



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

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

LA FRANÇAISE 

■ 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	20
Rapport du conseil de surveillance	22
Texte des résolutions	23
Comptes au 31 décembre 2013	25
Annexe	28
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	41

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

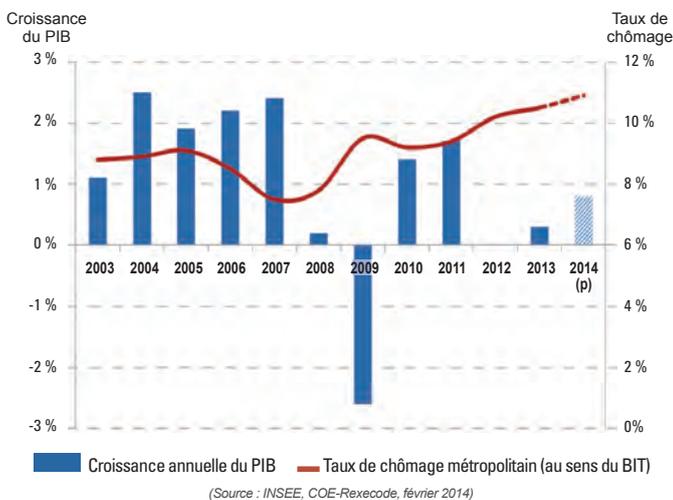
■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

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



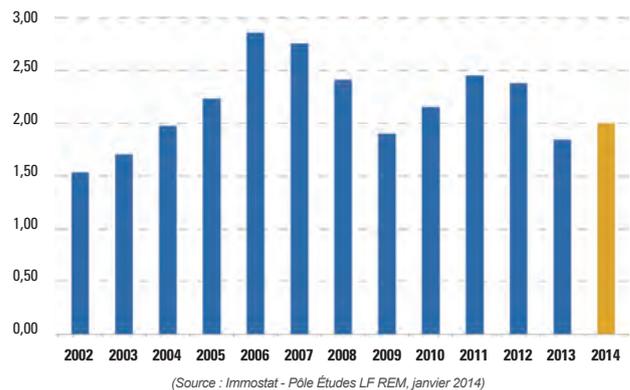
■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

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.

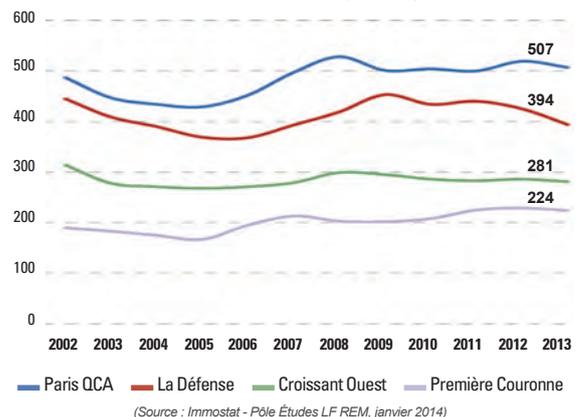
En conséquence, malgré un rebond au 4^{ème} trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45% en un an des grandes transactions.

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

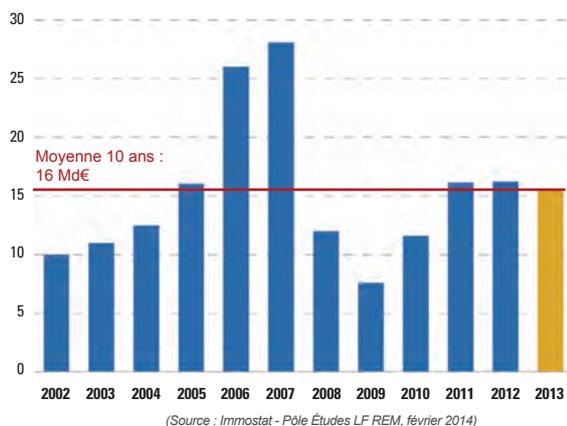
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces 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).

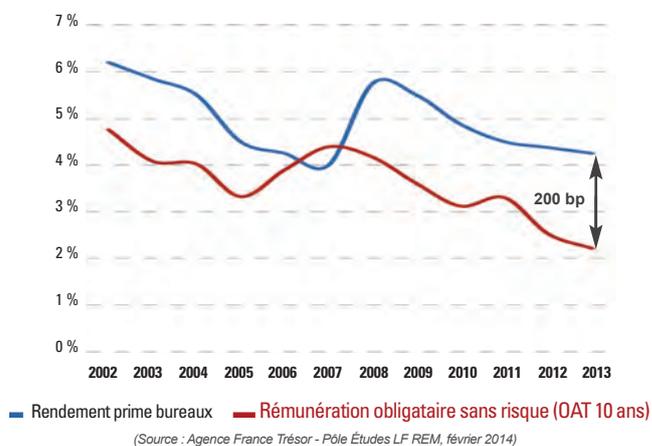
Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



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 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 20 et 21.

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 de création	14 juin 1973
N° d'immatriculation au RCS	419 867 213 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	14 juin 2072
Capital plafond statutaire	750 000 033 euros
Capital social effectif au 31/12/2013	520 718 976 euros
Visa AMF	SCPI n° 13-32 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'issue de la présente assemblée générale.
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire	
Yves BARRUET	
Gérard BAUDIFFIER	
Annick CARON	
Marcel CHASSAGNARD	
Bernard DESTOMBES	
Patrick KONTZ	
François RINCHEVAL	
Franco TELLARINI	
Assurances du Crédit Mutuel Vie	
SCI Pérennité Pierre	

■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

■ 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 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013

Introduction

Crédit Mutuel Pierre 1 aura traversé un exercice 2013 mouvementé sur le plan locatif. La société n'aura pas échappé aux efforts actuellement consentis par les propriétaires pour maintenir en place leurs locataires. Ainsi, Crédit Mutuel Pierre 1 a enregistré un nombre important de renégociations de loyers, tels que AXA à Wasquehal, Total à La Défense, la SEM Plaine Commune à La Plaine Saint-Denis, EOS Credirec à Nantes et l'Agence de l'Eau à Montpellier. Le taux d'occupation physique est en retrait à 84,4 %, du fait notamment de nouveaux congés intervenus au cours de l'exercice.

En marge de ces efforts, Crédit Mutuel Pierre 1 a néanmoins su conclure de nouveaux baux importants en 2013. Citons notamment ERDF et AFNIC dans "le Stephenson" à Montigny-le-Bretonneux, EDF dans "le Carillon" à Nanterre, Veolia dans "le Vermont" à Nanterre ou encore Airbus à Toulouse. Deux autres baux ont également été signés avec une prise d'effet début 2014, totalisant 6 500 m² : Office Dépôt qui s'installe dans l'immeuble "le Tropical" à Villepinte (93) et General Motors qui est maintenu dans l'immeuble "le Thalès" à Argenteuil (95).

Dans ce contexte, les recettes locatives ont diminué et le niveau de distribution de Crédit Mutuel Pierre 1 a été ajusté au quatrième trimestre, portant les revenus versés sur l'année à 13,92 euros. La valeur du patrimoine immobilier de Crédit Mutuel Pierre 1 n'en a toutefois pas été affectée puisque les expertises demeurent stables, tout comme sa valeur de réalisation (242,52 euros par part) et son prix de part (285 euros).

La politique de gestion réalisée depuis quelques années en matière d'arbitrage et de travaux d'investissement participent, avec les acquisitions nouvelles, à la bonne tenue de ces valeurs. Elle permet surtout au patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 de s'adapter aux nouvelles exigences des entreprises sur le marché locatif, ce qui sera un atout lors d'une reprise plus franche du marché locatif.

Deux opérations acquises en VEFA ont été livrées en 2013 : un immeuble loué à Alten situé à Saint-Martin-du-Touch près de Toulouse et l'immeuble "le Green" à Lyon pré-commercialisé auprès de l'Agence Régionale de Santé et Secafi, procurant ainsi à Crédit Mutuel Pierre 1 de nouveaux loyers immédiats.

En 2014, l'enjeu principal de gestion sur Crédit Mutuel Pierre 1 sera d'améliorer sa situation locative et d'augmenter progressivement ses recettes locatives. Ces efforts porteront donc sur la commercialisation des locaux vacants, au premier rang desquels les immeubles récemment restructurés ou des actifs neufs nouvellement livrés. Les actions commerciales concerneront également l'arbitrage d'actifs vieillissants et vacants, comme l'immeuble de bureaux "Traverses de Pomègues" à Marseille, "La Montjoie" à la Plaine-Saint-Denis, ou encore "Paul Bellamy" à Nantes.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	520 718 976,00 €
Nombre de parts	3 403 392
Capitalisation	969 966 720 €
Nombre d'associés	19 990
Valeur de réalisation	242,52 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	262,20 €
Valeur ISF pour 2014*	262,20 €
Distribution de l'exercice 2013**	13,92 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	4,88%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0,00%
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	3,52%
7 ans	4,40%
10 ans	6,77%

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

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

*** Le taux de distribution sur 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 de part acquéreur moyen de l'année N.

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

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) 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	91 930 327,64	86 050 342,29
dont loyers	58 784 380,77	58 709 356,03
Total des charges	47 818 973,59	42 015 033,09
Résultat	44 111 354,05	44 035 309,20
Dividende	46 403 808,67	46 496 386,49

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	520 718 976,00	507 081 474,00
Total des capitaux propres	766 460 007,51	745 630 013,39
Immobilisations locatives	805 565 262,95	813 120 688,80

	Global 2013	Par part 2013
Autres informations		
Bénéfice	44 111 354,05	13,26*
Dividende	46 403 808,67	13,92**

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	858 052 786,17	252,12
Valeur comptable	766 460 007,51	225,20
Valeur de réalisation	825 379 699,64	242,52
Valeur de reconstitution	955 426 365,14	280,73

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

** Dont 2,34 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	89 134	2,61%
Parts retirées avec contrepartie	80 954	2,37%
Part cédées de gré à gré	651	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	25 701	0,75%
Parts en attente de retrait	-	-

Le volume du marché des parts est en hausse par rapport à l'exercice précédent : les souscriptions s'élevèrent à 48,5 millions d'euros. Ces dernières ont permis d'assurer la contrepartie du retrait de 80 954 parts pour 23,1 millions d'euros. Le solde de 25,4 millions d'euros correspond donc à l'augmentation de capital de Crédit Mutuel Pierre 1.

