

**NOVAPIERRE**

**1**

# *RAPPORT D'ACTIVITÉ* *2012*



**NOVAPIERRE**

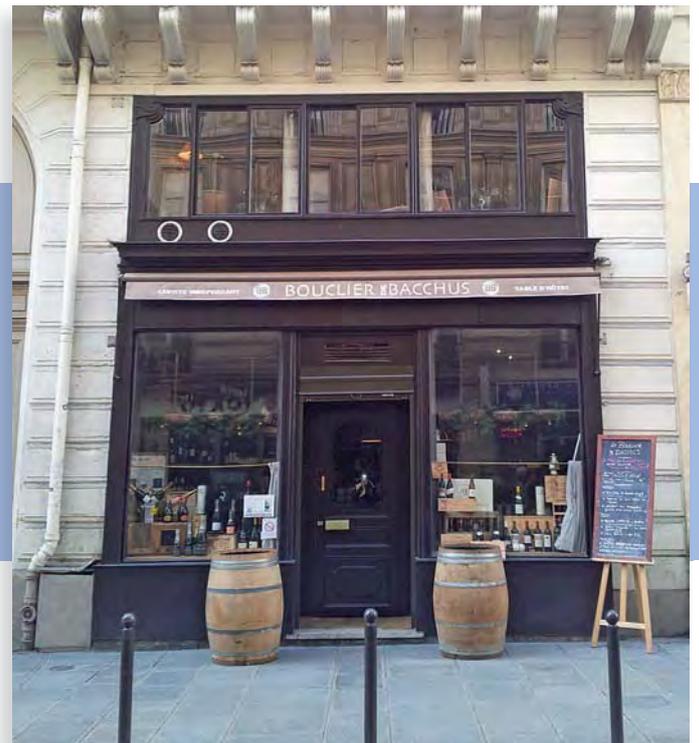
Société civile de placement immobilier  
8, rue Auber - 75009 PARIS

425 103 017 RCS PARIS



◀ 51, rue de Miromesnil - PARIS VIII  
*Distributeur de mobilier*

18, rue Saint-Lazare - PARIS IX ▶  
*Restaurateur caviste*



◀ 106, boulevard de Courcelles  
PARIS XVII  
*Épicerie fine*

En couverture :  
56, avenue Paul Doumer  
Paris XVI  
*Prêt-à-porter*

# Éditorial

## Une année d'investissement

*2011 a été pour Novapierre une année de très forte collecte : avec 53 M€ de souscriptions nouvelles, notre SCPI a doublé de taille, mais, afin de maintenir la qualité de nos actifs, l'investissement a été sélectif et n'a été en 2011 « que de 31 M€ », créant en fin d'année une trésorerie disponible de 34 M€.*

*Cette trésorerie, faiblement rémunérée, explique la baisse temporaire du rendement de Novapierre en 2012 à 4,2%.*

*Pour pallier ce recul, 2012, a été volontairement une année de collecte réduite, à 14 M€, avec des investissements de 32 M€, la trésorerie disponible en fin d'année se trouvant ainsi ramenée à 13 M€, dont 7,7 M€ engagés pour un portefeuille de 16 commerces pieds d'immeubles, ce qui permettra de remonter significativement le rendement en 2013.*

*Le patrimoine de notre SCPI est ainsi passé de 50,8 M€ fin 2010 à 116,7 M€ fin 2012, mutualisant davantage les risques locatifs.*

*En 2012, nous avons investi dans deux centres commerciaux, à Montpellier et à Avignon, pour un total de 19,2 M€, mais aussi dans huit commerces de pieds d'immeubles à Paris pour 9 M€ et deux en Région Parisienne pour 2,9 M€. Ces investissements ont un rendement de 6,3 %, après prise en compte des frais d'acquisition, et devraient conforter la solidité de nos revenus locatifs.*

*Novapierre devrait donc assurer à ses associés, en 2013, un rendement en amélioration, avec un patrimoine de qualité et une base financière très saine. La société de gestion sera vigilante désormais à équilibrer collecte et investissement et restera fidèle à une politique d'investissements exclusivement commerciaux, en s'attachant à rester principalement un véhicule de pieds d'immeubles parisiens et de centre-villes de métropoles régionales.*

**Roland FISZEL**  
Président

**Thierry GAIFFE**  
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i> .....	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> .....	7
■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i> .....	8
■ <i>État du patrimoine</i> .....	10
■ <i>État des capitaux propres</i> .....	11
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i> .....	12
■ <i>Résultats</i> .....	15
■ <i>Annexe aux comptes</i> .....	16
■ <i>Tableaux complémentaires</i> .....	17
■ <i>Résolutions</i> .....	20

**Assemblée Générale**  
du 15 mai 2013



**EXERCICE 2012**

**CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**PRÉSIDENT**

Stéphane LIPSKI - *Commissaire aux comptes*

**MEMBRES**

Bertrand de GELOES d'ELSOO - *Dirigeant de société*

Jacques de JUVIGNY - *Directeur financier*

Jacques KUNVARI - *Ancien Directeur Général d'un organisme social*

Jean-Pierre POULHALEC - *Commerçant retraité*

Evelyne SALLEY - *Retraitée, ex Manager Supply Chain et Responsable du Service Export d'un important groupe Japonais*

Henri TIESSEN - *Agent Général d'Assurances retraité*

SCI TRIELLE - *Représentée par M. Hubert Lévy-Lambert*

Christophe VALOIS - *Conseiller en gestion de patrimoine*

SNRT - *Représentée par M. Dominique Chupin, Chef d'entreprise*

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

**PAREF GESTION**

SA au capital de 253 440 €, agréée par l'AMF sous la référence AMF GP-08000011

**Président du Conseil d'Administration :** Roland FISZEL

**Directeur Général :** Thierry GAIFFE

**COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Titulaire :** PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Jean-François CHÂTEL,

**Suppléant :** Yves NICOLAS

**EXPERT IMMOBILIER**

FONCIER EXPERTISE, représenté par Pierre MENDY

**COMITÉ D'INVESTISSEMENT**

**Président :** Jacques KUNVARI

Mesdames, Messieurs,

*Nous vous réunissons en assemblée générale, conformément à l'article 20 des statuts et à l'article L. 214-73 du code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2012.*

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

## 1 RAPPORT IMMOBILIER

### A) Évolution du patrimoine

Le Comité d'investissement a été consulté à 5 reprises pour étudier les projets d'investissements qui lui étaient soumis par la société de gestion.

