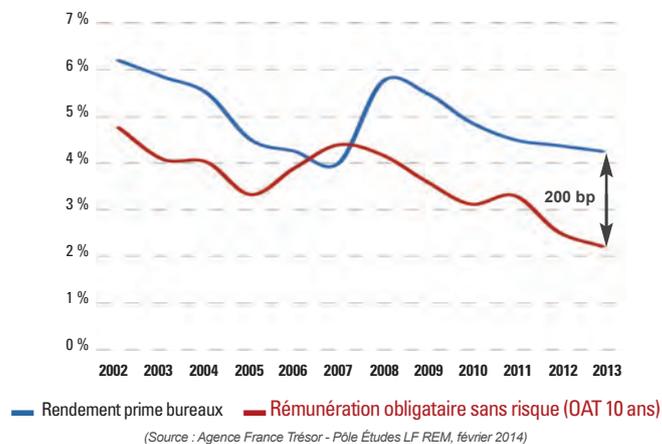
Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Conséquence inattendue de l'engouement des investisseurs pour le segment le plus sécurisé, la part des transactions "core" a diminué en 2013, en raison d'un manque de produits de qualité proposés à la vente. L'échelle des taux de rendement immobiliers s'est stabilisée à des niveaux bas : le taux prime en bureaux se situe ainsi entre 4 % et 4,25 % à Paris QCA, entre 5 % et 6 % en première couronne, et entre 5,70 % et 6,50 % dans les principales agglomérations régionales. Les

taux prime en commerce ont par ailleurs continué de fléchir : moins de 4 % pour les pieds d'immeubles, 4,75 % pour les centres commerciaux et 5,75 % pour les "retail parks" (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert). En revanche, les taux de rendement sur les actifs présentant des risques locatifs, techniques ou d'emplacement sont plutôt orientés à la hausse.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE LA FRANÇAISE : ÉVOLUTION DES RÉSULTATS, DISTRIBUTION ET VALEURS

Un marché des SCPI toujours très actif

Le succès des SCPI ne se dément pas depuis 2011. En 2013, la collecte brute des SCPI a atteint plus de 3 milliards d'euros, dont 2,5 milliards de nouveaux capitaux. Avec plus de 397 millions d'euros collectés, votre société de gestion se positionne au premier rang de la collecte brute 2013.

Le taux de rotation observé sur l'ensemble des SCPI du marché (nombre de parts cédées ou retirées comparé au nombre de parts au 31/12/2013) demeure quant à lui stable, à 1,94 %.

Des résultats immobiliers fortement influencés par le contexte du marché locatif 2013

En 2013, l'activité commerciale sur l'ensemble des patrimoines SCPI a été particulièrement importante. 60 % de celle-ci a toutefois concerné le maintien en place des locataires contre 40 % pour la résorption du stock de locaux vacants.

La préférence des entreprises pour les locaux neufs et restructurés a également été largement observée. C'est une tendance que nous anticipons comme durable et qui confirme le bien fondé des efforts engagés ces dernières années en matière de travaux sur les immeubles les plus stratégiques du patrimoine des SCPI.

Dans un marché locatif moins demandeur, les délais de transactions ont été assez longs et les efforts commerciaux (franchises de loyers, réductions temporaires de loyers, mécanisme de paliers) plus importants que les années précédentes. La pression des renégociations de loyers par les locataires arrivant en période d'échéances triennales a aussi été particulièrement vive. Bien que les mesures d'accompagnement aient permis de ne pas augmenter sensiblement le niveau de vacance sur le patrimoine immobilier des SCPI, elles ont naturellement influé sur le niveau des produits locatifs encaissés.

Néanmoins, dans ce contexte, les résultats immobiliers atteints et les distributions en fin d'année sont globalement conformes aux prévisions budgétaires pour la plupart des véhicules.

Des valeurs d'expertise et des valeurs de réalisation globalement stables

Les expertises menées entre septembre et novembre ont abouti pour l'ensemble des SCPI à une stabilité des valeurs, entre - 0,4 % à + 1,7 %. Les valeurs de réalisation ont varié dans une fourchette de - 1,1 % à + 0,4 %. Les écarts de variation entre valeur d'expertise et valeur de réalisation reposent essentiellement :

- sur la réalisation de travaux de restructuration décaissés et dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée sur les valeurs d'expertise ;
- dans une moindre mesure, sur le recours aux réserves contribuant à l'écart entre les résultats et le niveau de distribution.

LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE EN 2014 : PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Des perspectives économiques qui s'éclaircissent

L'économie française débute l'année 2014 sur une meilleure note qu'elle n'avait abordé 2013. L'amélioration de la santé de ses partenaires commerciaux, notamment européens, la persistance d'un environnement monétaire accommodant et les prix mieux maîtrisés des matières premières constitueront des facteurs porteurs. Toutefois, le niveau du chômage, le déficit structurel de compétitivité, la forte pression fiscale et une situation budgétaire mal maîtrisée constitueront autant de freins à une reprise franche et durable de l'économie française, pas attendue avant 2015.

La stratégie d'investissement 2014

Compte tenu du contexte de demande locative assez faible, les portefeuilles SCPI devraient connaître des évolutions mesurées. Les niveaux de distribution prévisionnelle pour 2014 devraient être comparables à ceux de 2013.

Sur le marché de l'investissement, la sélectivité demeurera de mise avec une vigilance sur les taux offerts pour rester en ligne avec les objectifs de taux de distribution des SCPI.

La stratégie d'investissement sur les SCPI classiques diversifiées, sauf thématique d'investissement particulière, devrait être répartie entre bureaux à 70 % et commerce à 30 % avec une diversification géographique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les actifs à revenus immédiats seront fortement privilégiés.

L'élargissement des investissements immobiliers des SCPI aux états de l'Union européenne

Pour compléter cette stratégie d'investissement, la société de gestion propose pour chaque SCPI d'élargir de manière accessoire les cibles d'investissement aux marchés immobiliers des États de l'Union européenne.

Cet élargissement des investissements en Europe s'inscrit dans la continuité d'une politique d'investissement qualitative et cohérente avec l'objectif des SCPI tourné vers l'optimisation des revenus et la préservation du patrimoine.

Dans un environnement facilité par la montée en puissance des investissements immobiliers transfrontaliers, une monnaie unique en zone Euro, des standards internationaux en matière de baux, cet élargissement permettra en outre, de tirer parti :

- de nouveaux territoires d'investissement aux cycles économiques et financiers différents ;
- des législations sur les baux souvent plus favorables aux propriétaires ;
- d'une réduction du risque de concentration locative sur les portefeuilles SCPI.

Ces investissements seront réalisés sur des marchés profonds et liquides sur la base de taux de rendement comparables à ceux du marché français et traditionnellement recherchés par vos SCPI.

Les premiers investissements auront pour cible les marchés immobiliers allemands. Ils seront facilités par les moyens importants dont s'est dotée votre société de gestion, avec une présence locale d'équipes en Allemagne et au Royaume-Uni.

Cet élargissement devrait permettre, dans des conditions fiscales non pénalisantes pour les associés, **de diversifier de manière encore plus pertinente aujourd'hui le patrimoine de vos SCPI.**

Cette proposition d'élargissement nécessite une actualisation de la politique d'investissement dans la note d'information. Elle fait donc l'objet d'une résolution spécifique dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, ce projet d'élargissement a été présenté au mois de février dernier, lors d'une réunion spécifique, à l'ensemble des conseils de surveillance des SCPI. Aussi, votre conseil a pu disposer de toute l'information nécessaire en vue de l'établissement de son rapport sur cette proposition.

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

La directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive, issue de la commission européenne, a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle vise à accroître la transparence des sociétés de gestion vis-à-vis de leur autorité de contrôle et des investisseurs. Elle a également pour objectif de réguler les principales sources de risques associés à la gestion des fonds d'investissement.

L'aménagement des textes réglementaires des SCPI

Parallèlement à la transposition en droit français de la directive AIFM, des aménagements sont intervenus pour améliorer la gestion des SCPI et renforcer la transparence concernant les frais.