Au 31 décembre 2013, la capitalisation de la SCPI a atteint 970 millions d'euros, aucune part n'étant en attente de retrait au 31 décembre 2013.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé 2 investissements en 2013 pour un montant de 124 753 euros HT AEM.

Le 9 avril 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition d'une parcelle de terrain sur la commune de Lille-La Madeleine. D'une surface de 429 m² et comprenant 9 places de parkings, cette opération permet d'augmenter le nombre d'emplacements mis à disposition de l'immeuble de bureaux mitoyen, appartenant à Crédit Mutuel Pierre 1.

Le 29 novembre 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Bordeaux, d'une parcelle de 763 m². Il s'agit d'une opération permettant de détenir la totalité du terrain sur lequel est situé l'immeuble. Cet investissement vise à offrir une meilleure qualité de prestations aux locataires, en proposant 16 unités de parkings supplémentaires.

Les acquisitions de l'exercice 2013

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parkings (u)	Prix AEM HT (euros)
09/04/2013	Rue du Pré Catelan 59110 LILLE - LA MADELEINE	Parkings	100%		9	46 710
29/11/2013	179 /185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	Parkings	100%		16	78 043
TOTAL					25	124 753

2. Les cessions de l'exercice 2013

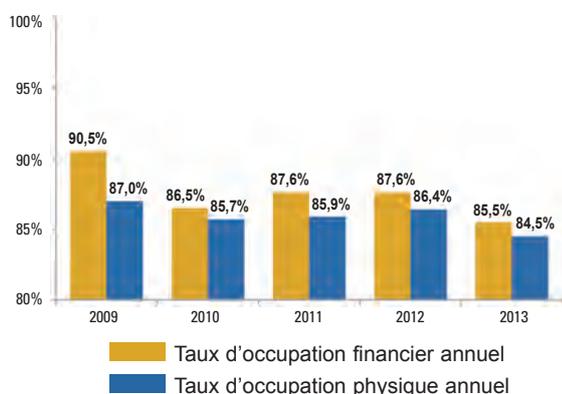
Date cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacance (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur Exp HD 31/12/2012 (euros)	Prix de cession brut (euros)
18/04/2013	47 allée du Clos des Charmes 77090 COLLÉGIEN	ACT	50,00%	420	420	29/06/1988	209 960	278 285	310 000
25/04/2013	1/3 avenue A. Becquerel 33600 PESSAC	ENT	100,00%	1 228	1 228	05/09/1983	396 165	701 050	700 000
24/05/2013	11 rue Heinrich 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	100,00%	1 806	-	23/12/1987	4 892 316	6 823 821	6 900 000
31/05/2013	ZI du Phare / 10 rue J. Cugnot 33700 MÉRIGNAC	ACT	100,00%	2 009	-	18/03/1987	655 531	600 864	650 000
02/07/2013	ZI du Phare / Avenue du Truc 33700 MÉRIGNAC	ACT	100,00%	783	-	15/04/1983	304 730	417 764	420 000
29/07/2013	Centre Bersol 12 bis avenue Gustave Eiffel 33600 PESSAC	BUR	100,00%	564	-	31/10/1986	569 864	621 411	660 000
28/11/2013	47 allée du Clos des Charmes 77090 COLLÉGIEN	ACT	50,00%	270	270	29/06/1988	132 975	178 685	212 500
12/12/2013	7 rue Hermès M12/M13/M14 31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE	BUR	100,00%	1 523	1 219	10/11/1989	1 135 328	1 330 782	1 500 000
18/12/2013	Jardin de Fives 5 rue Louis Blanc 59000 LILLE	BUR	100,00%	3 019	1 421	30/08/1991	1 906 861	2 027 802	1 820 000
19/12/2013	16 rue Jacquard 26000 VALENCE	ENT	100,00%	1 360	-	10/02/1983	350 633	375 311	535 000
27/12/2013	Espace 26 26 rue Paul Vaillant 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	100,00%	564	-	26/10/1989	338 340	604 829	688 500
30/12/2013	11 bis avenue de Larriou 31000 TOULOUSE	BUR	100,00%	1 203	1 203	18/09/1985	700 190	727 581	830 000
TOTAL				14 749	5 761		11 592 893	14 688 185	15 226 000

* 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 4 taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2013, 58 784 381 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

2. Gestion locative

Situation locative en fin d'exercice :

Prise d'effet en m ²	Année 2013	Année 2012
Libérés	59 341	21 116
Reloués	48 886	27 631

En 2013, 81 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 48 500 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2013 pour 60 d'entre eux, en 2014 pour 15 dossiers et rétroactivement pour les 6 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 41 locations résorbant du stock vacant, dont 8 extensions ;
- 23 renégociations de loyer ;
- 8 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 9 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
Renégociation	17/19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	1 347	02/2013	Renégociation avec la SEM Plaine Commune Développement.
Relocation	Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	2 084	03/2013	Extension ERDF sur 1 152 m ² + bail ferme de 7 ans avec AFNIC sur 932 m ² .
Relocation	Le Baudran 21/37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	BUR	1 121	04/2013	Extension de 531 m ² de Paul Hartmann portant la surface louée à 1 121 m ² au titre d'un nouveau bail.
Renégociation	ZAC des Cornillons 21 rue des Bretons 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	1 746	04/2013	Entrée de Randstad suite au départ de IMCD.
Renouvellement	Le Mondial 219 rue Le Titien 34000 MONTPELLIER	BUR	1 163	05/2013	Renouvellement signé pour l'Agence de l'Eau moyennant une réduction de loyer.
Relocation	Le Vermont 123 rue des 3 Fontanot 92000 NANTERRE	BUR	3 737	07/2013	VEOLIA 3 037 m ² puis extension de 700 m ² à la livraison en 07/2015.
Renouvellement	ZAC du Chêne 10 rue Edison 69500 BRON	BUR	589	07/2013	Nike France.
Relocation	31 rue des Compagnons 14000 CAEN	BUR	1 223	08/2013	Bail civil de 23 mois avec GIP Jem Normandie 2014.
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 Veolia.
Relocation	Star Park - Bât. B 17 rue M. Terce 31300 TOULOUSE	BUR	2 671	11/2013	Airbus Opération.
Relocation	30-32 rue de Chabrol 75010 PARIS	BUR	2 622	12/2013	Apex 2 195 m ² + 428 m ² d'extension (suite au départ de Banque Accord).
Relocation	Le Tropical 18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	BUR	3 069	01/2014	Office Dépôt 6/9 ans.
Renégociation	Le Thalès 141-145 rue M. Carre 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 400	03/2014	Général Motors.
Relocation	Iléo 27 à 33 quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	164	09/2013 01/2014	- 127 m ² Scasicomp. - 164 m ² Ciena Limited.
Renégociation	45 rue de Paradis 75010 PARIS	BUR	2 033	12/2012 04/2014	- 1 803 m ² BCD Travel. - Renonciation à congé pour Isobox Technologies sur 230 m ² qui se maintiendra 1 à 2 ans supplémentaires.
Relocation	Les Lumières ZI des Tartifumes 33130 BÈGLES	ENT	1 991	06/2015	Calsun Holding à la livraison (sous condition d'obtention du permis).

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 58 511 m² (48 747 m² fin 2012) et se répartissent comme suit :

Paris	3 107 m ²	soit 5,3 %
Île-de-France	26 532 m ²	soit 45,3 %
Région	28 872 m ²	soit 49,4 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel d'environ 7,3 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 Tropical 18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	BUR	6 408	Reste 3 339 m ² . Contacts en cours pour le solde.
Parc Technologique Barajas 28001 MADRID - Espagne	BUR	5310	1 253 m ² reloués à effet du 10/02/2014.
Tour Part Dieu, 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	3 379	Surfaces commerciales en rez de dalle pour 2 227 m ² en négociation.
Sud Affaire - 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	BUR	2 924	Projet de valorisation du site lancé nécessitant le départ négocié des derniers locataires.
20 rue Traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	BUR	2 481	Promesse de vente en cours de signature avec BNP Promotion Résidentiel
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	2 362	Solde à louer depuis le départ d'Assystem.
144-146 rue Paul Bellamy 56 rue Francois Bruneau 44000 NANTES	BUR	1 824	Acceptation de l'offre d'acquisition par Bouwfonds Marignan dans le cadre d'un projet de transformation en résidence de services.
Maillot 2000 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	1 435	Échec des négociations en vue de la cession. Reprise de la commercialisation après remise en état des surfaces.
Le Montjoie 194 avenue du Président Wilson 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	1 425	Indivision avec BNPP RE. Processus de vente engagé.
Le Panoramique 5 Avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	1 147	Travaux de rénovation des locaux vacants en cours. Commercialisation active.
115 rue Cardinet 75017 PARIS	BUR	1 050	Relocation privilégiée en totalité ou à la division, après travaux de rénovation.
Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	982	Immeuble loué à 83%.

Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 7 550 m², soit 2 % des surfaces en exploitation (374 513 m²). Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Concorde 3 rue Jean Mermoz / 64 bis rue Vivier 80000 AMIENS	BUR	758	31/12/2013	Congé de Pôle Emploi Picardie. Prorogation de 9 mois signé en janvier 2014.
Bâtiment Aristote - Quartier de la Brèche 15/17 rue Olof Palme 94000 CRÉTEIL	BUR	300	31/01/2014	Congé reçu de SRD pour le 31/01/2014. Prorogation en cours de signature pour maintien en place 3 mois supplémentaires.
Parc des Barbanniers Bat 18/19 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	780	15/02/2014	Résilié par Zublin pour le 15/02/2014.
45 rue de Paradis 75010 PARIS	BUR	230	31/03/2014	Congé reçu pour fin 03/2014 de IsoBox et maintien signé par avenant pour 1 à 2 ans supplémentaires.

3. Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies au cours de l'exercice, et les mesures d'exécution appropriées ont été mises en place.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision pour créances douteuses a été réalisée pour 488 598,46 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 639 742,31 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 151 143,85 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 053 671,78 euros.

Un arrêt de la Cour de Cassation du 2 décembre 2013 a mis fin au contentieux en dommage ouvrage sur l'immeuble situé Zac de la Montjoie à Saint Denis. La SCPI avait perçu en exécution d'un jugement du 25 janvier 2007 la somme de 124 880 euros au titre de la réparation de ses préjudices. Cette somme est donc définitivement acquise à Crédit Mutuel Pierre 1 et la provision couvrant le risque de remboursement a ainsi pu être reprise.