12 acquisitions ont été réalisées en 2012 pour un montant de 31 674 K€ hors droits portant sur 24 magasins totalisant 13 693 m<sup>2</sup>.

Ceux-ci rapportent 2 170 K€/an, soit un rendement de 6,3 % acte en main. Leur valeur d'expertise qui figure sur le tableau III est de 31 395 K€, soit sensiblement leur prix d'achat.

Au 31 décembre 2012, une acquisition est sous promesse pour un montant de 7,7 M€ concernant un portefeuille de 16 magasins pieds d'immeubles et annexes sur 1 088 m<sup>2</sup>, situés à Paris et Ile-de-France.

### B) Évaluation des immeubles

L'article 25 du règlement 94-05 de l'AMF stipule qu'une expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion. En fait, Novapierre 1 s'impose, sauf exception, de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions en confortant les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Par ailleurs, les SCPI doivent, chaque année, faire évaluer chacun de leurs biens par un expert agréé par l'AMF. Actif par actif, cette évaluation se fait à l'achat puis tous les 5 ans, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations.

Tous les biens de Novapierre 1 ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise se monte à 116 734 K€ pour un prix d'achat de 105 614 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise (85 339 K€) est en hausse de 1,4 % par rapport à fin décembre 2011 (84 161 K€).

### C) Situation locative

Au 31 décembre 2012, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 96,2 %.

Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2012 s'établit à 95 %.

Au 31 décembre 2012, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est 94,4 %.

16 lots sont vacants situés à Pont Ste-Marie (10), Guingamp (22), Lille (59), Clichy (92), Saint-Gratien (95), Nevers (58), Colombes (92), Paris (75010), Paris (75006) et Paris (75006) en cours de commercialisation active. Depuis le 31 décembre 2012, il convient de signaler la relocation de Paris (75006).

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

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

## 2 RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### A) Variation de capital

Étant à capital variable, Novapierre 1 fait varier son capital de manière permanente, entre un minimum égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 500 000 parts de 240 euros nominal.

Au cours de l'exercice 2012, le capital effectif est passé de 311 424 à 339 243 parts (tableau VII). L'augmentation de 27 819 parts correspond à l'émission de 33 644 parts, moins le rachat de 4 101 parts et l'annulation de 1 724 parts (tableau IX).

Le prix d'émission reste fixé à 430 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit un niveau très voisin de la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (437 €, cf. infra D).

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012, la date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

### B) Marché des parts

La société a enregistré 51 demandes de retrait pour 4 101 parts en 2012. Elles ont toutes été satisfaites immédiatement au prix de retrait compensé. Le fonds de remboursement n'a pas été utilisé.

### C) Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles.

Les cessions d'actifs ne sont autorisées par la réglementation qu'après 6 ans de détention et dans la limite annuelle de 15 % des actifs. Les premières cessions peuvent donc intervenir depuis 2006.

Compte tenu de la situation favorable du marché des parts, il n'avait pas été envisagé de céder des actifs jusqu'en 2008. Toutefois, à titre préventif, l'assemblée générale du 14 mai 2008 a adopté une résolution, afin de porter la limite du fonds de remboursement de 1,5 M€ à 3 M€.

À fin 2012, le fonds de remboursement est doté à hauteur de 200 K€ seulement. En effet, la société de gestion a estimé que la situation étant favorable, il ne convenait pas d'alimenter davantage le fonds de remboursement, avis partagé par le conseil de surveillance.

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

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-78 du code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la valeur comptable, basée sur l'actif net, soit 342 € par part (contre 344 € en 2011).

- La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 377 € par part (contre 379 € à fin 2011).
- La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission, est de 437 € par part (contre 434 € en 2011).

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

- Le prix d'émission des parts peut être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 393,3 € par part et 480,7 € par part.

Comme indiqué en A ci-dessus, la société de gestion a décidé de maintenir le prix d'émission de la part à 430 €, restant ainsi par prudence dans le milieu de la fourchette.

## E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est égal à 5 781 K€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 5 745 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le bénéfice distribué sera ainsi de 18,15 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 71 à 107 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

## F) Performances

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

Au cours de l'exercice, le prix de souscription de la part est resté fixé à 430 €.

Le bénéfice distribué de 18,15 € par part représente un taux de distribution de 4,2 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen de l'année, soit 430 €, prix inchangé en 2012.

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

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

### 2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans, 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 5,9 %, 7,7 % et 8,5 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Il se définit comme le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

## G) Dotation aux provisions

Une provision pour travaux a été dotée comme précédemment à hauteur de 3 % des loyers facturés, soit 213 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 516 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2012 pour des contentieux locatifs. Ils concernent principalement 4 locataires en procédure collective (Colombes (92), Avignon (84) et 2 locataires à Clichy (92)) qui représentent 39 % du total, provisionnés à 100 %.

13 locataires sont en contentieux et provisionnés à 100 %.

14 locataires sont en retard de paiement et provisionnés entre 25 et 50 %.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 216 K€ a été enregistrée.

## H) Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 1 121 K€ HT en commission de souscription (au plus 8 % HT des capitaux collectés) et 576 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets).