L'ensemble de ces nouvelles règles mises en place pour protéger les épargnants doit être respecté par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014. Cela implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, notamment les statuts et la note d'information. Les modifications des statuts vous sont présentées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, consultable pages 18 et 19.

Pour en savoir plus sur la directive AIFM et les modifications des textes applicables aux SCPI, vous pouvez consulter notre site internet www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires.

LE RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (APPLICABLE À COMPTER DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2013)

Les cessions et retraits des parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux⁽¹⁾.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0
	De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6% l'an
	La 22 ^{ème} année	4%
	De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-

Les cessions de parts de SCPI sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable à certaines cessions.

⁽¹⁾ Ce mode de calcul, initialement préconisé par une simple décision administrative, a été légalisé par l'article 27 de la loi de finances pour 2014 n°2013-1278 du 29 décembre 2013 (JO du 30 décembre 2013).

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 euros
Capital social effectif au 31 décembre 2013	635 600 000 euros
Visa AMF	SCPI n° 13-29 en date du 20 septembre 2013

■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

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

n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Crédit Mutuel Arkéa

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : B.E.A.S - 195, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Maurice TOME, Président	Fin de mandat : à l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.
Eric CHARPENTIER	
François GOUBARD, Secrétaire	
ACMN Vie	
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe	
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T)	
LFP MULTIMMO	

■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

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

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S. - 195, avenue Charles de Gaulle - 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 2013

Introduction

LFP Pierre affiche une belle résistance cette année encore et clôture son exercice avec une capitalisation de plus de 713,4 millions d'euros. Elle a poursuivi sa stratégie d'investissement et de gestion de bureaux situés majoritairement en Île-de-France. Cette année 2013 est aussi marquée par le lancement du projet de valorisation de l'immeuble de la rue Becquerel à Rueil-Malmaison. Idéalement situé à proximité des grands axes de communication, l'actif est actuellement en cours de restructuration. Il offre l'opportunité d'investir au cœur d'un pôle tertiaire reconnu et dans un bâtiment entièrement neuf, aux portes de Paris et de La Défense. Sa livraison est prévue au cours de l'année 2015. En marge de cette restructuration, la SCPI a cédé l'actif de La Plaine Saint-Denis, rue des Gazomètres, qui était arrivé à maturité. Cet arbitrage a permis de dégager une plus-value sur une vente d'opportunité.

Le patrimoine en exploitation a augmenté de 2,3 %, sous l'effet de la livraison de trois nouveaux actifs acquis en VEFA*, sélectionnés pour leur emplacement privilégié dans de grandes agglomérations françaises (Lyon, Bordeaux et Saint-Martin-du-Touch près de Toulouse).

Au cours de l'exercice, LFP Pierre a enregistré une collecte de l'ordre de 11,7 millions d'euros, lui permettant d'assurer la liquidité de ses parts.

Cette année est également marquée par une activité locative très dynamique, deux fois plus importante qu'en 2012. LFP Pierre finit l'année sur un bilan locatif positif, avec 36 000 m² de surfaces relouées contre 34 185 m² de surfaces libérées, et un taux d'occupation physique en hausse à 87,4 % en fin d'année.

Les locations de surfaces disponibles ayant pris effet en 2013 ont représenté 15 000 m², dont notamment :

- Reed Midem dans "Iléo" à Boulogne-Billancourt ;
- CT Finance sur la totalité de l'immeuble rue Edouard Vaillant à Levallois-Perret ;
- Delphi dans "les Miroirs" à Guyancourt ;
- Veolia dans "le Vermont" à Nanterre ;
- Belambra dans "le Centralis" à Bourg-la-Reine ;
- Adneom Technologies dans l'immeuble "Maillot 2000" à Paris 17^{ème} ;
- EDF dans "le Carillon" à Nanterre.

Les renouvellements et renégociations de baux ont généré une activité comparable à l'année 2012 avec notamment Total à La Défense, l'URSSAF à Guyancourt, Nestlé Purina à Rueil-Malmaison, Granrut à Paris 8^{ème} ou Oxbow à Mérignac.

Le taux d'occupation de ces immeubles ainsi préservé a néanmoins nécessité la mise en place de mesures d'accompagnement. Ces efforts commerciaux, qui sont désormais une pratique du marché, se traduisent par des franchises de loyer, baisses de loyer ou participations à des travaux. Ces mesures auront permis de préserver la SCPI d'un risque de vacance significativement plus coûteux.

LFP Pierre clôture l'exercice 2013 avec :

- une distribution de part de 3 930 euros, correspondant à un taux de distribution de 5 % ;
- une valeur d'expertise du patrimoine et une valeur de réalisation quasi stables ;
- un prix de part inchangé à 78 575 euros.

Pour 2014, la SCPI va poursuivre sa politique de maintien du résultat, par une commercialisation active des surfaces neuves ou rénovées disponibles, telles que "le Prélude" à Bordeaux, "Iléo" à Boulogne Billancourt et "Equinox" à Lyon, livré en mars 2014.

À noter d'ores et déjà la signature de 2 000 m² de locaux pour une prise d'effet en 2014. Ces baux fermes concernent la totalité de l'immeuble de bureaux de la rue La Condamine à Paris 17^{ème}, ayant fait l'objet d'une importante restructuration, et l'immeuble "le Centralis" à Bourg-La-Reine, désormais entièrement occupé.

* VEFA : Vente en l'État futur d'Achèvement.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	635 600 000,00 €
Nombre de parts	9 080
Capitalisation	713 461 000 €
Nombre d'associés	142
Valeur de réalisation	76 018,87 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	77 396,37 €
Valeur ISF pour 2014*	77 396,37 €
Distribution de l'exercice 2013**	3 930,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	5,00%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0,00%
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	3,37%
7 ans	4,27%
10 ans	6,42%

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

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.

*** 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 de part acquéreur moyen de l'année N.

**** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

- de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

	2013	2012
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	58 942 594,75	58 112 383,41
dont loyers	44 524 296,88	43 702 346,41
Total des charges	22 378 094,19	23 569 286,02
Résultat	36 564 500,56	34 543 097,39
Dividende	35 684 400,00	34 779 265,00

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	635 600 000,00	635 600 000,00
Total des capitaux propres	665 815 263,81	665 551 448,10
Immobilisations locatives	757 757 153,93	727 663 083,17

	Global 2013	Par part 2013
Autres informations		
Bénéfice	36 564 500,56	4 026,93*
Dividende	35 684 400,00	3 930,00*

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	778 558 464,43	85 744,32
Valeur comptable	665 815 263,81	73 327,67
Valeur de réalisation	690 251 313,36	76 018,87
Valeur de reconstitution	749 856 637,90	82 583,33

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	149	1,64%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	-	N.S.
Part(s) en attente de retrait	61	0,67%

La collecte de l'exercice pour 11,7 millions d'euros a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 149 parts. La capitalisation de LFP Pierre détenue par 142 associés atteint 713,4 millions d'euros au 31 décembre 2013, et seules 61 parts étaient en attente de retrait à cette même date.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La LFP Pierre a réalisé un investissement en 2013 d'un montant de 50 559 903 euros HT AEM pour un rendement de 6,74 %.

Le 24 juillet 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition d'un immeuble en VEFA situé rue Henri Becquerel. L'actif développera une surface totale de 9 299 m² (supérieure d'environ 2 300 m² à l'actif existant) aux dernières normes environnementales (certifications HQE/BBC et BREEAM).

Cet immeuble ancien et vacant depuis le départ du locataire "Fagor Brandt" nécessitait une restructuration lourde avant de pouvoir être commercialisé à nouveau. Du fait de sa très bonne localisation au sein du quartier d'affaires "Rueil 2000" et de sa très bonne desserte (à quelques minutes du RER A et au pied de la passerelle piétonne de l'A86), le choix de l'arbitrage a été, en définitive, écarté au profit de celui d'une restructuration lourde afin de conserver cet actif dans le patrimoine de la SCPI.

De nombreuses entreprises sont installées à proximité et profitent ainsi de l'influence du premier quartier d'affaires européen de La Défense tout en gardant un cadre de travail convivial et privilégié en périphérie de l'ouest parisien.