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 et travaux de restructurations ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

2013	(euros)
Travaux réalisés	10 995 346,06
Provisions pour travaux au 31 décembre	6 432 168,91

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Travaux de rénovation partie étanchéité R+7 et R+8 ; désamiantage	356 914,05
5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	Mise en conformité loi SAE des ascenseurs quadruplex ouest + est	295 608,81
1, rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	Travaux de réfection et d'étanchéité	157 440,38
Technosud II 92320 CHÂTILLON	Réfection des halls et sanitaires, escaliers, espaces verts et reprises structure	135 229,63
Parc de l'Angevinière Bât. A 44800 SAINT-HERBLAIN	Désamiantage avant remise en état locatif ; mise en place d'un nouveau câble EDF	125 531,98

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Baudran 94110 ARCUEIL	Remise en état du plateau R+1 y compris les sanitaires PMR et le palier d'étage	320 044,42
Iléo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Financement du bailleur aux travaux réalisés par Medtronic	271 306,00
Technopole Château Gombert 13013 MARSEILLE	Travaux d'aménagement spécifique de Pôle Emploi, réalisés par le bailleur	267 521,99
20 traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	Rénovation du bâtiment Levant	217 017,38
Parc de l'Angevinière Bât. A 44800 SAINT-HERBLAIN	Travaux de dépose de cloisonnement et curage ; division de lot ; remise en état locatif des lots 8 et 9 au RDC	136 321,17

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Vermont 92000 NANTERRE	Restructuration	2 049 679,48
Le Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Restructuration	250 880,88
18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	Restructuration	178 905,64
Iléo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	98 478,43
Carré Feydeau 75002 PARIS	Restructuration	51 645,59

5. Opération de valorisation

Au cours de l'exercice, un immeuble de bureaux situé à Montrouge, 21-23 rue de la Vanne, acquis en 1986 et dont la SCPI détient 34 % en indivision, a fait l'objet d'un projet de valorisation. L'immeuble existant sera démolé pour laisser place à un immeuble neuf de bureaux, d'une surface globale de 14 126 m² et disposant de 303 parkings. Ce projet, réalisé par le Cabinet d'architectes Brenac et Gonzalez, sera certifié HQE niveau excellent et BREEAM niveau Very Good. Le promoteur de cette opération est Bouygues Immobilier et sa livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2017.

L'actif existant, construit en 1973 comprend deux bâtiments de bureaux pour une surface d'environ 12 800 m² ainsi que 270 parkings en sous-sol et 116 parkings extérieurs.

La solution de la restructuration lourde avait été exclue en raison de la faible hauteur sous plafond des étages et d'une pollution au tétrachloroéthylène dans les sols qui nous a conduits à négocier le départ des locataires pour prévenir tout risque sanitaire.

Le 26 novembre 2013 sont intervenues les signatures concomitantes de la promesse de vente de l'immeuble existant et de la promesse de vente en état futur d'achèvement au prix de 76,4 millions d'euros HT acte en main. Les dates de réitération ont été fixées à fin août 2014 au plus tard.

Le permis de construire a été obtenu le 23 décembre 2013 et la libération totale de l'immeuble est désormais négociée avec les derniers locataires d'ici à l'été 2014.

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 Veolia 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.

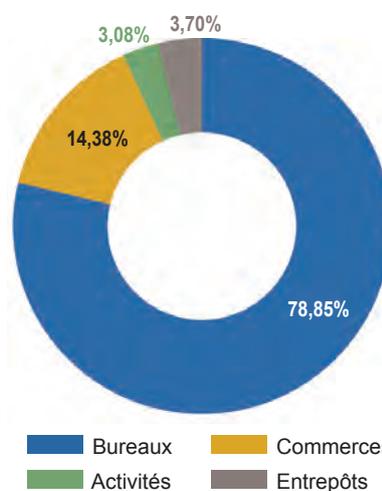
Le permis de construire a été obtenu le 26 décembre 2013.

C. Expertises et répartition du patrimoine

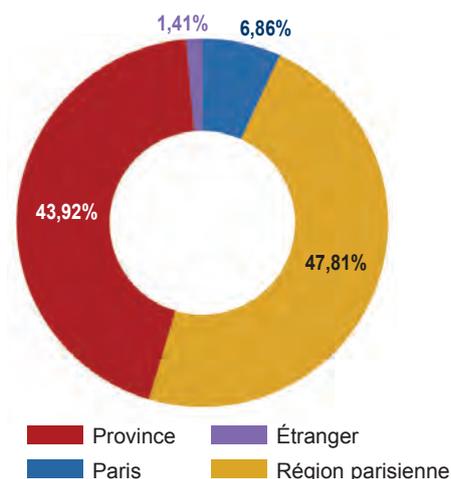
Malgré un contexte économique difficile, le marché de l'investissement immobilier est resté globalement stable. Il se caractérise par une stabilité des volumes et un élargissement de la fourchette des taux avec une baisse sur les meilleurs actifs en termes de localisation et de sécurité des revenus locatifs, et à l'inverse une hausse de taux sur les actifs secondaires ou non sécurisés. En termes de transactions locatives, les résultats sur l'exercice 2013 sont décevants et montrent une hausse du taux de vacance et un rallongement du délai de commercialisation.

Ainsi, le patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 affiche une valeur globale de 858 052 786,17 euros hors droits, en hausse de 0,13% à périmètre constant.

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



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



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

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	108 226 214,71	16 170 827,83			124 397 042,54	14,50%
Région parisienne	418 143 721,71	42 279 150,29	12 383 990,29	9 335 154,63	482 142 016,92	56,19%
Province	219 806 102,64	26 101 674,65	545 980,86	1 231 923,21	247 685 681,36	28,87%
Étranger	3 828 045,35				3 828 045,35	0,45%
TOTAL (euros)	750 004 084,41	84 551 652,77	12 929 971,15	10 567 077,84	858 052 786,17	
Total 2012	765 138 846,57	80 936 520,87	13 881 658,87	11 614 613,00	871 571 639,31	
TOTAL (%)	87,41%	9,85%	1,51%	1,23%		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	805 565 262,95
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(39 105 255,44)
Valeur comptable	766 460 007,51
Valeur comptable ramenée à une part	225,20
Valeur des immeubles "actuelle"	858 052 786,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(32 673 086,53)
Valeur de réalisation	825 379 699,64
Valeur de réalisation ramenée à une part	242,52
Valeur de réalisation	825 379 699,64
Frais d'acquisition des immeubles	53 199 272,74
Commission de souscription	76 847 392,76
Valeur de reconstitution*	955 426 365,14
Valeur de reconstitution ramenée à une part	280,73

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

VI - MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2014.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Les membres seront élus pour une durée de 3 ans, leurs mandats expireront donc à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

Les Assurances du Crédit Mutuel Vie

Détenant 3 177 parts

Siège social : 42, rue des Mathurins - 75008 Paris

Activité : Compagnie d'assurances.

Membre sortant.

Yves BARRUET - 67 ans

Détenant 96 parts

Demeurant : 27, rue d'Alsace Lorraine - 45000 Orléans

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : inspecteur régional au sein d'une compagnie d'assurances, spécialiste de l'épargne, diplômé en gestion patrimoniale.

Membre sortant.

Gérard BAUDIFFIER - 56 ans

Détenant 420 parts

Demeurant : 46, rue des Naurais - 86100 Châtelleraut

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable d'un département de production en navigation inertielle chez Thalès Avionics.

Membre sortant.

Jean-Baptiste BILLY - 34 ans

Détenant 712 parts

Demeurant : 7, avenue des Ursulines - 78300 Poissy

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur Arts et Métiers, responsable immobilier d'exploitation au sein d'un groupe bancaire national.

Alexandre BOIS - 42 ans

Détenant 168 parts

Demeurant : 44, rue Bayen - 75017 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur trésorerie à l'ACOSS (Agence centrale des organismes de sécurité sociale).

Maëlle BRIENS épouse GEORGES - 30 ans

Détenant 5 parts

Demeurant : 55, rue François Favé - 29200 Brest

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : professeure agrégée à l'université de Bretagne Droit, Économie, Gestion.

Jean-Luc BRONSART - 59 ans

Détenant 5 parts

Demeurant : 10, avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brévin les Pins

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : bailleur privé, retraité de la fonction publique hospitalière.

Michel CATTIN - 65 ans

Détenant 10 parts

Demeurant : 1, rue du Chalet "le Souillot" - 25270 Levier

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en stratégie d'entreprise auprès d'organismes agricoles.

Guillaume COLLAS - 35 ans

Détenant 265 parts

Demeurant : 36, rue des Vorêts - 27260 Bailleul la Vallée

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en projet de développement et organisation d'établissements bancaires Cabinet GCH Conseil, membre de l'Institut Français des Administrateurs (IFA).

Philippe-Emmanuel DAUSSY - 61 ans

Détenant 985 parts

Demeurant : 88 Allée du Mont-Vinaigre - Domaine d'Aurélien - Les Bastides - 83600 Fréjus

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur Polytechnicien, conseil indépendant en stratégie et opérations d'entreprises.

Philippe Georges DESCHAMPS - 54 ans

Détenant 218 parts

Demeurant : 541, avenue de l'Arc-en-ciel - Résidence Le Tétras-Lyre A2 - 73700 Bourg Saint-Maurice

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine financier.

Membre sortant.

Bernard DESTOMBES - 65 ans

Détenant 856 parts

Demeurant : 120, avenue Poincaré - 59700 Marcq-en-Baroeul

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable et commissaire aux comptes retraité.

Membre sortant.

Daniel GEORGES - 57 ans

Détenant 35 parts

Demeurant : 113, avenue Adolphe Geeraert - 59240 Dunkerque

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : radiologue.

Patrice JOLLY - 65 ans

Détenant 60 parts

Demeurant : 17, route de Fléac - 17800 Belluire

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'entreprise.

Patrick KONTZ - 59 ans

Détenant 91 parts

Demeurant : 248, Chemin de Millas - 40600 Biscarosse

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la gendarmerie, ancien chef du service général et du casernement de l'Institut des Hautes Études de Défense Nationale.

Membre sortant.

Jacques Philippe MORILLON - 49 ans

Détenant 183 parts

Demeurant : 4, allée du Béarn - 91300 Massy

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur en charge des budgets projets industriels, propriétaire immobilier.

Guy LACAZE - 63 ans

Détenant 1 part

Demeurant : 33, rue Orfila - 75020 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur immobilier en charge de l'annexe environnementale et économie d'énergie.