## I) Crédit de trésorerie

Depuis 2007, la limite de recours à l'emprunt est de 25 millions d'euros. Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit

ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008, renouvelée en 2012 jusqu'en 2016.

Cette ligne de crédit n'a pas été utilisée en 2012.

## J) Engagement hors bilan

En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a renouvelé les garanties hypothécaires sur les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris.

## K) OPCI

Il est rappelé que les SCPI disposaient d'un délai de 5 ans, soit jusqu'au 18 avril 2012 pour décider la transformation ou non en OPCI. L'assemblée générale mixte du 11 mai 2011 a décidé de ne pas transformer votre SCPI NOVAPIERRE 1 en OPCI/SPPICAV ou en OPCI/FPI.

## L) Directive AIFM

Prise en application des décisions du sommet du G20 à Londres en 2008, la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM) poursuit l'objectif de permettre aux régulateurs européens de mieux encadrer l'activité des fonds dits alternatifs, dont les fonds immobiliers SCPI.

Cette directive doit être transposée dans la réglementation de chaque pays pour la mi-juillet 2013. Cette transposition aura un impact sur la gestion des SCPI. Il est déjà possible de citer des contraintes supplémentaires pour la commercialisation des fonds destinés au grand public, l'obligation de désigner un dépositaire dont il faudra déterminer l'étendue du rôle dans la gestion du passif des SCPI ou encore la mise en place des informations supplémentaires sur le profil de risque, le niveau d'endettement et la liquidité des fonds.



*Mesdames, Messieurs,*

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et leurs annexes au 31 décembre 2012.

Nous avons été régulièrement informés par la société de gestion de la marche de votre SCPI, de ses projets d'investissement, des conditions d'émission des parts et de la situation locative des biens acquis.

Notre SCPI a connu un fort développement en 2012 à travers l'acquisition de 24 commerces pour un montant de 31,7 M€ dégagant un rendement de 6,3 % acte en main. Ce développement permet de mutualiser davantage les risques locatifs en cette période de crise économique et financière, tout en maintenant un rendement attrayant.

Le décalage entre collecte et investissement explique la baisse temporaire du rendement en 2012, car la société de gestion a préféré ne pas sacrifier le rendement à long terme en gardant le cap d'une politique d'investissement exigeante. À fin 2012-début 2013, les pleins effets des investissements se traduisent par un retour à un dividende plus en rapport avec les performances de notre patrimoine.

Le Conseil de surveillance souhaite que la transposition de la directive AIFM soit faite au moindre coût pour notre SCPI.

Nous n'avons pas de remarques à formuler sur les opérations de votre société et nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice.

Nous vous proposons d'approuver également les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution.

La convention statutaire entre votre société et la société de gestion s'est exécutée normalement.

Conformément à la loi, celle-ci est mentionnée dans le rapport spécial du commissaire aux comptes que nous vous proposons de ratifier.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions.

*Paris, le 14 février 2013*

**Stéphane LIPSKI**

Président du Conseil de surveillance

## RAPPORT GÉNÉRAL

*Mesdames, Messieurs,*

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

- le contrôle des comptes annuels de la société NOVA-PIERRE 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 mai 2012. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 DE NOS 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 :

*Règles et principes comptables :*

La note 1 de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Nous précisons que le montant de la provision, nette des reprises effectuées lors de la réalisation de gros travaux, résulte d'un calcul forfaitaire et n'est pas supporté par un plan provisionnel de travaux.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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.

Suite à la réception tardive de certains documents, nous n'avons pas été en mesure d'établir nos rapports dans les délais légaux.

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

*Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2013*

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-François CHÂTEL**

## RAPPORT SPÉCIAL

*Aux associés,*

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 20 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

### **Conventions déjà approuvées par l'assemblée**

#### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs**

##### ***a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé***

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Avec la société Paref Gestion :*

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

#### **■ COMMISSION DE GESTION**

Son montant est de 8 % hors taxes des loyers et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2012, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 573 069 € hors taxes ;

#### **■ COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

Son montant est au plus égal à 8 % hors taxes du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2012, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 1 121 391 € hors taxes ;

#### ***b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé***

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

#### **■ COMMISSION SUR LES VENTES VERSÉE À PAREF GESTION**

Cette commission est prévue dans l'article 17 de statuts. Son montant est égal à 2 % HT des ventes hors droits lors des cessions d'actifs. Ce taux est réduit à 1,5 % en cas d'intervention d'un intermédiaire. Dans ce dernier cas, le montant total de la commission est plafonné à 5 % HT de la valeur de l'actif calculée hors droits. Aucune commission n'a été prise en charge par Novapierre 1 au titre de l'exercice 2012.

*Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2013*

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-François CHÂTEL**

# TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2012		31.12.2011	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Terrains et constructions locatives	105 614 068	116 734 000	73 939 703	84 161 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Moins reste à payer				
Revalorisation des biens sous promesse				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>105 614 068</b>	<b>116 734 000</b>	<b>73 939 703</b>	<b>84 161 000</b>
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-499 141		-412 395	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-499 141</b>	<b>0</b>	<b>-412 395</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>105 114 927</b>	<b>116 734 000</b>	<b>73 527 308</b>	<b>84 161 000</b>
<b>II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Associés capital souscrit non versé	1 099 010	1 099 010	1 992 480	1 992 480
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>1 099 010</b>	<b>1 099 010</b>	<b>1 992 480</b>	<b>1 992 480</b>
Locataires et comptes rattachés	3 966 947	3 966 947	2 129 632	2 129 632
Autres créances	657 683	657 683	797 180	797 180
Provisions pour dépréciation des créances	-756 185	-756 185	-455 929	-455 929
<b>Créances</b>	<b>3 868 445</b>	<b>3 868 445</b>	<b>2 470 884</b>	<b>2 470 884</b>
Valeurs mobilières de placement	10 300 000	10 300 000	29 800 000	29 800 000
Fonds de remboursement	200 000	200 000	200 000	200 000
Autres disponibilités	2 577 761	2 577 761	3 970 553	3 970 553
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>13 077 761</b>	<b>13 077 761</b>	<b>33 970 553</b>	<b>33 970 553</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Emprunts	4 824	4 824	-4	-4
Autres dettes financières	-1 877 882	-1 877 882	-1 293 464	-1 293 464
Dettes d'exploitation	-861 369	-861 369	-812 953	-812 953
Dettes associés	-1 664 637	-1 664 637	-1 126 773	-1 126 773
Dettes diverses	-708 899	-708 899	-352 358	-352 358
<b>Dettes</b>	<b>-5 107 962</b>	<b>-5 107 962</b>	<b>-3 585 552</b>	<b>-3 585 552</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>12 937 254</b>	<b>12 937 254</b>	<b>34 848 365</b>	<b>34 848 365</b>
<b>III - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	22 186	22 186	37 028	37 028
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-1 927 830	-1 927 830	-1 153 656	-1 153 656
<b>TOTAL III</b>	<b>-1 905 644</b>	<b>-1 905 644</b>	<b>-1 116 628</b>	<b>-1 116 628</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>116 146 537</b>	<b>127 765 610</b>	<b>107 259 044</b>	<b>117 892 737</b>
Nombre de parts en fin de période	339 243	339 243	311 424	311 424
<b>Valeur par part comptable (1) réalisation (2)</b>	<b>342</b>	<b>377</b>	<b>344</b>	<b>379</b>
Frais de reconstitution (3)		20 626 412		17 112 493
Total = valeur de reconstitution globale		148 392 022		135 005 230
<b>Valeur de reconstitution par part</b>		<b>437</b>		<b>434</b>

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

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin 2012. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7,5 %) plus commission de souscription (8 %)

## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES



	Situation au 31.12.2011	Affectation du résultat 2011	Autres mouvements	Situation au 31.12.2012
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	73 603 200		7 200 720	80 803 920
Capital en cours de souscription	1 138 560		-524 160	614 400
<i>Sous-total</i>	<i>74 741 760</i>	<i>0</i>	<i>6 676 560</i>	<i>81 418 320</i>
<b>Primes d'émission</b>				0
Primes d'émission	46 932 886		5 777 288	52 710 174
Primes d'émission en cours de souscription	853 920		-369 310	484 610
Prélèvement sur prime d'émission	-15 349 911		-3 233 075	-18 582 986
<i>Sous-total</i>	<i>32 436 896</i>	<i>0</i>	<i>2 174 902</i>	<i>34 611 798</i>
<b>Écarts d'évaluation</b>	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur résultat</b>	0			0
<b>Plus ou moins-values cessions d'immeubles</b>	9 201		0	9 201
<b>Réserves</b>				0
<b>Report à nouveau</b>	384 653	-313 465		71 188
<b>Résultat</b>				
Résultat de l'exercice antérieur	3 800 924	-3 800 924		0
Distribution	-4 114 390	4 114 390		0
Résultat de l'exercice			5 780 769	5 780 769
Acomptes sur distribution			-5 744 739	-5 744 739
<i>Sous-total</i>	<i>-313 466</i>	<i>313 466</i>	<i>36 030</i>	<i>36 030</i>
<b>TOTAL</b>	<b>107 259 044</b>	<b>1</b>	<b>8 887 493</b>	<b>116 146 537</b>