Il s'agit donc, par nature, d'une acquisition "en blanc", avec une livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2015.

AEM : Acte En Main.
 RIE : Restaurant Inter-Entreprises.
 HQE : Haute Qualité Environnementale.
 RT : Réglementation Thermique.
 BBC : Bâtiment Basse Consommation.
 BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments.

Les acquisitions de l'exercice 2013

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
24/07/2013	7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureau	100%	9 299	140	50 559 903
TOTAL				9 299	140	50 559 903

2. Les cessions de l'exercice 2013

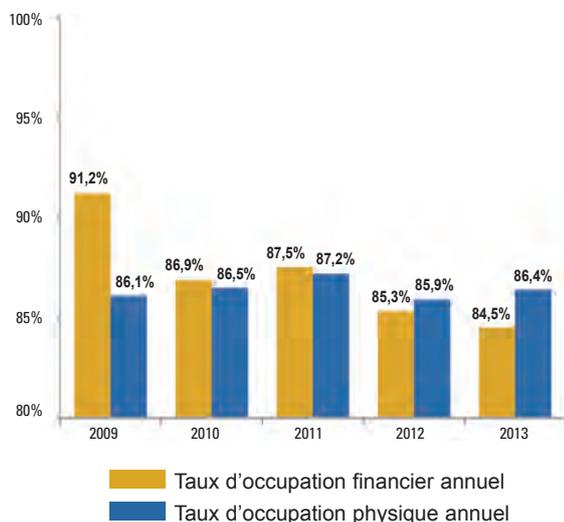
Date cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacance (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur Exp HD 31/12/2012 (euros)	Prix de cession brut (euros)
14/05/2013	ZAC DES CORNILLONS 7/11 rue des Gazomètres 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	ACT	100%	2 066	-	03/05/01	3 125 139	3 890 000	4 250 000
24/07/2013	7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	100%	7 005	7 005	29/08/03	21 561 165	19 400 000	21 620 000
TOTAL				9 071	7 005		24 686 304	23 290 000	25 870 000

* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation

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



Rappel

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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers qui pourraient être perçues 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.

2. Activité locative

Au cours de l'exercice 2013, 44 524 297 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Prise d'effet en m ²	Année 2013	Année 2012
Libérés	35 665	14 104
Reloués	36 031	13 474

En 2013, trente-trois dossiers locatifs ont été signés, portant sur 28 053 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2013 pour vingt-sept d'entre eux et en 2014 pour cinq dossiers. Il s'agit plus précisément :

- de 22 locations résorbant du stock vacant dont 5 extensions ;
- de 6 renégociations de loyer ;
- de 3 maintiens en place après délivrance du congé ;
- de 2 renouvellements de bail.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date effet	Commentaire
Renouvellement	ZAC du Grand Noble 14 place Marcel Sambat 31700 BLAGNAC	BUR	1 926	05/2012	Elta.
Relocation	89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	1 321	01/2013	Cabinet Granrut.
Relocation	Le Vermont 123 rue des 3 Fontanot 92000 NANTERRE	BUR	1 868	07/2013	Véolia 1 518 m ² puis extension de 350 m ² lors de la livraison 2015.
Relocation	Le Galilée Avenue de l'Argone 33700 MERIGNAC	BUR	1 978	07/2013	Réduction des surfaces occupées par Oxbow sur 1 423 m ² suivi d'une extension de 555 m ² .
Relocation	Le Prélude 140-142 rue Terre de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	2 224	07/2013 09/2013 12/2013	Immeuble acquis en VEFA et livré le 30 mai 2013 : - 829 m ² Euratlantique ; - 946 m ² Société Générale ; - 449 m ² Ademe.
Relocation	18 rue Grange Dame Rose - Bât. E (Ariane) 78140 VELIZY	BUR	1 424	09/2013	Extension de 440 m ² au titre d'un nouveau bail pour Thalès.
Renégociation	Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	BUR	1 189	10/2013	EDF, reprise anticipée d'une partie des locaux libérés par Véolia.
Renégociation	ZAC Basso Cambo 2 av. Coriolis / av. du D ^r Grynfolgel 31000 TOULOUSE	BUR	4 036	10/2013	Intel Corporation.
Renégociation	Le Concorde 4 rue J. Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	3 216	10/2013	Maintien en place de 21 mois supplémentaires pour Nestlé Purina.
Relocation	Maillot 2000 - 9 ^{ème} étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	1 165	10/2013	Adneom Technologies.
Relocation	73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 060	04/2014	DDB 9 ans fermes, après travaux d'aménagement du locataire.
Relocation	Le Centralis 63 avenue du Général Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE	BUR	2 716	02/2014 09/2013	- 368 m ² Star Services ; - 2 348 m ² Belambra.

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 26 418 m² (26 783 m² en 2012) se répartissant comme suit :

Paris	1 909 m ²	soit 7,2%
Île-de-France	13 846 m ²	soit 52,4%
Région	10 663 m ²	soit 40,4%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel de 5,2 millions d'euros par an.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Le Prélude 140-142 rue Terre de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	6 281	Immeuble livré le 28 mai 2013. 3 baux signés.
Le Calypso 18 parc Ariane 3 78284 GUYANCOURT	BUR	4 007	Immeuble indépendant vacant depuis début août 2013.
Z.A. du Pas du Lac 4 avenue du Vieil Etang 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	3 026	Immeuble obsolète à rénover entièrement.
66 route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	BUR	2 336	Reloué en totalité à effet mars 2014.
Le Santos Dumont - A et B 23 avenue Louis Breguet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	2 063	Locaux rénovés proposés à la division. Commercialisation agressive dans un marché atone.
ZAC du Moulin Neuf 3 rue M. Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 330	Commercialisation entravée par la présence des gens du voyages.
Iléo 27 à 33 quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 262	Immeuble loué à 83 %.
73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 189	Immeuble rénové label BBC. Livraison et transfert au preneur (DDB) le 13/01/2014 afin qu'il débute ses aménagements. Prise d'effet 04/2014.
105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	685	Négociation engagée sur la totalité sans suite. Nouveau contact en cours.

Résiliations

Les congés à 6 mois reçus en fin d'année portent sur 10 186 m² soit 4,9% des surfaces en exploitation (209 300 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	BUR	966	31/12/2013	Départ Société Générale sur 2 baux. Surfaces reprises par CMNE.
1330 rue G. Gautier de la Lauzière 13856 AIX-EN-PROVENCE	BUR	788	31/12/2013	Départ de TFN Propreté.
SXB1, 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	1507	01/01/2014	Départ de Califimmo.
Les Centuries, 101 place Duhem 34000 MONTPELLIER	BUR	2051	31/01/2014	Départ du CRAM.
100 rue Martre 92110 CLICHY	BUR	1 137	31/03/2014	2 baux résiliés par Consumer Finance.
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	291	31/03/2014	Résilié par Unilocation. Renégociation en cours.
106-108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	992	31/03/2014	Congé de EV3 Europe prorogé d'un mois soit jusqu'à fin mars.
Les Miroirs 38, boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	BUR	1 358	30/04/2014	Congé de Egis.

3. Contentieux

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 145 898,77 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 283 815,90 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 137 917,13 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 361 428.80 euros.