Georges PUIPIER - 68 ans

Détenant 1 part

Demeurant : 33c, chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur d'exploitation commerciale d'un groupe bancaire.

François RINCHEVAL - 48 ans

Détenant 230 parts

Demeurant : 2, rue Georges Fessard - 28000 Chartres

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil financier, dirigeant du cabinet Pleyel Patrimoine.

Membre sortant.

SCI PERENNITE PIERRE

Détenant 119 088 parts

Siège social : 9, boulevard Gouvion Saint-Cyr - 75017 Paris

Activité : gestion d'actifs immobiliers.

Membre sortant.

Franco TELLARINI - 63 ans

Détenant 500 parts

Demeurant : 45, rue des Vignerons - 94300 Vincennes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur général de la filiale française du groupe Marchesini, actuellement consultant au sein d'une société de conseil en gestion.

Membre sortant.

Maurice TOME - 71 ans

Détenant 20 parts

Demeurant : 43, rue Saint-Ladre - 59400 Cambrai

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur de sociétés - Ancien directeur général de la Chambre de commerce et de l'industrie.

Membre sortant.

VII - EXPERTS IMMOBILIERS

Corrélativement aux modifications apportées par la nouvelle législation, nous vous proposons de renouveler pour cinq ans (au lieu de quatre ans auparavant), soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018, le mandat d'expert immobilier de la société CB Richard Ellis Valuation, expirant à l'issue de la présente assemblée générale.

VIII - 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 Crédit Mutuel Pierre 1, 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 (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (euros)
2009	491 719 356,00		3 213 852	19 922	1 262 002,80	285,00
2010	490 948 695,00	(1 249 075,26)	3 208 815	19 434	1 495 885,20	285,00
2011	498 496 491,00	14 059 620,00	3 258 147	19 234	2 685 566,40	285,00
2012	507 081 474,00	15 991 635,00	3 314 258	19 362	2 633 673,60	285,00
2013	520 718 976,00	25 403 190,00	3 403 392	19 990	3 878 006,40	285,00

(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)	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	14,61	14,28	14,28	14,28	13,92
<i>dont distribution de report à nouveau (en %)</i>					
<i>dont distribution de réserves de plus values (en %)</i>		8,19%	7,35%	5,67%	16,81%
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾ (en %)	5,13%	5,01%	5,01%	5,01%	4,88%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	1,42	1,42	1,47	1,55	3,17

(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	55 351	1,72 %	+ de 4 mois	16 546	9 807,00
2010	65 609	2,04 %	5 - 6 mois	2 573	24 054,28
2011	68 456	2,13 %	1 mois	24	18 540,75
2012	59 401	1,82 %	1 mois	-	30 672,04
2013	80 954	2,44 %	1 mois	-	31 990,36

(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	19,16	96,96	17,47	95,05	17,17	95,28	18,04	97,60	17,67	97,98
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,20	1,01	0,16	0,87	0,07	0,39	0,02	0,12	0,08	0,42
Produits divers	0,40	2,02	0,75	4,08	0,78	4,33	0,42	2,28	0,29	1,60
TOTAL DES REVENUS	19,76	100,00	18,38	100,00	18,02	100,00	18,49	100,00	18,03	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,92	9,72	1,74	9,47	1,63	9,05	1,71	9,26	1,69	9,36
Autres frais de gestion*	0,21	1,06	0,45	2,45	0,25	1,39	0,40	2,14	0,34	1,89
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,10	0,51	0,12	0,65	0,13	0,72	0,14	0,75	0,10	0,56
Charges immobilières non récupérées	1,25	6,33	1,65	8,98	1,90	10,54	1,59	8,61	1,64	9,10
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,48	17,61	3,96	21,55	3,91	21,70	3,84	20,76	3,77	20,92
Amortissements nets										
- patrimoine	0,48	2,43	0,46	2,50	0,22	1,22				
- autres (charges à étaler)					0,14	0,78	0,35	1,90	0,34	1,89
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,78	3,95	0,81	4,41	0,70	3,88	0,70	3,79	0,65	3,63
- dotation nette aux autres provisions**	0,03	0,15	0,06	0,33	(0,21)	(1,17)	0,07	0,39	0,01	0,04
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,29	6,53	1,33	7,24	0,85	4,72	1,12	6,08	1,00	5,56
TOTAL DES CHARGES	4,76	24,14	5,28	28,78	4,76	26,42	4,96	26,84	4,77	26,48
RÉSULTAT	15,00	75,86	13,10	71,22	13,26	73,58	13,53	73,16	13,26	73,52
Variation du report à nouveau	0,39	1,97			0,03	0,17	0,06	0,32	1,68	9,32
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,61	73,94	14,28	77,69	14,28	79,28	14,28	77,24	13,92	77,19
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,55	73,63	14,23	77,42	14,25	79,08	14,28	77,24	13,92	77,19***

* 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.

*** Dont 2,34 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

5. EMPLOI DES FONDS (euros)

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	810 663 450,70	13 637 502,00	824 300 952,70
Cessions d'immeubles	151 245 914,19	10 878 457,46	162 124 371,65
Plus et moins values sur cessions	6 684 954,17	(6 322 342,71)	362 611,46
Réévaluations	20 295 879,78	(2 151 324,21)	18 144 555,57
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(97 057 334,01)	9 912 543,80	(87 144 790,21)
Achats d'immeubles	(960 654 934,42)	(2 521 922,84)	(963 176 857,26)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(68 822 069,59)	23 432 913,50	(45 389 156,09)

* Depuis l'origine de la société.

6. DÉCLARATION FISCALE

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 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	62 322 579
Autres charges déductibles	19 411 953
Revenu net	42 910 626
Soit par part pleine jouissance	12,90
REVENU FINANCIER	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	Néant

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	47 022 234,34
Réintégration (Impôt Espagne)	3 852,04
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	2 708 260,67
Résultat fiscal	44 317 825,71

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	47 022 234,34
Réintégration (Impôt Espagne)	3 852,04
Déduction	
Résultat fiscal	47 026 086,38

* Parts en jouissances annualisées.

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		1 185 532,16						1 185 532,16*
Fournisseurs d'immobilisations							937 386,85	937 386,85**
TOTAL À PAYER		1 185 532,16					937 386,85	2 122 919,01
Échéances au 31/12/2012								
Fournisseurs		1 348 482,16						1 348 482,16
Fournisseurs d'immobilisations							16 772 707,38	16 772 707,38
TOTAL À PAYER		1 348 482,16					16 772 707,38	18 121 189,54

* 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 des statuts (1) et de la 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.

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 États 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 0,02 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% HT 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% HT 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% HT 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 arrivant à son terme, la nouvelle convention qui sera alors conclue à l'issue de la présente assemblée générale le sera pour une durée de 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 l'Union européenne.

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 l'Union européenne”.

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,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Au cours de nos réunions, nous avons pu examiner les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte s'est poursuivie au cours de l'exercice, permettant d'assurer la liquidité et d'augmenter le capital. Les capitaux collectés se sont en effet élevés à 48 475 080 euros, correspondant à l'émission de 170 088 parts, dont 80 954 ayant compensé des demandes de retrait et 89 134 ayant augmenté le capital.

Le capital effectif de la SCPI était ainsi porté de 507 081 474 euros au 31 décembre 2012 à 520 718 976 euros au 31 décembre 2013. À cette même date du 31 décembre, aucune part ne restait en attente de retrait.

2. LE PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions et les acquisitions d'immeubles envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations.

Notre SCPI s'est séparée de 12 actifs au cours de l'exercice, pour un prix de cession global de 15 226 000 euros hors droits.

Les deux seules acquisitions de l'exercice portant sur des parcelles de terrain comportant des emplacements de parking nous ont été exposées. Nous avons également été informés de la livraison de l'immeuble "Le Green" situé au 241 rue Garibaldi à Lyon, acquis en l'état futur d'achèvement livré en octobre 2013 et entièrement loué.

S'agissant de la situation locative, le marché locatif a été difficile sur l'exercice. Malgré une activité soutenue caractérisée par le nombre de renégociation de baux, les taux d'occupation financier et des surfaces se sont dégradées et s'établissent respectivement à 85,5% et 84,5% pour l'exercice 2013 contre 87,6% et 86,4% en 2012.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale globale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2013 à 858 052 786,17 euros, enregistrant, à périmètre identique, une progression de 0,13%.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers et charges quittancés de 83 283 045,93 euros contre 77 670 659,94 euros pour l'exercice précédent. Compte tenu notamment de ces différents éléments et du résultat financier, le résultat de l'exercice ressort à 44 111 354,05 euros, soit un résultat stable par rapport à 2012 (+ 0,17%).

Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 13,26 euros. Compte tenu de ce résultat en baisse par rapport à 2012, le dernier acompte relatif au résultat 2013 a dû être ajusté. Il a ainsi été versé aux associés un dividende de 13,92 euros par part pour l'exercice dont 2,34 euros prélevés sur la réserve de plus-values immobilières, et non celui initialement prévu d'un montant de 14,28 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2014, qui nous ont été présentés, aboutissent à un résultat par part de 11,99 euros. Il est prévu sur 2014 de ramener la distribution à 12,84 euros par part.

5. CONVENTIONS

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 de la SCPI, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

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 aux États de l'Union européenne. 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2013 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Le conseil de surveillance.



Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la 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 de 520 718 976,00 euros et un bénéfice net de 44 111 354,05 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 44 111 354,05 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 5 178 601,15 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 49 289 955,20 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 38 493 277,21 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 10 796 677,99 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 : 766 460 007,51 euros, soit 225,20 euros par part ;
- valeur de réalisation : 825 379 699,64 euros, soit 242,52 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 955 426 365,14 euros, soit 280,73 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu la 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 audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

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 élevé en 2013 à 727 557,00 euros, soit 0,41 euro 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

L'assemblée générale nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de 2016 : *(seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).*

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet CB Richard Ellis en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

exte 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 la 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% HT 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% HT 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% HT 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 la 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 la 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 la 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 l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante "et accessoirement dans des États de l'Union européenne" sera intégrée à la fin 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	805 565 262,95	858 052 786,17	813 120 688,80	871 571 639,31
Terrains et constructions	790 319 718,61	847 287 361,17	782 454 676,23	844 944 139,31
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	10 732 767,00	10 765 425,00	26 954 344,00	26 627 500,00
Autres immobilisations locatives	4 512 777,34		3 711 668,57	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(6 432 168,91)		(6 854 708,51)	(124 880,90)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(6 432 168,91)		(6 729 827,61)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges			(124 880,90)	(124 880,90)
TOTAL I	799 133 094,04	858 052 786,17	806 265 980,29	871 446 758,41
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	394 968,31	394 968,31	397 649,04	397 649,04
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	394 968,31	394 968,31	397 649,04	397 649,04
Créances	19 317 789,10	19 317 789,10	19 829 034,34	19 829 034,34
Locataires et comptes rattachés	5 519 544,36	5 519 544,36	4 145 978,59	4 145 978,59
Provisions pour dépréciation des créances	(2 053 671,78)	(2 053 671,78)	(1 902 527,93)	(1 902 527,93)
Créances fiscales et sociales	2 981 007,73	2 981 007,73	5 835 286,35	5 835 286,35
Fournisseurs et comptes rattachés	7 012 920,78	7 012 920,78	7 186 744,83	7 186 744,83
Autres créances	5 857 988,01	5 857 988,01	4 563 552,50	4 563 552,50
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	6 557 706,77	6 557 706,77	15 818 146,35	15 818 146,35
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement			23 801,74	23 801,74
Autres disponibilités	6 557 706,77	6 557 706,77	15 794 344,61	15 794 344,61
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(59 153 225,86)	(59 153 225,86)	(96 908 256,15)	(96 908 256,15)
Dettes financières	(26 815 983,51)	(26 815 983,51)	(48 993 844,90)	(48 993 844,90)
Dettes d'exploitation	(11 626 735,42)	(11 626 735,42)	(14 312 520,16)	(14 312 520,16)
Dettes diverses	(20 710 506,93)	(20 710 506,93)	(33 601 891,09)	(33 601 891,09)
TOTAL II	(32 882 761,68)	(32 882 761,68)	(60 863 426,42)	(60 863 426,42)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	209 675,15	209 675,15	231 366,78	231 366,78
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			(3 907,26)	(3 907,26)
TOTAL III	209 675,15	209 675,15	227 459,52	227 459,52
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	766 460 007,51		745 630 013,39	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		825 379 699,64		810 810 791,51

* 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	507 081 474,00		13 637 502,00	520 718 976,00
Capital souscrit	507 081 474,00		13 637 502,00	520 718 976,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	138 307 570,05		9 912 543,80	148 220 113,85
Prime d'émission	206 050 128,16		11 765 688,00	217 815 816,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(67 813 300,66)		(1 853 144,20)	(69 666 444,86)
Écarts sur remboursements de parts	70 742,55			70 742,55
Prime de fusion	68 217 072,64			68 217 072,64
Prime de fusion	71 716 796,38			71 716 796,38
Prélèvement sur prime de fusion	(3 499 723,74)			(3 499 723,74)
Écart de réévaluation	20 295 879,78		(2 151 324,21)	18 144 555,57
Écart de réévaluation	20 295 879,78		(2 151 324,21)	18 144 555,57
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	6 684 954,17		(6 322 342,71)	362 611,46
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	4 819 591,06	223 471,69	135 538,40	5 178 601,15
Résultat de l'exercice	223 471,69	(223 471,69)	5 618 076,84	5 618 076,84
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	44 035 309,20	(44 035 309,20)	44 111 354,05	44 111 354,05
Acomptes sur distribution	(43 811 837,51)	43 811 837,51	(38 493 277,21)	(38 493 277,21)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	745 630 013,39		20 829 994,12	766 460 007,51

(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	33 546 907,14	27 576 414,87
Charges ayant leur contrepartie en produits	24 498 665,16	18 961 303,91
Charges d'entretien du patrimoine locatif	337 667,63	449 906,06
Grosses réparations et travaux exceptionnels	2 473 265,38	2 201 494,37
Charges immobilières non récupérables	6 237 308,97	5 963 710,53
Charges locatives non récupérables	1 204 207,72	1 264 253,72
Charges locatives sur locaux vacants	2 870 998,33	2 572 618,92
Autres charges immobilières non récupérables	2 162 102,92	2 126 837,89
CHARGES D'EXPLOITATION	13 735 455,98	13 783 144,00
Diverses charges d'exploitation	9 785 231,69	8 774 200,06
Rémunération de la Société de Gestion	5 618 316,83	5 571 531,92
Honoraires	131 539,05	263 156,18
Autres services extérieurs	214 381,55	245 888,58
Impôts, taxes et versements assimilés	8 996,74	19 216,00
Autres charges	3 811 997,52	2 674 407,38
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 134 875,30	2 028 750,68
Dotations aux provisions d'exploitation	2 815 348,99	2 980 193,26
Provisions pour créances douteuses	639 742,31	699 238,74
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 175 606,68	2 280 954,52
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	528 922,16	470 914,54
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 688,31	184 559,68
TOTAL DES CHARGES	47 818 973,59	42 015 033,09
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	44 111 354,05	44 035 309,20
TOTAL GÉNÉRAL	91 930 327,64	86 050 342,29

Produits	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	84 033 632,24	78 253 878,65
Produits de l'activité immobilière	83 283 045,93	77 670 659,94
Loyers	58 784 380,77	58 709 356,03
Charges facturées	24 498 665,16	18 961 303,91
Produits des activités annexes	750 586,31	583 218,71
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	7 434 332,03	6 936 577,95
Reprises d'amortissements d'exploitation	3 540,29	888 349,04
Reprises de provisions d'exploitation	3 086 744,74	2 667 263,57
Provisions pour créances douteuses	488 598,46	465 769,20
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 473 265,38	2 201 494,37
Provisions pour risques et charges	124 880,90	
Transfert de charges d'exploitation	4 344 047,00	3 380 965,34
PRODUITS FINANCIERS	252 802,90	72 623,76
Produits financiers	252 802,90	72 623,76
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	209 560,47	787 261,93
Produits exceptionnels	209 560,47	787 261,93
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	91 930 327,64	86 050 342,29

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.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, 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 "immobilisations 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

À compter du 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'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due 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 1 262 510 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 727 557 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 534 953 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" 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 858 052 786,17 euros.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

Depuis le 1^{er} Janvier 2003, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5% contre 10% antérieurement du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 10 % à 5 % des loyers quittancés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 6 432 168,91 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.

Depuis l'exercice 1995 les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour créances douteuses

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 170 088 souscriptions dont 80 954 parts ont compensé des retraits et 89 134 parts ont été portées en augmentation de capital.

Au cours de l'année 2013, il y a eu 31 500 000 euros remboursés sur les lignes de crédit mais aussi 10 500 000 euros débloqués.

Au 31 décembre 2013, le montant total des lignes de crédit se porte à 19 000 000 euros.

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

- COLLEGIEN - Allée du Clos des Charmes (arbitrages partiels) ;
- BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Heinrich ;
- PESSAC - Avenue Antoine Becquerel ;
- PESSAC - Avenue Gustave Eiffel ;
- RAMONVILLE SAINT-AGNE - Rue Hermès ;
- LILLE - Rue Louis Blanc ;
- VALENCE - Rue Jacquard ;
- IVRY-SUR-SEINE - Avenue Paul Vaillant Couturier (arbitrage partiel) ;
- TOULOUSE - Avenue de Larrieu ;
- MERIGNAC - Rue Joseph Cugnot ;
- MERIGNAC - Rue François 1^{er}.

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	706 692 649,49	739 238 659,41	697 302 096,90	738 511 346,57
Locaux d'activité	11 378 925,00	12 929 971,15	12 718 809,64	13 881 658,87
Commerces	69 506 935,05	84 551 652,77	68 125 691,54	80 936 520,87
Entrepôts	7 253 986,41	10 567 077,84	8 019 746,72	11 614 613,00
TOTAL	794 832 495,95	847 287 361,17	786 166 344,80	844 944 139,31
Immobilisations en cours				
Bureaux	10 732 767,00	10 765 425,00	26 954 344,00	26 627 500,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	10 732 767,00	10 765 425,00	26 954 344,00	26 627 500,00
TOTAL GÉNÉRAL	805 565 262,95	858 052 786,17	813 120 688,80	871 571 639,31

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Solde terrains et constructions au 31/12/2012		782 454 676,23
Acquisitions		15 877 091,10
LYON - 241 rue Garibaldi	10 064 050,00	
TOULOUSE - 9 rue Alain Fournier	5 698 241,10	
LA MADELEINE - Rue du Pré Catelan	42 800,00	
BORDEAUX - Boulevard du Maréchal Leclerc	72 000,00	
Cessions		(10 186 522,60)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 11, rue Heinrich	(4 370 277,06)	
LILLE - Fives-Nord Europe	(1 906 861,14)	
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Parc d'Activites du Canal	(1 135 328,34)	
MÉRIGNAC - ZI du Phare	(655 531,00)	
PESSAC - Le Centre Bersol	(564 061,02)	
TOULOUSE - 11 bis, avenue de Larrieu	(502 935,65)	
PESSAC - Bât. Secasi - 1-3 avenue Antoine Becquerel	(396 165,60)	
VALENCE - ZI des Auréats	(350 633,00)	
MÉRIGNAC - ZI du Phare	(304 729,79)	
Cession partielle		(691 934,86)
COLLÉGIEN - Allée du Clos des Charmes	(359 616,49)	
IVRY-SUR-SEINE - Rue Paul Vaillant Couturier	(332 318,37)	
Travaux de restructuration		2 747 059,45
NANTERRE - Le Vermont	2 049 679,48	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Le Stephenson	250 880,88	
VILLEPINTE - 18 place des Nymphéas	178 905,64	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Iléo	98 478,43	
PARIS - Carré Feydeau	51 645,59	
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers - Bât. 18	50 231,17	
MARSEILLE - Technopole Château Gombert	42 963,32	
PARIS - 199 rue Championnet	27 274,98	
VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS - Villa n° 14	(3 000,00)	
Acquisitions de climatisations		353 704,87
Renouvellements de climatisations existantes		2 211 505,76
Sorties de climatisations (renouvellements)		(2 211 505,76)
Autres variations		(234 355,58)
Solde terrains et constructions au 31/12/2013		790 319 718,61

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Agencements, aménagements, installations

Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012	18 362 703,83
Nouveaux agencements	1 437 212,27
Agencements, aménagements et installations en cours	1 429 547,70
Cessions d'agencements de l'exercice	(966 215,22)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(521 668,68)
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	19 741 579,90

Amortissements des agencements, aménagement, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012	(14 651 035,26)
Dotations de l'exercice	(1 131 596,37)
Reprises de l'exercice	553 829,07
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(15 228 802,56)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	4 512 777,34