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an (3)	Valeur 2012 K€		Rend % (2)	Valeur 2011 K€	
								Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Sanitaires Cedeo	1 050	121 400	373	1 550	7,8	373	1 485
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Silly	avr.-00	1	Assurance	153	56 576	424	760	7,4	424	700
75002	PARIS	Rameau	avr.-00	1	Publicité	31	17 558	91	250	7,0	91	240
78600	MAISONS-LAFFITTE	Saint-Germain	oct.-00	1	Restaurant	254	46 200	211	590	7,8	211	560
75018	PARIS	Damrémont	déc.-00	4	Pharmacie, immobilier, boulangerie	250	56 116	429	930	6,0	429	900
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2000</b>				<b>8</b>		<b>1 738</b>	<b>297 850</b>	<b>1 528</b>	<b>4 080</b>	<b>7,3</b>	<b>1 528</b>	<b>3 885</b>
93000	SAINT-OUEN	République	janv.-01	1	Pharmacie	159	36 359	215	440	8,3	215	440
75013	PARIS	Gobelins	août-01	3	Chaussures, boulangerie	264	56 922	434	900	6,3	434	900
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2001</b>				<b>4</b>		<b>423</b>	<b>93 281</b>	<b>649</b>	<b>1 340</b>	<b>7,0</b>	<b>649</b>	<b>1 340</b>
75011	PARIS	Roquette	oct.-02	1	Éditions	218	72 956	563	930	7,8	563	850
75001	PARIS	Saint-Honoré	oct.-02	1	Presse	117	48 118	286	810	5,9	286	750
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2002</b>				<b>2</b>		<b>335</b>	<b>121 074</b>	<b>849</b>	<b>1 740</b>	<b>7,0</b>	<b>849</b>	<b>1 600</b>
94300	VINCENNES	Montreuil	mai-03	1	Parapharmacie	107	75 063	426	950	7,9	426	870
75006	PARIS	Monsieur le Prince (*)	juin-03	1	Produits culturels coréens	67	32 000	255	520	0	255	590
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2003</b>				<b>2</b>		<b>174</b>	<b>107 063</b>	<b>681</b>	<b>1 470</b>	<b>7,3</b>	<b>681</b>	<b>1 460</b>
75019	PARIS	MacDonald	janv.-04	1	La Grande Récré	842	135 914	985	1 830	7,4	985	1 700
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	févr.-04	1	Bureau de Poste	186	97 858	750	1 250	7,8	750	1 200
75014	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	2	Restaurant, traiteur	95	25 779	186	380	6,8	186	360
75004	PARIS	Sévigné	avr.-04	1	Bijoux fantaisie	31	45 836	335	730	6,3	335	700
75011	PARIS	Beaumarchais NP	nov.-04	2	Cycles, motos	423	114 385	800	1 580	7,2	800	1 550
75019	PARIS	Botzaris	déc.-04	1	Alimentaire	244	55 441	475	715	7,8	475	680
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2004</b>				<b>8</b>		<b>1 821</b>	<b>475 213</b>	<b>3 531</b>	<b>6 485</b>	<b>7,3</b>	<b>3 531</b>	<b>6 190</b>
60100	CREIL	République	mars-05	1	Vins et spiritueux	117	23 011	195	270	8,5	195	260
75001	PARIS	Opéra	avr.-05	1	Bureau de change	41	100 578	719	1 600	6,3	719	1 550
75002	PARIS	Petits Carreaux	avr.-05	3	Optique, restaurant, bijouterie	128	82 989	631	1 130	7,3	631	1 100
75002	PARIS	Gramont	avr.-05	1	Boulangerie/café	45	21 462	213	310	6,9	213	300
75005	PARIS	Montagne Ste-Geneviève	avr.-05	1	Restaurant	70	25 768	245	430	6,0	245	465
75008	PARIS	Tronchet	avr.-05	1	Bureaux	26	11 342	107	180	6,3	107	170
75012	PARIS	Docteur Goujon	avr.-05	1	Entreprise de services	31	11 539	143	170	6,8	143	160
75014	PARIS	Plantes	avr.-05	1	Association culturelle	187	68 252	633	790	8,6	633	760
75018	PARIS	Abbeses	avr.-05	1	Équipement de la personne	45	38 924	344	630	6,2	344	570
94300	VINCENNES	Montreuil	avr.-05	1	Prêt-à-porter	28	16 196	148	200	8,1	148	190
75017	PARIS	Ampère	avr.-05	4	Parkings	4	8 440	82	120	7,0	82	115
94300	VINCENNES	Lairières	sept.-05	1	Plombier	24	8 245	60	82	10,1	60	79
75012	PARIS	Daumesnil	oct.-05	1	Restaurant	96	49 872	479	570	8,7	479	560
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Europe	déc.-05	1	Laser Game	606	80 000	1 200	900	0,0	1 200	790
75012	PARIS	Ledru Rollin	déc.-05	1	Intérim	122	34 188	320	510	6,7	320	500
91120	PALaiseAU	Paris	déc.-05	1	Boulangerie	193	17 118	170	190	9,0	170	190
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2005</b>				<b>21</b>		<b>1 763</b>	<b>597 924</b>	<b>5 689</b>	<b>8 082</b>	<b>7,4</b>	<b>5 689</b>	<b>7 759</b>
91800	BOUSSY ST-ANTOINE	La Ferme	févr.-06	10	Galerie commerciale	1 631	137 526	1 035	1 200	11,5	1 035	1 100
62100	CALAIS	Jacquard	févr.-06	1	Opticien	517	56 160	550	650	8,6	550	620
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Thiers	mai-06	2	Peinture professionnelle	127	45 233	447	400	11,3	447	400
59320	ENGLOS	Englos	mai-06	1	Ascenseurs	530	71 161	677	800	8,9	677	765
92800	PUTEAUX	Jean Jaurès	oct.-06	1	Prêt-à-porter enfants	90	40 031	390	440	9,1	390	430
92500	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	nov.-06	1	Papeterie	258	94 443	1 000	1 220	7,7	1 000	1 150
75006	PARIS	Monsieur le Prince (*)	déc.-06	2	Éditions	173	92 662	1 020	1 300	7,1	1 020	1 280
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2006</b>				<b>18</b>		<b>3 326</b>	<b>537 216</b>	<b>5 119</b>	<b>6 010</b>	<b>8,9</b>	<b>5 119</b>	<b>5 745</b>
95520	OSNY	de l'Oseraie	janv.-07	3	Brasserie, 4 magasins d'usine	860	203 758	2 200	2 200	9,3	2 200	2 100
10150	PONT STE-MARIE	Marc Verdier (*)	janv.-07	5	Opticien, restaurant, Prêt-à-porter	1 363	151 681	1 638	1 410	10,8	1 638	1 410
91600	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	avr.-07	1	Restaurant	440	62 212	630	730	8,5	630	700