4. 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, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

2013	(euros)
Travaux réalisés	8 665 276,96
Provisions pour travaux au 31 décembre	3 634 739,05

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5/6 Esplanade Charles de Gaulle NANTERRE	Mise en conformité loi SAE des ascenseurs quadruplex ouest + est	268 736,06
5, Esplanade Compans Caffarelli TOULOUSE	Travaux sur façades	240 213,88
106-108 rue La Boétie PARIS	Remplacement de la chaudière, évacuation de l'ancienne	202 272,62
Santos Dumont Bât. A et B VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Travaux de démolition, faux-plafonds et cloisonnements	98 823,36
Quai de Grenelle PARIS	Désamiantage des réseaux aéraulique et hydraulique du plateau au R+3	84 158,02

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Iléo BOULOGNE-BILLANCOURT	Financement du bailleur aux travaux réalisés par Medtronic	348 822,00
Le Heron Building LYON	Remise en état locatif R+2 y compris sanitaires	207 284,97
ZAC De Basso Cambo TOULOUSE	Financement du bailleur aux travaux réalisés par Air France	183 000,00
Le Centralis BOURG-LA REINE	Remise en état du hall, des paliers et dégagements à tous les étages	94 937,10
"Les Miroirs" GUYANCOURT	Division du lot E0-02 au RDC	57 606,00

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Edouard Vaillant LEVALLOIS-PERRET	Restructuration	1 478 634,92
73/75 rue La Condamine PARIS	Restructuration	1 204 268,11
Le Vermont NANTERRE	Restructuration	1 024 840,20
Iléo BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	126 615,24
Taylor PARIS	Restructuration	48 258,367

5. Opérations de valorisation

Au cours de l'exercice, un immeuble de bureaux situé à Rueil-Malmaison (92), 7 rue Becquerel, acquis en 1986, a fait l'objet d'un projet de valorisation consistant en la restructuration lourde et l'extension (surélévation d'un étage) du bâtiment existant, certifié HQE label BBC et BREEAM niveau Very Good*, qui développera une surface globale de 9 299 m² et 140 parkings. Le promoteur est Axe Promotion et l'opération sera livrée en mai 2015. Le permis de construire a été obtenu le 6 mars 2013.

Le 24 juillet 2013 est intervenue la signature concomitante de la vente de l'immeuble existant pour 21,6 millions d'euros et de la vente en état futur d'achèvement au prix de 50,4 millions d'euros HT acte en main.

L'actif existant, d'une surface de 7 005 m², avait été libéré par son locataire unique Fagor Brandt fin février 2012.

Un autre projet de valorisation porte sur une parcelle de terrain contiguë à l'immeuble Le Vermont, récemment restructurée, située à Nanterre (92), 123 rue des Trois Fontanots et dont la SCPI détient 10 % indivis. L'opération consiste notamment en la construction d'un immeuble neuf à usage de bureaux de 3 609 m² réalisé par le Cabinet d'architectes CALQ. Le promoteur ADIM Concepts (groupe Vinci) livrera l'opération au cours de l'été 2015 à Véolia qui en a d'ores et déjà louée la totalité des surfaces.

Le 25 juillet 2013 est intervenue la signature concomitante de la promesse de vente du terrain d'assiette et de la promesse de vente en état futur d'achèvement au prix de 23,1 millions d'euros HT acte en main.

Le permis de construire a été obtenu le 26 décembre 2013.

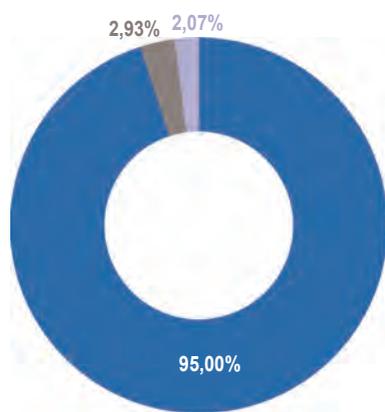
* BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments.
Niveau Very Good : niveau très bon.

C. Expertises et répartition du patrimoine

Dans un contexte de crise économique marqué par une forte instabilité fiscale, l'immobilier a tiré son épingle du jeu en affichant des volumes d'investissements proches de l'année précédente. Le marché locatif a en revanche souffert avec une baisse significative des transactions, impactant à la hausse le taux de vacance et la durée de commercialisation des surfaces vides.

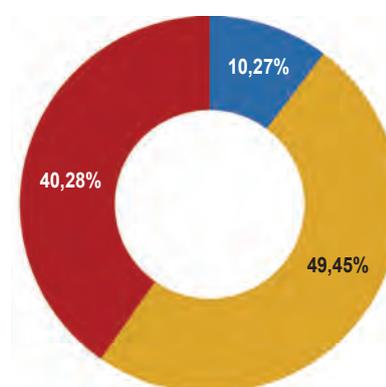
Ainsi, LFP Pierre affiche au 31 décembre 2013 une valorisation globale de 778 558 464,43 euros hors droits incluant l'acquisition réalisée en 2013. À périmètre constant, la valeur varie de -0,38 % suite essentiellement au départ de locataires et à la prise en compte de délais de vacance pour commercialiser les surfaces libres.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



■ Bureaux ■ Entrepôts ■ Résidences médicales

Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



■ Paris ■ Province ■ Région parisienne

Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2013

	Bureaux	Activités	Entrepôts	Résidences médicales	Total (euros)	Total (%)
Paris	134 393 723,80			23 911 364,49	158 305 088,29	20,33%
Région parisienne	432 028 797,76		6 728 647,67		438 757 445,43	56,36%
Province	181 495 930,71				181 495 930,71	23,31%
TOTAL (euros)	747 918 452,27		6 728 647,67	23 911 364,49	778 558 464,43	
Total 2012 (%)	720 362 100,00	3 890 000,00	6 740 000,00	23 130 000,00	754 122 100,00	
TOTAL (%)	96,06%		0,86%	3,07%		100,00%

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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 :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	757 757 153,93
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(91 941 890,12)
Valeur comptable	665 815 263,81
Valeur comptable ramenée à une part	73 327,67
Valeur des immeubles "actuelle"	778 558 464,43
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(88 307 151,07)
Valeur de réalisation	690 251 313,36
Valeur de réalisation ramenée à une part	76 018,87
Valeur de réalisation	690 251 313,36
Frais d'acquisition des immeubles	48 270 624,79
Commission de souscription	11 334 699,75
Valeur de reconstitution*	749 856 637,90
Valeur de reconstitution ramenée à une part	82 583,33

* 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 premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

T ableaux complétant le rapport de la société de gestion

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (euros)	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) (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (euros)
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
2013	635 600 000,00		9 080	142	214 509,77	78 575,00

(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	84 165,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	4 400,00	4 101,00	4 101,00	3 930,00	3 930,00
dont distribution de report à nouveau (en %)			4,06%	0,66%	
dont distribution de réserves de plus values (en %)		8,78%			
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,23%	5,22%	5,22%	5,00%	5,00%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	87,03	198,70	28,77	1,66	98,55

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

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

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

(ii) par le prix 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 ^{er} 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 (euros HT) ⁽¹⁾
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
2013	149	1,64%	+ de 3 mois	61	-

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Libellés	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	5 580,64	97,67	4 824,14	97,02	4 785,94	96,76	4 939,19	97,10	4 903,56	95,42
Produits financiers avant prélèvement libératoire	73,24	1,28	33,96	0,68	62,54	1,26	63,14	1,24	140,01	2,72
Produits divers	60,08	1,05	114,09	2,29	97,58	1,97	84,52	1,66	95,45	1,86
TOTAL DES REVENUS	5 713,95	100,00	4 972,18	100,00	4 946,06	100,00	5 086,85	100,00	5 139,02	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	397,26	6,95	342,09	6,88	334,29	6,76	343,41	6,75	346,78	6,75
Autres frais de gestion*	118,33	2,07	66,85	1,34	29,61	0,60	125,79	2,47	113,39	2,21
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	21,44	0,38	29,69	0,60	25,20	0,51	20,78	0,41	11,99	0,23
Charges immobilières non récupérées	292,98	5,13	372,41	7,49	344,87	6,97	410,27	8,07	408,59	7,95
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	830,01	14,53	811,04	16,31	733,97	14,84	900,25	17,70	880,74	17,14
Amortissements nets										
- patrimoine	92,29	1,62	88,99	1,79	84,51	1,71				
- autres (charges à étaler)	244,91	4,29	(1,14)	(0,02)			90,84	1,79	89,38	1,74
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	204,39	3,58	177,24	3,56	179,44	3,63	180,49	3,55	90,21	1,76
- dotation nette aux autres provisions**	26,13	0,46	44,95	0,90	13,95	0,28	11,25	0,22	51,75	1,01
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	567,72	9,94	310,04	6,24	277,90	5,62	282,58	5,56	231,34	4,50
TOTAL DES CHARGES	1 397,73	24,46	1 121,08	22,55	1 011,87	20,46	1 182,83	23,25	1 112,09	21,64
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	20,41	0,36	133,10	2,68	(166,81)	(3,37)	(25,98)	(0,51)	96,93	1,89
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	4 296,00	75,18	3 741,00	75,24	4 101,00	82,91	3 930,00	77,26	3 930,00	76,47
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4 289,58	75,07	3 741,00	75,24	4 094,26	82,78	3 925,08	77,16	3 919,98	76,28