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012	26 954 344,00
Acquisitions de VEFA	
VEFA livrées au cours de l'exercice	(16 221 577,00)
MASSY - 14-16 avenue Carnot	(572 277,30)
LYON - 241 rue Garibaldi	(10 064 050,00)
TOULOUSE - 9 rue Alain Fournier	(5 585 249,70)
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013	10 732 767,00

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2012	397 649,04
Fonds de roulement versés aux syndicats	5 979,14
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(8 659,87)
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	394 968,31

■ 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	14 651 035,26	(553 567,71)	1 131 335,01	15 228 802,56

* 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		3 540,29		(3 540,29)	
TOTAL		3 540,29		(3 540,29)	

■ 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	6 729 827,61	2 175 606,68	2 473 265,38	6 432 168,91
Pour risques et charges	124 880,90		124 880,90	
Pour créances douteuses	1 902 527,93	639 742,31	488 598,46	2 053 671,78
TOTAL	8 757 236,44	2 815 348,99	3 086 744,74	8 485 840,69

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2012	(20 295 879,78)
Reprises de l'exercice	2 151 324,21
TOTAL AU 31/12/2013	(18 144 555,57)

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	44 035 309,20
Report à nouveau 2012	4 819 591,06
TOTAL DISTRIBUABLE	48 854 900,26
Distribution 2012	43 811 837,51
Reconstitution du report à nouveau*	135 538,40
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	5 178 601,15

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

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	734 000,11
Locataires et comptes rattachés	76 237,35
Autres dettes d'exploitation	4 406 865,43
Intérêts courus à payer	30 015,00
TOTAL	5 247 117,89

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	20 448,32
Autres créances d'exploitation	3 503 702,14
Intérêts courus à recevoir	50 666,41
TOTAL	3 574 816,87

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 111 100,42
Locataires : factures à établir	20 448,32
Locataires : créances douteuses	3 387 995,62
TOTAL	5 519 544,36

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes associés	43,42
Article 700	670,00
Pénalités et amendes	42,00
Soldes locataires non récupérables	6 892,15
Rompus	40,74
TOTAL	7 688,31

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvements d'impôts	71 039,32
Article 700	875,00
Apurement comptes associés	5 244,64
Soldes locataires passés en profit	132 364,69
Rompus	36,82
TOTAL	209 560,47

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2013	23 801,74
Variation au cours de l'exercice	(23 801,74)
Solde disponible au 31/12/2013	

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	5 597 463,37
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	1 055 027,53

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

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses de vente			
2 allée d'Enghien - VILLERS-LES-NANCY	Bureaux	29/11/2013	774 000
ZI de la Pilaterie - MARCQ-EN-BAROEUL	Bureaux	16/12/2013	1 300 000
20 chemin du Randin - ECULLY	Bureaux	22/11/2012	812 850
144/146 rue Paul Bellamy - NANTES	Bureaux	18/12/2013	1 750 000
20 traverse de Pomègues - MARSEILLE	Bureaux	08/10/2013	3 435 000
10 rue du Four à Chaux - LYON	Bureaux	05/07/2012	9 600 000
21/23 rue de la Vanne - MONTRouGE*	Bureaux	21/06/2013	7 480 000
123 rue des Trois Fontanot - NANTERRE*	Bureaux	25/07/2013	605 536
Opérations de valorisation			
21/23 rue de la Vanne - MONTRouGE*	Valorisation	26/11/2013	25 976 000
123 rue des Trois Fontanot - NANTERRE*	Valorisation	25/07/2013	4 620 000

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

T 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 : écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
33700 MÉRIGNAC ZI du Phare	15/04/1983	100,00%					304 729,79
33700 MÉRIGNAC Rue Francois Arago	06/11/1997	100,00%					655 531,00
76800 SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY Zone Artisanale du Buissonnet	14/11/2001	100,00%	1 180,00	359 749,23		359 749,23	359 749,23
77090 COLLÉGIEN Allée du Clos des Charmes	06/11/1997	50,00%	685,50	348 804,84	10 581,30	359 386,14	723 050,84
92110 CLICHY 3 impasse Dumur	03/10/2007	100,00%	1 331,13	3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00
92320 CHÂTILLON 99-101 rue Pierre Semard	06/11/1997	100,00%	5 330,36	5 364 715,05	422 276,05	5 786 991,10	5 803 471,40
95500 GONNESSE 9 rue Ampère	16/12/1981	100,00%	1 608,00	714 328,53		714 328,53	714 328,53
95611 ÉRAGNY-SUR-OISE Avenue du Gros Chêne	06/11/1997	100,00%	1 463,00	838 470,00		838 470,00	838 470,00
TOTAL ACTIVITÉS			11 597,99	10 946 067,65	432 857,35	11 378 925,00	12 719 330,79

Bureaux

06000 NICE 16 avenue Thiers	06/11/1997	100,00%	1 668,00	1 753 164,00	10 788,78	1 763 952,78	1 763 952,78
06200 NICE 455 Promenade des Anglais	06/11/1997	100,00%	1 734,02	2 216 702,22	30 541,86	2 247 244,08	2 248 080,69
06200 NICE 455 Promenade des Anglais	06/11/1997	100,00%	2 589,00	3 535 472,63	18 570,19	3 554 042,82	3 554 042,82
06560 VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS Route des Dolines	06/11/1997	100,00%	268,68	304 898,00	20 322,17	325 220,17	334 200,62
06560 VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS Route des Dolines	06/11/1997	100,00%	265,92	290 823,98	51 536,00	342 359,98	344 343,98
06560 VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS Route des Dolines	06/11/1997	100,00%	265,43	274 408,02	13 044,00	287 452,02	291 800,02
06563 VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS Route des Dolines	06/11/1997	100,00%	264,54	320 143,00	29 538,48	349 681,48	356 667,44
13008 MARSEILLE 20 rue Traverse de Pomègues	30/08/2006	50,00%	2 612,57	5 499 625,00	209 827,33	5 709 452,33	5 721 942,38
13008 MARSEILLE 3 rue du Commandant Rolland	06/11/1997	100,00%	2 047,18	2 054 770,17	204 762,35	2 259 532,52	2 332 729,60
13013 MARSEILLE Rue F. Joliot Curie	06/11/1997	50,00%	2 376,03	2 032 711,03	1 495 325,55	3 528 036,58	3 479 195,10
13100 AIX-EN-PROVENCE Bât. 21 - Avenue de La Loziere	06/11/1997	100,00%	1 016,55	1 202 059,15	31 973,74	1 234 032,89	1 246 631,36
14000 CAEN Rue du Clos Herbert	06/11/1997	100,00%	1 560,00	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
14000 CAEN 31 rue des Compagnons	06/11/1997	100,00%	1 223,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
14200 HÉROUVILLE SAINT-CLAIR 4 place de Boston	14/11/2001	100,00%	2 932,82	1 904 514,13	12 183,71	1 916 697,84	1 920 551,44
28001 MADRID Parc Technologique Barajas	06/11/1997	100,00%	5 310,00	6 494 328,00	113 688,29	6 608 016,29	6 645 912,38
31000 TOULOUSE Avenue de Larrieu	06/11/1997	100,00%					700 189,74
31100 TOULOUSE ZAC Basso Cambo	21/07/2008	100,00%	6 643,71	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
31130 BALMA 2-4 rue de La Tuilerie	14/11/2001	100,00%	1 124,00	726 487,38	97 491,15	823 978,53	823 978,53
31300 TOULOUSE Rue Alain Fournier	19/07/2012	30,00%	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	
31300 TOULOUSE 17 rue Marius Terce	25/06/2007	100,00%	2 671,00	5 993 700,00	46 801,61	6 040 501,61	5 993 700,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport : écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
31300 TOULOUSE Rue Marius Terce	19/07/2005	100,00%	2 689,30	4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81
31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE Parc Activites du Canal	06/11/1997	50,00%	1 666,00	1 602 752,02	462 157,50	2 064 909,52	2 049 042,51
31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE 7 rue Hermès	06/11/1997	100,00%					1 135 328,33
31670 LABÈGE Voie N° 5 - Bât. 4	06/11/1997	100,00%	957,68	787 529,12	73 114,23	860 643,35	857 796,96
33000 BORDEAUX 185 boulevard du Maréchal Leclerc	01/07/2003	100,00%	2 767,67	3 563 552,37	15 400,47	3 578 952,84	3 512 086,33
33000 BORDEAUX 181 cours du Médoc	27/03/2002	100,00%	2 155,00	2 831 508,77		2 831 508,77	2 831 508,77
33000 BORDEAUX 11-17 rue Condillac	06/11/1997	100,00%	1 286,86	1 775 674,38	70 635,01	1 846 309,39	1 869 669,85
33600 PESSAC 18 avenue Léonard de Vinci	06/11/1997	100,00%	517,35	531 965,82		531 965,82	531 965,82
33600 PESSAC Europarc Pessac B22	14/11/2001	100,00%	917,69	1 082 388,00	45 607,14	1 127 995,14	1 141 041,07
33600 PESSAC 12 bis avenue Gustave Eiffel	06/11/1997	100,00%					569 864,31
33600 PESSAC Avenue Léonard de Vinci	06/11/1997	100,00%	786,00	558 021,91	166 931,67	724 953,58	724 953,58
33700 MERIGNAC 9 rue Alessandro Volta	06/11/1997	100,00%	855,00	319 000,13		319 000,13	319 000,13
34000 MONTPELLIER Rue du Mas de Carbonnier	26/05/2004	100,00%	1 957,00	3 287 285,56		3 287 285,56	3 287 285,56
35000 RENNES Rue A. Meynier	06/11/1997	100,00%	855,00	792 735,00		792 735,00	792 735,00
37000 TOURS 12 allée Colette Duval	06/11/1997	100,00%	943,09	760 385,21	218 058,64	978 443,85	1 031 450,65
38100 GRENOBLE 16 rue Henri Barbusse	22/10/2007	100,00%	2 816,34	5 034 537,00	37 463,41	5 072 000,41	5 094 430,41
44000 NANTES 144-146 rue Paul Bellamy	14/11/2001	100,00%	1 824,00	1 371 074,91		1 371 074,91	1 371 074,91
44000 NANTES 3 boulevard Salvador Allende	06/11/1997	100,00%	1 165,36	1 061 202,77	34,33	1 061 237,10	1 063 378,38
44300 NANTES 2 rue Château de l'Eraudière	06/11/1997	100,00%	1 973,00	1 671 155,28	329 172,85	2 000 328,13	1 672 009,32
44800 SAINT-HERBLAIN Parc de l'Angevinière	06/11/1997	100,00%	1 050,00	858 685,07	115 902,12	974 587,19	859 738,38
45000 ORLÉANS 4 place Jean Monnet	06/11/1997	100,00%	889,00	832 980,37		832 980,37	832 980,37
45000 ORLÉANS 63 rue Bannier	06/11/1997	100,00%	645,14	514 285,20	30,58	514 315,78	514 347,95
51100 REIMS Rue Clément Ader - Bât. B19	06/11/1997	100,00%	746,69	707 544,16	302,31	707 846,47	708 164,46
54500 VANDOEUVRE-LÈS-NANCY 7 allée la Forêt de la Reine	14/11/2001	100,00%	986,04	777 082,84	12 482,79	789 565,63	794 474,01
54600 VILLERS-LÈS-NANCY 2 allée d'Enghien	06/11/1997	100,00%	947,55	783 063,90		783 063,90	783 063,88
57000 METZ 11 rue Edouard Belin - B13	06/11/1997	100,00%	1 124,46	752 623,92	319 063,75	1 071 687,67	1 036 653,69
59000 LILLE FIVES Rue Louis Blanc	14/11/2001	100,00%					1 906 861,14
59000 LILLE 27 bis rue du Vieux Faubourg	06/11/1997	50,00%	1 280,79	1 839 477,19	54 406,68	1 893 883,87	1 911 598,65
59000 LILLE 54-56-58 rue Nationale	06/11/1997	100,00%	1 006,31	1 814 143,00	22 288,80	1 836 431,80	1 843 861,40