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an (3)	Valeur 2012 K€		Rendement % (2)	Valeur 2011 K€	
								Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
91410	DOURDAN	Saint-Pierre	mai-07	1	Supermarché	1 600	164 833	1 800	1 900	8,7	1 800	1 750
67000	STRASBOURG	Rome	juin-07	2	Librairies	294	45 043	590	542	8,3	590	552
29200	BREST	Gaston Planté	juil.-07	1	Équipement personne et maison	742	127 323	1 200	1 130	11,3	1 200	1 100
75018	PARIS	Trois Frères	sept.-07	1	Supermarché	48	24 522	275	260	9,4	275	250
13200	ARLES	Sagne	sept.-07	1	Alimentation	1 500	177 514	1 985	2 200	8,1	1 985	2 100
95330	ENGHIEN-LES-BAINS	Général de Gaulle	oct.-07	1	Cuisiniste	226	70 558	690	620	11,4	690	620
22200	GUINGAMP	Chateaubriand (*)	nov.-07	7	Supermarché, divers commerces	2 023	154 492	1 250	1 190	13,0	1 250	1 190
91130	RIS-ORANGIS	Route de Grigny	déc.-07	3	Pharmacie, boulanger, médecin	206	44 047	550	420	10,5	550	420
93340	LE RAINCY	Résistance	déc.-07	1	Services financiers	229	38 463	670	540	7,1	670	510
10120	SAINT-ANDRÉ-LES-VERGERS	Charles de Refuge	déc.-07	1	Chausseur	634	69 875	735	830	8,4	735	830
93270	SEVRAN	Livry	déc.-07	1	Alimentation	157	41 500	450	440	9,4	450	420
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2007</b>				<b>29</b>		<b>10 322</b>	<b>1 375 821</b>	<b>14 663</b>	<b>14 412</b>	<b>9,5</b>	<b>14 663</b>	<b>13 952</b>
89	SENS	Les Cannerières	mars-08	1	Location matériel	480	57 107	650	660	8,7	650	630
92120	CLICHY	Anatole France	avr.-08	13	Bureaux	747	125 386	1 700	1 650	7,6	1 700	1 650
35760	MONGERMONT	Edison	avr.-08	1	Décoration	559	91 511	1 000	830	11,0	1 000	850
75017	PARIS	Courcelles	août-08	1	Hédiard	189	124 218	1 700	1 850	6,7	1 700	1 800
75001	PARIS	Croix des Petits Champs	sept.-08	2		108	87 359	1 060	1 320	6,6	1 060	1 250
75014	PARIS	Château (*)	sept.-08	1		64	22 000	270	280	7,9	270	320
75018	PARIS	Caulaincourt	sept.-08	1	Épicerie	26	16 363	205	230	7,1	205	225
75008	PARIS	Penthièvre	sept.-08	1	Expert Art	54	37 019	425	560	6,6	425	550
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Victor Hugo	sept.-08	1	Assurance	48	16 676	210	230	7,3	210	215
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2008</b>				<b>22</b>		<b>2 275</b>	<b>577 639</b>	<b>7 220</b>	<b>7 610</b>	<b>7,6</b>	<b>7 220</b>	<b>7 490</b>
75012	PARIS	Bercy.	oct.-10	5	La Poste + Hertz	392	172 218	2 250	2 430	7,1	2 250	2 370
75014	PARIS	du Maine	déc.-10	1	Optique	116	45 600	550	560	8,1	550	580
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2010</b>				<b>6</b>		<b>508</b>	<b>217 818</b>	<b>2 800</b>	<b>2 990</b>	<b>7,3</b>	<b>2 800</b>	<b>2 950</b>
92700	COLOMBES	Europe	janv.-11	7	Galerie commerciale	2 445	412 077	5 600	5 900	7,0	5 600	5 600
75013	PARIS	Auguste Blanqui	mars-11	1	Laboratoire médical	107	41 362	470	600	6,9	470	600
91470	LIMOURS	Chartres	juin-11	7	Galerie commerciale	1 775	263 552	3 250	3 000	8,8	3 250	2 900
75009	PARIS	Maubeuge	sept.-11	1	Jeux	115	35 503	565	590	6,0	565	590
93200	SAINT-DENIS	Auguste Gillot	oct.-11	1	Banque	261	68 343	893	860	7,9	893	850
75008	PARIS	Miromesnil	nov.-11	1	Équipement de la maison	466	86 542	1 650	1 500	5,8	1 650	1 500
59350	LILLE	Gambetta (*)	nov.-11	14	Galerie commerciale	870	283 548	3 000	3 630	7,8	3 000	3 600
78370	PLAISIR	Valibout	déc.-11	1	Supermarché	880	84 000	1 100	1 200	7,0	1 100	1 200
95210	SAINT-GRATIEN	Raguenets (*)	déc.-11	1	Supermarché	920	100 000	1 245	1 040	9,6	1 245	1 250
33700	MÉRIGNAC	ZAC Mérignac Soleil (*)	déc.-11	2	Loisirs, culture, informatique	3 730	450 000	8 000	7 000	6,4	8 000	8 000
58200	NEVERS	Jean Moulin	déc.-11	19	Galerie commerciale	1 605	406 028	5 438	5 800	7,0	5 438	5 700
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>				<b>55</b>		<b>13 174</b>	<b>2 230 955</b>	<b>31 211</b>	<b>31 120</b>	<b>7,2</b>	<b>31 211</b>	<b>31 790</b>
75014	PARIS	Maine	févr.-12	1	Décoration d'intérieur	55	36 000	420	510	7,1		
75016	PARIS	Lauriston	janv.-12	1	Boucherie	55	22 433	345	345	6,5		
75009	PARIS	Saint-Lazare	janv.-12	1	Restaurant - Cave à vin	110	44 602	710	720	6,2		
75009	PARIS	Saint-Lazare	janv.-12	1	Cake Store	53	26 642	445	440	6,1		
75016	PARIS	Bois de Boulogne	janv.-12	1	Restaurant	135,7	58 090	950	950	6,1		
75001	PARIS	Pierre Lescot	janv.-12	1	Brasserie	192	69 716	1 095	1 200	5,8		
75016	PARIS	Paul Doumer	juin-12	1	Prêt-à-porter	185	175 225	2 980	3 000	5,8		
34000	MONTPELLIER	Ganges	juil.-12	7	Galerie commerciale	3 540	416 115	6 000	6 100	6,8		
84000	AVIGNON	Cap Sud	juil.-12	7	Galerie commerciale	8 031	976 197	13 633	13 100	7,5		
92600	ASNIÈRES	Marne	oct.-12	1	Franprix	323	120 270	1 746	1 570	7,7		
75020	PARIS	Belleville	oct.-12	1	Franprix	498	135 800	2 053	2 130	6,4		
92370	CHAVILLE	Jouy	oct.-12	1	Franprix	515	89 327	1 297	1 330	6,7		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>				<b>24</b>		<b>13 693</b>	<b>2 170 417</b>	<b>31 674</b>	<b>31 395</b>	<b>6,9</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>199</b>		<b>49 552</b>	<b>8 802 271</b>	<b>105 614</b>	<b>116 734</b>	<b>7,5</b>	<b>73 940</b>	<b>84 161</b>