* 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 (euros)

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	703 603 045,86		703 603 045,86
Cessions d'immeubles	29 287 162,63	24 650 696,51	53 937 859,14
Plus et moins values sur cessions	(751 335,79)	(256 043,66)	(1 007 379,45)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(11 813 226,78)	(360 241,19)	(12 173 467,97)
Achats d'immeubles	(780 241 550,96)	(54 215 280,25)	(834 456 831,21)
Ecart sur remboursements de parts	564 095,01		564 095,01
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(59 351 810,03)	(30 180 868,59)	(89 532 678,62)

* 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 de 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 2013 :

REVENU FONCIER	(euros)
Revenu brut	47 176 794
Autres charges déductibles	12 880 258
Revenu net	34 296 536
Soit par part pleine jouissance	3 777,15
REVENU FINANCIER	(euros)
Revenu	230 450
Soit par part pleine jouissance	25,38
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	16,92

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	37 640 474,05
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	979 340,74
Résultat fiscal	36 661 133,31
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	37 640 474,05
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	37 640 474,05

* Plus ou moins-values comptables comprises.

7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (euros)

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 au 31/12/2013, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente 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		744 290,92						744 290,92*
Fournisseurs d'immobilisations							28 343 578,17	28 343 578,17**
TOTAL À PAYER		744 290,92					28 343 578,17	29 087 869,09
Échéances au 31/12/2012								
Fournisseurs		574 997,34						574 997,34
Fournisseurs d'immobilisations							21 126 844,52	21 126 844,52
TOTAL À PAYER		574 997,34					21 126 844,52	21 701 841,86

* 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

Pour répondre aux objectifs européens (AIFM) et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014 ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI et notamment les statuts (1) et note d'information.

Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société avec ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires et compte tenu des caractéristiques qui lui sont propres.

Afin que vous puissiez appréhender toutes les modifications apportées aux statuts, nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des Etats membres de l'Union Européenne (2).

1. PRINCIPALES MODIFICATIONS STATUTAIRES

La directive AIFM*

Désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Suite à un appel d'offre, la société CACEIS Bank France a été retenue. Le montant de sa prestation dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI ainsi que de sa valeur de réalisation. Le coût estimatif annuel de sa mission est estimé à 5,85 euros par part, mais la SCPI ne supportera aucun frais la première année.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

Aménagements des dispositions applicables aux SCPI

Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

"Article II - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de sa gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

L'endettement

L'assemblée générale de 2013 avait voté l'insertion dans les statuts de la possibilité pour la société de gestion, au nom de la SCPI, de 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.

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et ainsi de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts. Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- suppression de l'obligation d'avoir investi les $\frac{3}{4}$ au moins du montant de la collecte nette des 12 derniers mois pour créer des parts nouvelles ;
- en cas de suppression de la variabilité :
 - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
 - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

*Alternative Investment Fund Managers.

L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux ou l'assiette ne soient modifiés.

L'article XVIII des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

“4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25% hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25% hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”

Le reste de l'article demeure inchangé.

Les évaluateurs immobiliers

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier sera donc portée à cinq ans.

Possibilité de diffuser les documents d'information par “télécommunication électronique”

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales par internet, les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

2. ELARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (MODIFICATION NON LIÉE À AIFM)

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires et dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de la zone euro.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomérations et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs “situés en France et accessoirement dans des États de la zone euro”.

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le société de gestion.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, 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 2013 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 11 707 675 euros, représentant les souscriptions de 149 parts, dont la totalité a permis de compenser les demandes de retrait. En fin d'exercice, 61 parts demeuraient en attente de retrait.

Le capital effectif de la SCPI est par conséquent demeuré stable à 635 600 000,00 euros au 31 décembre 2013.

2. PATRIMOINE

Notre SCPI a procédé à un arbitrage au cours de l'exercice pour un montant de 4 250 000 euros HD. Par ailleurs, l'actif de Rueil-Malmaison fait actuellement l'objet d'une restructuration importante. En effet, cet immeuble ancien et vacant nécessitait une réelle revalorisation afin de pouvoir profiter de sa très bonne localisation géographique dans le quartier d'affaire de Rueil 2000. Ainsi, après travaux, il proposera une surface totale de 9 299 m², soit 2 294 m² supplémentaires, aux dernières normes environnementales.

Au niveau locatif, la situation de la SCPI s'est maintenue par la relocation d'importants actifs tels que ceux de la rue La Condamine à Paris, de la Porte Maillot à Paris, ou encore Le Prélude à Bordeaux. Le taux d'occupation physique s'est par conséquent maintenu à 86,4%. Compte tenu notamment des mesures d'accompagnement octroyées lors des relocations, le taux d'occupation financier est toutefois en retrait à 84,5%.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine résultant des expertises, ressort à 778 558 464,43 euros, enregistrant, à périmètre constant, une diminution de 0,38%.

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 en hausse pour l'exercice d'un montant de 36 564 500,56 euros, soit un résultat par part de 4 026,93 euros. Le dividende distribué a été maintenu à 3 930,00 euros, offrant une rentabilité de 5 % par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier, soit 78 575,00 euros.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2014, qui nous ont été présentés et commentés, permettent d'envisager un résultat par part estimé à 3 908,37 euros. Il est néanmoins prévu de maintenir la distribution au même niveau qu'en 2013, soit à 3 930 euros, pouvant inclure une quote-part de distribution de plus-value immobilière.

5. CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 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, nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social et de la politique d'investissement de la SCPI, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, après avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt que pourrait procurer pour notre SCPI l'élargissement géographique de nos investissements immobiliers.

Ces nouvelles opportunités nous paraissent pouvoir être des atouts supplémentaires et bénéfiques que l'on souhaite vous voir également partager.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 27 février 2014 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 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 2013 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif stable à 635 600 000 euros et un bénéfice net de 36 564 500,56 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 36 564 500,56 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 14 744,86 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 36 579 245,42 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit

- à titre de distribution une somme de 35 684 400,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 894 845,42 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 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 665 815 263,81 euros, soit 73 327,67 euros par part ;
- valeur de réalisation : 690 251 313,36 euros, soit 76 018,87 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 749 856 637,90 euros, soit 82 583,33 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.214-106 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 doter le fonds de remboursement dans la limite, 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 audité "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 2014.

SIXIÈME 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.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevée en 2013 à 2 282 euros, soit 12,31 euros par part.

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

SEPTIÈME 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.

Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la société, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

"Article II - Objet - La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier."

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XVIII des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

"4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25% hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- à 1,25% hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables aux SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les Statuts de la société tel que suit :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de la zone euro.

En conséquence, la mention suivante "et accessoirement dans des États de la zone euro" sera intégrée à la fin de la première phrase du premier paragraphe de la "Politique d'investissement de la SCPI", mentionnée dans la note d'information.