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport : écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
59110 LA MADELEINE Rue du Pré Catelan	14/11/2001	100,00%	2 089,70	1 756 685,04		1 756 685,04	1 713 885,04
59290 WASQUEHAL Avenue de la Marne	12/05/2004	100,00%	7 736,03	12 079 115,36		12 079 115,36	12 079 115,36
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 7-9 allée Lakanal	12/07/2004	100,00%	2 524,10	3 090 000,00		3 090 000,00	3 090 000,00
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 21 allée Lavoisier	06/11/1997	100,00%	784,08	655 182,55	18 622,25	673 804,80	691 630,79
59700 MARCQ-EN-BAROEUL ZI de la Pilaterie	14/11/2001	100,00%	1 760,00	858 751,86	133 644,55	992 396,41	1 043 859,61
67000 STRASBOURG 2 rue de la Durance	06/11/1997	100,00%	949,56	908 881,85	111 546,15	1 020 428,00	1 027 927,07
67300 SCHILTIGHEIM Rue de Copenhague	17/12/2007	100,00%	2 055,75	3 832 006,00		3 832 006,00	3 832 006,00
67300 SCHILTIGHEIM Rue de La Haye	17/02/2003	100,00%	4 778,86	8 032 000,00		8 032 000,00	8 032 000,00
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 1 cours Albert Thomas	06/11/1997	100,00%	3 240,00	3 673 673,50	93 857,37	3 767 530,87	3 767 315,28
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/2007	27,50%	4 623,33	18 363 537,50	0,02	18 363 537,52	18 364 055,63
69008 LYON 9 rue Denis	14/11/2001	100,00%	1 967,64	941 982,00		941 982,00	941 982,00
69009 LYON 10 rue du Four à Chaux	06/05/2003	100,00%	5 212,60	8 207 585,50		8 207 585,50	8 207 585,50
69100 VILLEURBANNE 63 avenue Roger Salengro	06/11/1997	100,00%	568,81	461 172,94		461 172,94	461 172,94
69130 ECULLY 20 chemin du Randin	14/11/2001	100,00%	610,00	697 454,00	112 793,97	810 247,97	810 247,97
69130 ECULLY Chemin du Tronchon	06/11/1997	100,00%	1 720,16	1 447 119,42	159 092,38	1 606 211,80	1 618 892,52
69003 LYON 129 rue Servient	30/06/2008	100,00%	10 412,00	12 400 000,00	48 090,65	12 448 090,65	12 472 604,92
69500 BRON 10 rue Edison	14/11/2001	100,00%	1 433,65	1 750 000,00	25 084,88	1 775 084,88	1 788 770,96
69500 BRON 18 rue du 35 ^{ème} Régiment d'Aviation	06/11/1997	100,00%	2 014,00	1 976 437,00	266 982,76	2 243 419,76	2 382 831,36
75002 PARIS 8 place de la Bourse	30/09/2004	49,00%	3 530,72	19 428 718,87	3 310 083,71	22 738 802,58	22 687 156,99
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 3 rue Chauveau Lagarde	06/11/1997	100,00%	786,58	3 963 674,00	257 375,00	4 221 049,00	4 213 449,92
75010 PARIS 45 rue de Paradis	30/09/2003	100,00%	3 496,90	8 871 715,17	1 035 711,98	9 907 427,15	9 911 145,22
75010 PARIS 32 rue de Chabrol	30/09/2003	100,00%	2 622,44	7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,75
75010 PARIS 47 rue d'Enghien	06/11/1997	60,00%	1 438,82	3 116 666,76		3 116 666,76	3 116 666,76
75014 PARIS 18-20 rue Edouard Jacques	23/04/2003	100,00%	782,36	2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40
75014 PARIS 1 rue du Commandant Mouchotte	01/07/1999	100,00%	559,94	2 058 062,00		2 058 062,00	2 058 062,00
75014 PARIS 66 avenue du Maine	02/01/1980	100,00%	597,00	2 134 286,00		2 134 286,00	2 134 286,00
75016 PARIS 65 rue Chardon Lagache	21/06/1979	100,00%	486,70	1 097 633,00		1 097 633,00	1 097 633,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport : écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
75017 PARIS 251 boulevard Pereire	20/02/2008	50,00%	1 434,65	10 233 500,00	1 640,00	10 235 140,00	10 233 500,00
75017 PARIS 115 rue Cardinet	06/11/1997	100,00%	1 050,06	3 181 762,86	996 299,82	4 178 062,68	4 174 264,94
75017 PARIS 141-143 rue de Saussure	14/11/2001	100,00%	1 166,00	1 899 482,68		1 899 482,68	1 899 482,68
75018 PARIS 199 rue Championnet	06/11/1997	33,00%	762,30	1 641 003,41	672 386,52	2 313 389,93	2 286 114,96
76000 ROUEN 22 place Gadeau de Kerville	06/11/1997	100,00%	549,00	442 102,00		442 102,00	442 102,00
76100 ROUEN 51 rue du Mail	14/11/2001	100,00%	2 252,55	1 811 163,19		1 811 163,19	1 811 163,19
76130 MONT SAINT-AIGNAN 9 rue Sakharov	06/11/1997	100,00%	1 097,14	1 173 857,00	4 000,00	1 177 857,00	1 173 857,00
76140 LE PETIT QUEVILLY 8 rue Jean Rostand	14/11/2001	100,00%	3 304,59	2 677 448,98	11 715,00	2 689 163,98	2 677 448,99
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/2007	20,00%	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 31 avenue de l'Europe	06/11/1997	33,33%	515,95	1 128 010,00		1 128 010,00	1 128 010,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	06/11/1997	33,00%	662,61	1 358 321,00		1 358 321,00	1 358 321,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 13 avenue Morane Saulnier	06/11/1997	100,00%	2 602,00	4 076 148,09	513 827,12	4 589 975,21	4 589 975,21
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 12 rue du Fort de Saint-Cyr	06/11/1997	100,00%	3 015,13	3 537 926,32	460 253,62	3 998 179,94	4 004 096,73
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 rue Stephenson	06/11/1997	53,00%	10 245,55	16 519 102,29	10 589 369,09	27 108 471,38	26 321 768,21
78280 GUYANCOURT 1 rue Georges Braque	12/12/2002	100,00%	4 860,10	9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01
78280 GUYANCOURT Boulevard des Chênes - Rue Boucher	06/11/1997	50,00%	918,90	1 542 651,98	7 891,48	1 550 543,46	1 560 061,26
80000 AMIENS 3 rue Jean Mermoz	14/11/2001	100,00%	2 040,00	1 737 459,40		1 737 459,40	1 737 459,40
91000 EVRY Boulevard des Coquibus	06/11/1997	100,00%	1 875,79	1 446 365,53		1 446 365,53	1 446 365,54
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/2008	40,00%	5 437,51	28 000 000,00		28 000 000,00	28 000 000,00
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/2008	30,00%	2 286,42	8 588 873,70	10 198,35	8 599 072,05	9 174 949,34
91940 LES ULIS Bât. Kilimandjaro / Mac Kinley	06/11/1997	33,00%	1 187,96	1 317 576,83	31 934,65	1 349 511,48	1 354 136,78
92000 NANTERRE Le Vermont	31/08/2006	20,00%	3 037,34	13 518 380,00	8 196 572,59	21 714 952,59	19 665 273,11
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/2006	25,00%	6 704,75	21 440 750,00		21 440 750,00	21 440 750,00
92000 NANTERRE 163-169 avenue Georges Clémenceau	02/06/2004	100,00%	4 085,06	12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 27-33 quai Alphonse Le Gallo	04/11/2003	28,00%	4 920,45	18 622 096,82	13 233 433,64	31 855 530,46	31 540 158,42
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Abel Gance	24/10/2005	25,00%	1 554,37	9 090 250,00	2 250,00	9 092 500,00	9 093 273,62
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 11 rue Heinrich	06/11/1997	100,00%					4 892 316,78
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 84 avenue du Général Leclerc	06/11/1997	40,00%	593,30	2 004 222,45	3 519,43	2 007 741,88	2 011 641,83
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 77-79 rue Marcel Dassault	14/11/2001	100,00%	1 125,14	1 879 300,09	225 989,27	2 105 289,36	2 132 824,36