(\*) Vacance totale ou partielle au 31/12/2012

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an (3)	Valeur 2012 K€			Rendement % (2)	Valeur 2011 K€	
			Comptable	Estimée			Comptable	Estimée
				K€	%			
Murs de magasins	28 473	5 620 852	64 573	74 334	63,7	7,6	52 532	61 716
Galeries commerciales	19 897	2 895 043	37 956	38 730	33,2	7,5	18 323	18 900
Bureaux et locaux d'activité	1 182	286 376	3 085	3 670	3,1	7,8	3 085	3 545
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>49 552</b>	<b>8 802 271</b>	<b>105 614</b>	<b>116 734</b>	<b>100</b>	<b>7,5</b>	<b>73 940</b>	<b>84 161</b>
Paris	7 569	2 589 655	28 566	38 340	32,8	6,8	19 568	28 270
Ile-de-France	15 448	2 655 850	30 507	32 252	27,6	8,2	27 464	28 284
Régions	26 535	3 556 766	46 541	46 142	39,6	7,7	26 908	27 607
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>49 552</b>	<b>8 802 271</b>	<b>105 614</b>	<b>116 734</b>	<b>100</b>	<b>7,5</b>	<b>73 940</b>	<b>84 161</b>
dont cessions 2012	0	0	0	0			0	0
dont acquisitions 2012	13 693	2 170 417	31 674	31 395		6,9	0	0
acquisitions antérieures	35 859	6 631 854	73 940	85 339		7,8	73 940	84 161
<i>Variation sur un an</i>		9,9 %		1,4 %				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>49 552</b>	<b>8 802 271</b>	<b>105 614</b>	<b>116 734</b>	<b>100</b>	<b>7,5</b>	<b>73 940</b>	<b>84 161</b>

14

## PROMESSES D'ACHAT AU 31.12.2012

CP	Ville	Date promesse	Nb lots	Activité	Surface utile m <sup>2</sup>	Loyer €/an (3)	Valeur 2012 K€		Rend' % (2)	Valeur 2011 K€	
							Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
75 -60 -92 -93 -95	Paris et Ile-de-France	Décembre 12	43	Commerces et annexes	2 031	545 848	7 700	8 206	7,09	N/A	N/A

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

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

(3) Loyer potentiel au 31/12/2012

# TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	31.12.2012	31.12.2011
Frais d'acquisition d'immeubles	2 111 685	2 148 597
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	289 819	293 456
Charges d'entretien du patrimoine locatif	505 655	162 981
Grosses réparations	126 591	93 571
Impôts fonciers	521 509	424 958
Autres charges immobilières	47 822	25 106
<b>Charges immobilières</b>	<b>3 603 082</b>	<b>3 148 669</b>
Commissions d'arbitrage		
Commissions de gestion	576 325	382 351
Commissions de souscription	1 121 391	4 216 354
Honoraires d'exploitation	178 607	92 368
Impôts et taxes	637	5 452
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions pour créances douteuses	515 927	265 842
Dotations aux provisions pour grosses réparations	213 337	135 212
Autres charges	169 980	63 646
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>2 776 204</b>	<b>5 161 225</b>
<b>Charges financières</b>	<b>39 633</b>	<b>38 139</b>
Charges exceptionnelles	343	264
Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>343</b>	<b>264</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 419 262</b>	<b>8 348 297</b>
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>5 780 769</b>	<b>3 800 924</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 200 031</b>	<b>12 149 221</b>
<b>PRODUITS</b>		
Loyers	7 126 958	4 513 429
Charges refacturées	1 281 182	758 429
Produits annexes		
<b>Produits de l'activité immobilière et annexes</b>	<b>8 408 140</b>	<b>5 271 858</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	215 671	74 366
Reprises de provisions pour grosses réparations	126 591	93 571
Reprises de provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	3 236 548	6 372 131
Autres produits		
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>3 578 810</b>	<b>6 540 069</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>187 634</b>	<b>319 534</b>
Produits exceptionnels	25 446	17 760
Reprises d'amortissements et provisions - Produits exceptionnels		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>25 446</b>	<b>17 760</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>12 200 031</b>	<b>12 149 221</b>

Après répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le total des fonds propres est de 116 147 K€. Le bénéfice de l'exercice est de 5 781 K€. Les pages ci-après font partie intégrante des comptes annuels, établis par la société de gestion.

## 1 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes ont été établis suivant les conventions générales comptables et le plan comptable des SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les immeubles sont inscrits dans l'état du patrimoine à leur coût historique dans la colonne « valeur bilantielle ». Leur valeur vénale actuelle, déterminée d'après les estimations de Foncier Expertise, figure dans la colonne « valeur estimée ».

La méthodologie de Foncier Expertise consiste à déterminer la valeur des biens en fonction de leur rendement et à amender éventuellement les résultats obtenus en fonction des valeurs de marché. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Les charges et les produits sont comptabilisés hors TVA.

## 2 INFORMATIONS DIVERSES

### A) État du patrimoine

■ *Terrains et constructions locatives* : la valeur estimée se monte à 116 734 K€, soit une plus-value latente de 11 120 K€ par rapport au prix d'achat de 105 614 K€ qui figure dans la première colonne.

■ *Provision pour grosses réparations* : cette provision est forfaitaire et basée sur les loyers.

■ *Capital souscrit non versé* : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. En cas de recours au crédit, il s'écoule environ un trimestre entre l'enregistrement des souscriptions et le versement des fonds. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 2012 réglées au début de 2013. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ *Locataires* : ce poste comprend principalement les loyers de 2013 facturés en décembre 2012 pour les locataires payant d'avance.

■ *Autres créances* : il s'agit principalement des fonds de roulement payés aux syndicats.