SIXIÈME 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 2013 (euros)

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	757 757 153,93	778 558 464,43	727 663 083,17	754 122 100,00
Terrains et constructions	693 160 427,34	717 293 039,43	674 997 578,50	705 044 600,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	61 292 669,67	61 265 425,00	49 890 934,77	49 077 500,00
Autres immobilisations locatives	3 304 056,92		2 774 569,90	
Charges à répartir sur plusieurs exercices			(214,78)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 966 739,05)	(332 000,00)	(4 602 517,45)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(3 634 739,05)		(4 602 517,45)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(332 000,00)	(332 000,00)		
TOTAL I	753 790 414,88	778 226 464,43	723 060 350,94	754 122 100,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	65 271,83	65 271,83	72 429,18	72 429,18
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	65 271,83	65 271,83	72 429,18	72 429,18
Créances	12 166 152,36	12 166 152,36	9 956 665,12	9 956 665,12
Locataires et comptes rattachés	3 804 422,83	3 804 422,83	2 415 084,53	2 415 084,53
Provisions pour dépréciation des créances	(1 361 428,80)	(1 361 428,80)	(1 223 511,67)	(1 223 511,67)
Créances fiscales et sociales	6 280 892,42	6 280 892,42	6 316 323,23	6 316 323,23
Fournisseurs et comptes rattachés	1 760 293,62	1 760 293,62	1 190 633,22	1 190 633,22
Autres créances	1 681 972,29	1 681 972,29	1 258 135,81	1 258 135,81
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	834 360,46	834 360,46	5 427 785,39	5 427 785,39
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement			2 225,72	2 225,72
Autres disponibilités	834 360,46	834 360,46	5 425 559,67	5 425 559,67
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(101 176 547,46)	(101 176 547,46)	(73 120 909,79)	(73 120 909,79)
Dettes financières	(56 001 397,48)	(56 001 397,48)	(32 486 856,54)	(32 486 856,54)
Dettes d'exploitation	(4 223 580,97)	(4 223 580,97)	(4 892 714,54)	(4 892 714,54)
Dettes diverses	(40 951 569,01)	(40 951 569,01)	(35 741 338,71)	(35 741 338,71)
TOTAL II	(88 110 762,81)	(88 110 762,81)	(57 664 030,10)	(57 664 030,10)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	135 611,74	135 611,74	155 127,26	155 127,26
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	135 611,74	135 611,74	155 127,26	155 127,26
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	665 815 263,81		665 551 448,10	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		690 251 313,36		696 613 197,16

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2013 (euros) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	635 600 000,00			635 600 000,00
Capital souscrit	635 600 000,00			635 600 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	30 688 039,03		(360 241,19)	30 327 797,84
Prime d'émission	68 003 045,86		38 894,67	68 041 940,53
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(37 879 101,84)		(399 135,86)	(38 278 237,70)
Écarts sur remboursements de parts	564 095,01			564 095,01
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(751 335,79)		(256 043,66)	(1 007 379,45)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	250 912,47	(236 167,61)		14 744,86
Résultat de l'exercice	(236 167,61)	236 167,61	880 100,56	880 100,56
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	34 543 097,39	(34 543 097,39)	36 564 500,56	36 564 500,56
Acompte sur distribution	(34 778 701,70)	34 778 701,70	(35 682 756,12)	(35 682 756,12)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(563,30)	563,30	(1 643,88)	(1 643,88)
TOTAL GÉNÉRAL	665 551 448,10		263 815,71	665 815 263,81

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

Charges	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	15 362 186,22	16 521 283,34
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 666 556,62	10 606 642,99
Charges d'entretien du patrimoine locatif	108 854,26	183 860,74
Grosses réparations et travaux exceptionnels	1 786 878,36	2 123 196,56
Charges immobilières non récupérables	3 799 896,98	3 607 583,05
Charges locatives non récupérables	1 118 454,90	639 576,10
Charges locatives sur locaux vacants	1 495 782,24	1 907 808,78
Autres charges immobilières non récupérables	1 185 659,84	1 060 198,17
CHARGES D'EXPLOITATION	6 319 474,09	6 214 803,15
Diverses charges d'exploitation	4 073 183,94	3 553 590,88
Rémunération de la Société de Gestion	3 148 718,89	3 038 537,70
Honoraires	172 270,09	178 080,87
Autres services extérieurs	30 567,32	22 524,54
Impôts, taxes et versements assimilés	16 381,55	22 508,50
Autres charges	705 246,09	291 939,27
Dotations aux amortissements d'exploitation	811 374,29	911 030,20
Dotations aux provisions d'exploitation	1 434 915,86	1 750 182,07
Provisions pour créances douteuses	283 815,90	153 191,65
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	819 099,96	1 596 990,42
Provisions pour risques et charges	332 000,00	
CHARGES FINANCIÈRES	696 421,82	789 400,70
CHARGES EXCEPTIONNELLES	12,06	43 798,83
TOTAL DES CHARGES	22 378 094,19	23 569 286,02
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	36 564 500,56	34 543 097,39
TOTAL DES CHARGES	58 942 594,75	58 112 383,41

Produits	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	54 930 395,57	54 942 723,96
Produits de l'activité immobilière	54 190 853,50	54 308 989,40
Loyers	44 524 296,88	43 702 346,41
Charges facturées	9 666 556,62	10 606 642,99
Produits des activités annexes	739 542,07	633 734,56
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 613 778,07	2 496 842,01
Reprises d'amortissements d'exploitation	(214,78)	107 300,43
Reprises de provisions d'exploitation	1 932 777,13	2 176 803,08
Provisions pour créances douteuses	145 898,77	53 606,52
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	1 786 878,36	2 123 196,56
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	681 215,72	212 738,50
PRODUITS FINANCIERS	1 271 252,59	558 710,91
Produits financiers	1 271 252,59	558 710,91
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	127 168,52	114 106,53
Produits exceptionnels	127 168,52	114 106,53
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	58 942 594,75	58 112 383,41

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.

A. 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^{er} 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^{er} 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'acquiescer, 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.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2013, pour un montant total de 107 754 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 2 282 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquittée pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 105 472 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

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.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} 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.

Au 31 décembre 2013, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 778 558 464,43 euros.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées. Depuis la situation intermédiaire du 30 septembre 2013, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2013, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine qui vise à répartir sur 6 ans le montant provisionnel des travaux pour grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Pour mémoire, l'ancienne méthode était basée sur un pourcentage des loyers quittancés en fonction de la date d'achèvement de l'immeuble.

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 3 634 739,05 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les frais d'acquisition sont prélevés en intégralité sur la prime d'émission.

Provisions des créances locataires

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 2013, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 149 parts et ont compensé des retraits à hauteur de 149 parts.

Une ligne de crédit complémentaire a été ouverte le 13 août 2013 pour 20 000 000 euros avec un TEG annuel de 1,71 % et a été débloquée sur 2013.

D'autre part, la ligne de crédit de 17 000 000 d'euros ouverte en 2011 a été reconduite.

Au 31 décembre 2013, le montant total des lignes de crédit se porte donc à 47 000 000 d'euros avec la ligne de 10 000 000 d'euros débloquée en 2012.

Au cours de l'exercice 2013, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- LA PLAINE SAINT-DENIS - Rue des Gazomètres ;
- RUEIL-MALMAISON - Rue Henri Becquerel (valorisation).

B. TABLEAUX CHIFFRÉS (euros)

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	659 864 484,26	686 653 027,27	638 047 036,61	671 284 600,00
Locaux d'activité			3 125 111,79	3 890 000,00
Entrepôts	9 400 000,00	6 728 647,67	9 400 000,00	6 740 000,00
Résidences médicales	27 200 000,00	23 911 364,49	27 200 000,00	23 130 000,00
TOTAL	696 464 484,26	717 293 039,43	677 772 148,40	705 044 600,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	61 292 669,67	61 265 425,00	49 890 934,77	49 077 500,00
Locaux d'activité				
Entrepôts				
Résidences médicales				
TOTAL	61 292 669,67	61 265 425,00	49 890 934,77	49 077 500,00
TOTAL GÉNÉRAL	757 757 153,93	778 558 464,43	727 663 083,17	754 122 100,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Solde terrains et constructions au 31/12/2012		674 997 578,50
Acquisitions		38 927 304,77
BORDEAUX - Le Prélude	21 265 599,97	
LYON - 241 rue Garibaldi	10 064 050,00	
TOULOUSE - 9 rue Alain Fournie	7 597 654,80	
Cessions		(24 650 696,51)
RUEIL MALMAISON - 7 rue Henri Becquerel	(21 561 164,72)	
LA PLAINE ST DENIS - Zac des Cornillons	(3 089 531,79)	
Travaux de restructuration		3 920 560,59
LEVALLOIS-PERRET - Edouard Vaillant	1 478 634,92	
PARIS - 73/75 rue La Condamine	1 204 268,11	
NANTERRE - Le Vermont	1 024 840,20	
BOULOGNE-BILLAN COURT - Iléo - Le Gallo	126 615,24	
PARIS - Taylor	48 258,36	
PARIS - Carré Feydeau	37 943,74	
BOULOGNE-BILLAN COURT - 45 rue Abel Gance	0,02	
Acquisitions de climatisations		1 259,99
Renouvellements de climatisations existantes		1 224 263,15
Sorties de climatisations (renouvellements)		(1 224 263,15)
Autres variations		(35 580,00)
Solde terrains et constructions au 31/12/2013		693 160 427,34
Agencements, aménagements, installations		
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012		6 666 942,94
Nouveaux agencements		953 279,93
Agencements, aménagements et installations en cours		425 180,68
Cessions d'agencements de l'exercice		(96 632,75)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(37 384,52)
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		7 911 386,28
Amortissements des agencements, aménagement, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012		(3 892 373,04)
Dotations de l'exercice		(811 589,07)
Reprises de l'exercice		96 632,75
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013		(4 607 329,36)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		3 304 056,92