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport : écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
92110 CLICHY Espace Clichy	06/11/1997	100,00%	3 361,00	5 107 042,00		5 107 042,00	5 107 042,00
92120 MONTROUGE 16/20 rue Barbès	18/10/2011	6,00%	935,94	5 700 000,00		5 700 000,00	5 700 000,00
92120 MONTROUGE Sud Affaires	06/11/1997	34,00%	3 674,37	7 007 729,38	886 354,05	7 894 083,43	7 887 224,27
92230 GENNEVILLIERS Bâtiment B18 / B19	06/11/1997	20,00%	780,00	1 035 037,59	786 479,09	1 821 516,68	1 772 611,33
92300 LEVALLOIS-PERRET 102-116 rue Victor Hugo	15/09/2010	30,00%	3 048,72	14 380 242,00	-0,01	14 380 241,99	14 380 242,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 90-92 rue de Villiers	12/07/2000	50,00%	1 521,99	7 240 664,94	705 121,35	7 945 786,29	8 009 613,36
92310 SEVRES 7 avenue de la Cristallerie	30/06/2003	25,00%	4 321,73	16 067 340,56	87 390,78	16 154 731,34	16 154 731,34
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Regnault	01/10/2007	30,00%	2 588,28	21 300 000,00		21 300 000,00	21 300 631,37
92400 COURBEVOIE 31-41 rue Adam Ledoux	06/11/1997	50,00%	964,52	2 107 156,22	6 532,66	2 113 688,88	2 121 421,98
92000 NANTERRE 87 rue des Trois Fontanot	07/09/2007	27,50%	4 871,90	36 300 000,00	42 900,00	36 342 900,00	36 300 000,00
93110 ROSNY-SOUS-BOIS 3 rue de Rome	06/11/1997	100,00%	3 841,31	4 221 899,18	401 625,20	4 623 524,38	4 573 720,20
93160 NOISY-LE-GRAND Le Central I	06/11/1997	100,00%	1 144,00	729 055,77		729 055,77	729 055,77
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/2010	15,00%	3 648,60	18 000 000,00		18 000 000,00	18 000 000,00
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS 36 rue de la Montjoie	16/11/2004	100,00%	6 614,54	18 240 328,88	93 700,27	18 334 029,15	18 335 258,83
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS 21 rue des Bretons	29/01/2003	100,00%	1 746,92	4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS 194 avenue du Président Wilson	06/11/1997	35,00%	1 425,28	2 065 540,47		2 065 540,47	2 065 540,47
93420 VILLEPINTE 18 place des Nymphéas	02/06/2005	100,00%	6 408,10	11 000 000,00	4 279 885,67	15 279 885,67	15 110 393,03
94000 CRETEIL Rue Olof Palme	06/11/1997	100,00%	2 595,08	2 717 864,10	197 367,30	2 915 231,40	2 915 231,40
94110 ARCUEIL 21-27 rue de Stalingrad	14/11/2001	100,00%	5 154,00	7 828 891,64	1 440 712,73	9 269 604,37	8 873 435,37
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 137 avenue Joffre	06/11/1997	100,00%	1 903,26	2 210 511,00	730 479,02	2 940 990,02	2 940 990,02
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 6-12 avenue du Val de Fontenay	06/11/1997	100,00%	702,92	853 714,00	298 521,57	1 152 235,57	1 152 235,57
94200 IVRY-SUR-SEINE 37 rue Marceau	06/11/1997	100,00%	2 482,17	2 581 933,84		2 581 933,84	2 581 933,84
94200 IVRY-SUR-SEINE 26 rue Paul Vaillant Couturier	14/11/2001	100,00%	466,00	274 575,10	7 065,63	281 640,73	616 530,34
94200 IVRY-SUR-SEINE 5 avenue de Verdun	06/11/1997	100,00%	3 497,64	5 306 795,54	712 271,26	6 019 066,80	5 514 488,82
94200 IVRY-SUR-SEINE 5 avenue de Verdun	22/05/1989	100,00%	94,80	37 857,90		37 857,90	37 857,90
94300 VINCENNES 10-12 cours Louis Lumière	21/05/1992	50,00%	1 765,50	5 242 400,00	8 964,60	5 251 364,60	5 263 300,17
94700 MAISONS-ALFORT 13 avenue du Général Leclerc	14/11/2001	100,00%	2 431,86	5 791 995,64		5 791 995,64	5 791 995,64
95000 ARGENTEUIL 141 rue Michel Carre	06/11/1997	50,00%	1 630,16	2 018 595,36	287 383,24	2 305 978,60	2 251 163,46
95100 ARGENTEUIL 141-145 rue Michel Carre	06/11/1997	100,00%	3 400,00	4 725 919,00	297 888,01	5 023 807,01	5 023 807,01
TOTAL BUREAUX			294 758,37	650 524 086,73	56 168 562,76	706 692 649,49	696 492 488,35

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport : écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces							
27000 ÉVREUX 24 rue du Docteur Oursel	26/07/2007	62,50%	143,83	649 871,00	100,99	649 971,99	650 093,21
31000 TOULOUSE 61 route de Bayonne	06/11/1997	100,00%	857,09	686 020,00		686 020,00	686 020,00
42120 LE COTEAU 204 avenue de la Liberation	27/12/2011	100,00%	3 065,00	2 405 880,84		2 405 880,84	2 405 880,84
51100 REIMS 28 boulevard Joffre	06/11/1997	100,00%	1 144,67	1 381 364,73		1 381 364,73	1 381 364,73
59510 HEM Rue du Général Leclerc	27/12/2011	100,00%	2 890,00	2 921 565,89		2 921 565,89	2 921 565,89
62330 ISBERGUES Rue de l'Église de Berguette	27/12/2011	100,00%	2 958,00	2 233 966,04		2 233 966,04	2 233 966,04
62340 GUINES Rue de Baudoin - Rd 231	27/12/2011	100,00%	3 436,00	3 080 676,67		3 080 676,67	3 080 676,67
62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE Rue Alfred Leroy	13/06/1979	100,00%	325,00	304 898,00		304 898,00	304 898,00
63170 AUBIÈRE Avenue du Roussillon	06/11/1997	100,00%	1 140,00	807 980,00		807 980,00	807 980,00
65400 ARGELÈS-GAZOST Rue du Stade	27/12/2011	100,00%	4 999,00	3 731 372,17		3 731 372,17	3 731 372,17
69330 JONAGE Boulevard Louis Pradel	27/12/2011	100,00%	2 716,00	3 857 087,42		3 857 087,42	3 857 087,42
69780 MIONS 4 bis rue du 11 Novembre 1918	26/07/2007	100,00%	542,06	1 386 001,00		1 386 001,00	1 386 001,00
75001 PARIS 9-11-11 bis rue des Halles	14/11/2001	100,00%	921,00	2 092 515,00		2 092 515,00	2 092 515,00
75008 PARIS 4 avenue de Friedland	14/11/2001	100,00%	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
75008 PARIS 3 rue Chauveau Lagarde	06/11/1997	100,00%	113,81	426 534,36		426 534,36	426 534,33
75016 PARIS 56-60 rue de La Pompe	08/06/2004	100,00%	1 381,61	3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00
75017 PARIS 43-49 rue Guy Moquet	14/11/2001	100,00%	2 319,00	1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00
77185 LOGNES 1/11 allée des Palombes	29/06/2004	67,00%	12 159,41	16 239 180,09		16 239 180,09	16 239 180,09
77500 CHELLES 20 boulevard Mendès France	26/07/2007	100,00%	175,19	668 140,00		668 140,00	668 140,00
77500 CHELLES 35 boulevard Mendès France	26/07/2007	100,00%	298,00	622 540,00		622 540,00	622 540,00
77500 CHELLES 16-18 rue Mendès France	26/07/2007	54,00%	106,23	467 543,00		467 543,00	467 543,00
91100 VILLABÉ ZAC des Brateaux	02/03/2010	30,00%	4 937,34	7 735 854,90		7 735 854,90	7 735 854,90
91100 VILLABÉ ZAC des Brateaux	02/03/2010	30,00%	2 392,29	2 431 233,90		2 431 233,90	2 431 233,90
91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE Rue Jean Pinnet	27/12/2011	100,00%	4 280,00	6 094 440,05		6 094 440,05	6 094 440,05
92120 MONTROUGE 44 avenue de la République	26/07/2007	100,00%	290,89	1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00
92120 MONTROUGE 149 avenue de la République	26/07/2007	100,00%	184,22	876 330,00		876 330,00	876 330,00
92120 MONTROUGE 18 boulevard Charles de Gaulle	26/07/2007	100,00%	62,57	209 124,00		209 124,00	209 124,00
92400 COURBEVOIE 91 boulevard de la Mission Marchand	26/07/2007	100,00%	213,43	1 119 212,00		1 119 212,00	1 119 212,00
TOTAL COMMERCE			54 208,18	69 506 834,06	100,99	69 506 935,05	69 507 056,24

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport : écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Entrepôts							
26000 VALENCE 16 rue Jacquard	06/11/1997	100,00%					350 633,00
33130 BÈGLES Zi De Tartifume	22/07/1982	100,00%	2 560,00	538 601,99		538 601,99	538 601,99
33600 PESSAC 1-3 avenue Antoine Becquerel	06/11/1997	100,00%					396 165,60
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS Zi de la Vrillonnerie	06/11/1997	100,00%	701,20	347 421,01	56 573,41	403 994,42	422 956,13
94140 ALFORTVILLE Parc d'Activités Val de Seine	14/11/2001	100,00%	8 683,30	5 640 614,00		5 640 614,00	5 640 614,00
94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE 24 rue Condorcet	11/04/1974	100,00%	2 003,76	670 776,00		670 776,00	670 776,00
TOTAL ENTREPÔTS			13 948,26	7 197 413,00	56 573,41	7 253 986,41	8 019 746,72
Immobilisations en cours							
31300 TOULOUSE Rue Alain Fournier	19/07/2012	30,00%					5 585 249,70
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/2011	25,00%					10 064 050,00
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
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			2 557,75	10 732 767,00		10 732 767,00	26 382 066,70
TOTAL GÉNÉRAL			377 070,54	748 907 168,44	56 658 094,51	805 565 262,95	813 120 688,80

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 CREDIT MUTUEL PIERRE 1, 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 2010. 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 6 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 avisés 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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 CREDIT MUTUEL PIERRE 1 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 redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit facturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et facturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{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 facturés :
 - 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, dommage-ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;

• garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
 • la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
 • le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant 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.	-	339 136,12
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommage-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.	-	5 533,92
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 :	-	735 031,79
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.	14 545,00	-
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.	22 160,00	8 204,75
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ;	380 705,42	-
Réinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;	(339 000,00)	-
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.	286 790,44	29 843,07
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	637,50

■ 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) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à : 5 618 316,83 euros HT.

2) Un montant de 8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation de capital, pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à : 3 878 006,40 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2014

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



A7 0177 - © Photo : Fotolia - DR