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012		49 890 934,77
Acquisitions de VEFA		50 559 902,67
RUEIL-MALMAISON - 7 rue Henri Becquerel	50 559 902,67	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(39 158 167,77)
MASSY - 14-16 avenue Carnot	(381 518,20)	
LYON - 241 rue Garibaldi	(10 064 050,00)	
TOULOUSE - 9 rue Alain Fournier	(7 446 999,60)	
BORDEAUX - Le Prélude	(21 265 599,97)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013		61 292 669,67

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2012		72 429,18
Fonds de roulement versés aux syndicis		191,04
Fonds de roulements restitués par les syndicis		(7 348,39)
Solde des dépôts versés au 31/12/2013		65 271,83

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2012	Compte à compte 2013*	Dotations 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements installations	5 ans	3 892 373,04	(96 632,75)	811 589,07	4 607 329,36

* 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 31/12/2012	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013	Dotations 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations		(214,78)		214,78	
TOTAL		(214,78)		214,78	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2012	Dotations 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations	4 602 517,45	819 099,96	1 786 878,36	3 634 739,05
Pour risques et charges		332 000,00		332 000,00
Pour créances douteuses	1 223 511,67	283 815,90	145 898,77	1 361 428,80
TOTAL	5 826 029,12	1 434 915,86	1 932 777,13	5 328 167,85

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	34 543 097,39
Report à nouveau 2012	250 912,47
TOTAL DISTRIBUABLE	34 794 009,86
Distribution 2012	34 779 265,00
Reconstitution du report à nouveau*	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	14 744,86

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

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	1 307 532,27
Locataires et comptes rattachés	14 360,40
Autres dettes d'exploitation	2 040 842,13
Intérêts courus à payer	176 138,38
TOTAL	3 538 873,18

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	65 448,58
Autres créances d'exploitation	1 099 643,71
Intérêts courus à recevoir	776 221,59
TOTAL	1 941 313,88

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 470 138,04
Locataires : factures à établir	65 448,58
Locataires : créances douteuses	2 268 836,21
TOTAL	3 804 422,83

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Soldes locataires non récupérables	5,84
Rompus	6,22
TOTAL	12,06

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Soldes locataires passés en profit	34 378,47
Dégrèvements d'impôts	92 766,28
Rompus	23,77
TOTAL	127 168,520

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2013	2 225,72
Variation au cours de l'exercice	(2 225,72)
Solde disponible au 31/12/2013	

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	5 636 491,97
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	3 730 064,49

■ PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses de vente			
123 rue des Trois Fontanot - NANTERRE*	Bureaux	25/07/2013	253 150,40
Opérations de valorisation			
123 rue des Trois Fontanot - NANTERRE	Bureaux	25/07/2013	2 310 000,00

* A l'issue de la vente, cet immeuble fera l'objet d'une opération de valorisation



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 ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS Zac des Cornillons	03/05/2001	100,00%					3 125 111,79
TOTAL ACTIVITÉS							3 125 111,79

Bureaux

13100 AIX-EN-PROVENCE Avenue Gauthier de la Lauziere	14/02/2002	100,00%	1 602,78	2 149 362,83	21 528,39	2 170 891,22	2 180 420,34
13100 AIX-EN-PROVENCE Le Gambetta	05/07/2000	100,00%	2 020,90	3 047 455,85	277 935,01	3 325 390,86	3 427 692,83
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc de Pichaury	08/06/2000	100,00%	937,71	1 111 434,53		1 111 434,53	1 111 434,53
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury - Bât. A14	31/10/2001	100,00%	1 618,36	2 186 911,78	5 416,40	2 192 328,18	2 187 270,79
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury - Bât. A16	30/10/2001	100,00%	1 255,64	1 567 172,09	77 499,09	1 644 671,18	1 637 577,33
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury - Bât. A13	30/10/2001	100,00%	930,47	1 211 236,10	36 898,18	1 248 134,28	1 239 440,10
31000 TOULOUSE Avenue du Docteur Maurice Grinfolgel	31/08/2005	100,00%	6 346,05	9 445 823,04	666 411,93	10 112 234,97	9 969 266,97
31000 TOULOUSE 16 rue Gabriel Peri	27/12/2002	100,00%	6 891,58	7 224 655,74	1 114 209,48	8 338 865,22	8 339 269,00
31000 TOULOUSE 5 esplanade Compans Caffarelli	31/07/2001	100,00%	4 849,98	6 132 566,62	258 139,60	6 390 706,22	6 398 758,72
31300 TOULOUSE Rue Alain Fournier	19/07/2012	40,00%	2 346,56	7 597 654,80		7 597 654,80	
31700 BLAGNAC Zac du Grand Noble	27/12/2000	100,00%	1 926,17	2 127 707,99		2 127 707,99	2 127 707,99
33000 BORDEAUX 140/142 rue Terres de Borde	13/05/2011	100,00%	8 485,19	21 265 599,97		21 265 599,97	
33700 MERIGNAC Avenue de l'Argonne	04/05/2004	100,00%	4 895,94	5 769 946,92		5 769 946,92	5 769 946,92
34000 MONTPELLIER Les Centuries - 93 place Duhem	21/06/2000	100,00%	2 051,38	2 624 257,38	3 019,69	2 627 277,07	2 624 257,38
44000 NANTES 2-4 rue Edouard Nignon	10/07/2007	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	29/02/2008	33,00%	775,83	1 456 486,90	15 245,62	1 471 732,52	1 476 502,94
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 24 rue de l'Europe	29/07/2008	33,00%	776,16	1 456 486,90	2 900,23	1 459 387,13	1 460 268,55
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 26 rue de l'Europe	29/02/2008	33,00%	776,16	1 456 486,90	150 808,87	1 607 295,77	1 657 544,87
44800 SAINT-HERBLAIN Impasse Augustin Freynel	16/01/2002	100,00%	4 609,47	4 840 067,20		4 840 067,20	4 840 067,20
44800 SAINT-HERBLAIN Zac du Moulin Neuf	18/07/2000	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	29/01/2003	100,00%	3 227,39	6 672 513,00	96 035,56	6 768 548,56	6 846 162,70
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Bâtiment Synthesis	25/07/2000	100,00%	1 524,45	1 451 168,90		1 451 168,90	1 451 168,90
67300 SCHILTIGHEIM Immeuble Aventis	26/01/2000	50,00%	4 331,93	7 559 601,77	20 929,51	7 580 531,28	7 614 544,76
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/2011	25,00%	2 858,28	10 064 050,00	34 306,60	10 098 356,60	
69003 LYON 92 rue de La Part-Dieu	12/05/2006	100,00%	5 701,31	10 475 000,00		10 475 000,00	10 475 000,00
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/2007	25,00%	4 203,03	16 694 125,00		16 694 125,00	16 694 635,83
69009 LYON Le Heron Building	05/05/2000	100,00%	6 386,00	8 156 022,42	216 001,73	8 372 024,15	8 180 030,67
69800 SAINT-PRIEST 139 rue de l'Aviation	13/12/2000	100,00%	1 874,45	2 301 285,15		2 301 285,15	2 301 285,15
75002 PARIS 8 place de la Bourse	30/09/2004	36,00%	2 594,00	14 274 160,80	2 431 898,17	16 706 058,97	16 668 115,23

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (Suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/2008	30,00%	2 251,89	12 711 900,00		12 711 900,00	12 711 900,00
75008 PARIS 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré	19/10/2004	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	22/12/2011	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	27/10/1999	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	06/06/2003	100,00%	1 654,50	7 768 231,00	204 230,47	7 972 461,47	8 006 955,62
75010 PARIS 10 rue Taylor	30/07/2004	100,00%	1 091,41	4 989 932,00	1 354 457,27	6 344 389,27	6 296 130,91
75015 PARIS 1-15 quai de Grenelle	23/10/2007	100,00%	1 049,00	6 889 820,00	563 724,77	7 453 544,77	7 171 346,69
75017 PARIS Rue La Condamine	25/11/2005	25,00%	1 188,63	5 050 000,00	1 844 962,73	6 894 962,73	5 690 694,62
75017 PARIS 251 boulevard Pereire	05/06/2003	100,00%	1 165,00	5 700 000,00	45 019,43	5 745 019,43	5 700 641,08
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/2007	30,00%	2 130,90	6 600 000,00		6 600 000,00	6 600 000,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 23 avenue Louis Bréguet	01/01/2001	100,00%	2 723,34	4 035 020,59	2 400,00	4 037 420,59	4 037 420,59
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 4 avenue du Vieil Étang	15/03/2000	100,00%	3 026,32	3 993 249,56		3 993 249,56	3 993 249,56
78280 GUYANCOURT 13 rue Charles et Émile Pathé	24/08/2004	100,00%	3 044,40	8 875 958,00		8 875 958,00	8 875 958,00
78280 GUYANCOURT 38 boulevard Paul Cézanne	22/09/2004	100,00%	5 053,76	6 835 614,00	3 118 858,79	9 954 472,79	9 907 641,57
78280 GUYANCOURT Bâtiment Thalassa	30/06/2000	100,00%	855,00	1 930 048,00		1 930 048,00	1 930 048,00
78280 GUYANCOURT Bâtiment Naiade	30/06/2000	100,00%	804,08	1 928 993,98		1 928 993,98	1 928 993,98
78284 GUYANCOURT CEDEX Bâtiment Calypso	29/09/2000	100,00%	4 006,60	9 556 034,22	300 215,38	9 856 249,60	9 976 133,80
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/2008	20,00%	2 718,75	14 000 000,00		14 000 000,00	14 000 000,00
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/2008	20,00%	1 524,28	5 725 915,80	6 798,89	5 732 714,69	6 116 632,89
92000 NANTERRE Le Vermont	31/08/2006	10,00%	1 518,67	6 759 190,00	4 098 287,51	10 857 477,51	9 832 637,31
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/2006	20,00%	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
92100 BOULOGNE 66 route de la Reine	03/10/2005	100,00%	2 335,50	11 175 000,00		11 175 000,00	11 175 000,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Abel Gance	24/10/2005	30,00%	1 865,25	10 908 300,00	2 700,00	10 911 000,00	10 912 158,47
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 77-83 rue Edouard Vaillant	30/06/2005	100,00%	4 020,86	17 250 943,00	4 527,17	17 255 470,17	17 261 263,57
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 27-33 quai Alphonse Le Gallo	04/11/2003	36,00%	6 326,29	23 942 695,91	17 014 416,60	40 957 112,51	40 551 634,08
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 41-43 rue Paul Bert	30/05/2005	100,00%	1 036,61	3 775 424,00	738 350,47	4 513 774,47	4 513 774,47
92110 CLICHY 100 rue Martre	30/06/2003	100,00%	2 132,11	6 582 458,00	46 212,00	6 628 670,00	6 644 074,00
92120 MONTRouGE 16/20 rue Barbes	18/10/2011	24,00%	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 1 bis rue Collange	16/10/2003	100,00%	3 457,86	11 216 672,75	479 670,73	11 696 343,48	11 747 058,65
92300 LEVALLOIS-PERRET 96 rue Edouard Vaillant	22/11/2001	100,00%	2 646,00	13 106 346,91	3 083 274,29	16 189 621,20	14 710 986,28

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (Suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
92310 SÈVRES 7 avenue de la Cristallerie	30/06/2003	50,00%	8 643,45	32 134 681,12	172 122,16	32 306 803,28	32 306 803,28
92340 BOURG-LA-REINE 63 avenue du Général Leclerc	19/07/2006	100,00%	5 338,00	17 308 410,73	75 949,68	17 384 360,41	17 308 410,73
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Regnault	01/10/2007	20,00%	1 725,52	14 200 000,00		14 200 000,00	14 200 420,91
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	24/10/2005	30,00%	2 546,05	11 418 300,00	232 738,42	11 651 038,42	11 710 167,45
92500 RUEIL-MALMAISON 4 rue Jacques Daguerre	24/10/2005	100,00%	3 215,71	10 247 000,00	765 316,40	11 012 316,40	11 012 714,21
92500 RUEIL-MALMAISON 7 rue Henri Becquerel	29/08/2003	100,00%					21 561 164,72
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	07/09/2007	25,00%	4 429,00	33 000 000,00	39 000,00	33 039 000,00	33 000 000,00
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/2010	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 Étoile	17/09/2002	100,00%	1 264,50	2 965 302,65	61 568,70	3 026 871,35	3 078 354,13
TOTAL BUREAUX			198 245,80	620 094 401,07	39 770 083,19	659 864 484,26	638 428 554,81
Entrepôts							
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 15 avenue Galilée	18/03/2008	40,00%	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
TOTAL ENTREPÔTS			6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
Résidence médicale							
75017 PARIS 26 rue Médéric	07/06/2006	100,00%	4 577,60	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
TOTAL RÉSIDENCE MÉDICAL			4 577,60	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
Immobilisations en cours							
31300 TOULOUSE Rue Alain Fournier	19/07/2012	40,00%					7 446 999,60
33000 BORDEAUX 5 rue Eugène Delacroix	13/05/2011	100,00%					21 265 599,97
69003 LYON 129 avenue Félix Faure	19/04/2012	25,00%	2 557,75	10 732 767,00		10 732 767,00	10 732 767,00
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/2011	25,00%					10 064 050,00
92500 RUEIL-MALMAISON 7 rue Henri Becquerel	24/07/2013	100,00%	9 299,00	50 559 902,67		50 559 902,67	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			11 856,75	61 292 669,67		61 292 669,67	49 509 416,57
TOTAL GÉNÉRAL			221 157,35	717 987 070,74	39 770 083,19	757 757 153,93	727 663 083,17

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 22 juin 2012. 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 7 mai 2014

**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 2013

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

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 REAL ESTATE MANAGERS en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS 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 des arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS 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, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 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/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée 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 refacturés 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 refacturés 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 refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} 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 ;

- la gestion des sinistres multirisques, dommages-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 la grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2013 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 euro HT/m ² 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.	-	181 434,76
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommages-ouvrage	Forfait annuel de 2200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 euros HT par sinistre 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.	-	16 618,00
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.	-	-
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	-
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	-	-
	Au maximum 3 % HT du cout global TTC du chantier effectivement réalisé, auquel il faut rajouter les rémunérations suivantes :	-	438 400,97
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200 euros HT par immeuble.	-	-
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.	-	-
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	9 865,00	-
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC des prestations stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	13 520,00	2 193,50
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI :	106 250,00	-
	• 1,25 % HT facturés à la cession ;		
Réinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;	356 000,00	-
Surinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.		
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension	Honoraire fixé 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.	99 878,66	600,00
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	1 360,00

■ Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} 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 REAL ESTATE MANAGERS qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

■ Convention conclue avec la société de gestion

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 gérance 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 2013 s'élève à 3 148 718, 89 euros HT.

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

La société de gestion s'acquitte du 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 2013 s'élève à 214 509,77 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2014

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



B7 0148 - © Photo : Fotolia - DR