■ *Disponibilités* : pour éviter des cessions préjudiciables à certains associés, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et non pas en SICAV de trésorerie.

■ *Emprunts* : Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008. Cette ligne de crédit n'a pas été utilisée.

■ *Dettes d'exploitation* : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année ainsi qu'à des factures à recevoir du commissaire aux comptes et de l'expert-comptable.

■ *Dettes diverses* : il s'agit notamment de la TVA collectée.

■ *Produits constatés d'avance* : il s'agit des loyers à échoir facturés en décembre.

### B) Capitaux propres

■ *Capital souscrit* : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (240 € par part) et la prime d'émission, calculée par différence.

■ *Capital et prime en cours de souscription* : il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre.

■ *Prélèvement sur la prime* : il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles, y compris les frais annexes, et de la commission de souscription, statutairement prélevés sur la prime.

■ *Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles* : il s'agit de la plus-value brute réalisée sur les cessions des magasins vendus.

### C) Résultat

■ *Frais d'acquisition d'immeubles* : ce poste enregistre les droits d'enregistrement et les frais d'actes ainsi que les honoraires des expertises préalables, les commissions payées aux intermédiaires sur les acquisitions et la quote-part de Novapierre 1 dans les frais de mise en copropriété.

■ *Dotation aux provisions* : la provision pour grosses réparations fait l'objet d'une dotation annuelle qui est égale à 3 % des loyers soit 213 K€ en 2012. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève à 516 K€.

■ *Commission de gestion* : celle-ci est égale à 8 % HT des loyers et produits financiers nets.

■ *Commission de souscription* : celle-ci est au plus égale à 8 % HT des souscriptions. Elle est comptabilisée lors des souscriptions, mais n'est payée que lors de la réception des fonds par la société.

■ *Honoraires d'exploitation* : il s'agit des frais de l'expertise immobilière annuelle et des honoraires d'avocats, de réviseurs comptables et de commissaires aux comptes.

■ *Transfert de charges* : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.

■ *Produits financiers* : ceux-ci sont des intérêts de certificats de dépôt négociables.

■ *Charges financières* : il s'agit des intérêts et commissions payés au titre de la ligne de crédit de la BRED.

### D) Engagements hors bilan

■ En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED, et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a donné en hypothèque les biens immobiliers situés rue de Sully à Boulogne, rue de Saint-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris (sans changement).

■ Une promesse d'achat portant sur un portefeuille de 16 commerces a été signée fin 2012 pour 7,7 M€.

# TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART (1)



## Tableaux Complémentaires

	2008		2009		2010		2011		2012	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	97	28,3	100	30,6	98	28,1	93	20,5	97	21,8
Produits financiers	3	0,8	0	0,0	0	0,1	7	1,5	3	0,6
Produits divers	0	0,0	0	0,0	1	0,3	0	0,1	0	0,1
<b>Total des revenus</b>	<b>100</b>	<b>29,1</b>	<b>100</b>	<b>30,7</b>	<b>100</b>	<b>28,6</b>	<b>100</b>	<b>22,0</b>	<b>100</b>	<b>22,5</b>
<b>CHARGES</b>										
Grosses réparations	0	0,0	1	0,3	2	0,6	2	0,4	2	0,4
Autres charges immobilières, nettes	5	1,3	5	1,4	3	0,9	3	0,7	1	0,3
Commission de gestion	8	2,3	8	2,4	8	2,4	8	1,7	8	1,8
Autres frais de gestion	2	0,7	3	1,0	4	1,0	3	0,7	5	1,1
Charges financières	1	0,2	1	0,3	1	0,2	1	0,2	1	0,1
Charges exceptionnelles	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>16</i>	<i>4,5</i>	<i>18</i>	<i>5,5</i>	<i>18</i>	<i>5,2</i>	<i>17</i>	<i>3,7</i>	<i>16</i>	<i>3,6</i>
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	2	0,7	2	0,7	1	0,2	1	0,2	1	0,3
Autres provisions nettes (3)	-2	-0,5	3	0,9	1	0,4	4	0,9	0	0,0
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>1</i>	<i>0,2</i>	<i>5</i>	<i>1,5</i>	<i>2</i>	<i>0,6</i>	<i>5</i>	<i>1,1</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>16</b>	<b>4,7</b>	<b>23</b>	<b>7,0</b>	<b>20</b>	<b>5,8</b>	<b>22</b>	<b>4,8</b>	<b>17</b>	<b>3,9</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>84</b>	<b>24,4</b>	<b>77</b>	<b>23,6</b>	<b>80</b>	<b>22,8</b>	<b>78</b>	<b>17,3</b>	<b>79</b>	<b>17,7</b>
Variation du report à nouveau	6	1,7	3	0,8	0	0,0	-6	-1,4	0	0,0
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	78	22,6	74	22,8	80	22,8	85	19,2	71	18,15
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>125 321</i>		<i>128 551</i>		<i>183 804</i>		<i>311 424</i>		<i>339 243</i>	
<i>Nombre de parts (moyenne annuelle)</i>	<i>122 456</i>		<i>125 255</i>		<i>134 370</i>		<i>220 111</i>		<i>326 399</i>	

(1) Rapporté à la moyenne annuelle, calculée d'après les dates de jouissance (dernière ligne du tableau)

(2) Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2011	Variation 2012	Total au 31.12.2012
Augmentation de capital, y compris prime d'émission	122 528 566	12 084 538	134 613 104
Vente d'immeubles	694 775	0	694 775
Bénéfice	18 898 802	5 780 769	24 679 571
PV / cessions immeubles	9 201	0	9 201
Variation des dettes à court terme	3 612 431	1 763 549	5 375 980
Variation des dettes à court terme bancaire	4	-4 828	-4 824
Dotations nettes aux provisions	412 397	86 746	499 143
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>146 156 176</b>	<b>19 710 774</b>	<b>165 866 950</b>
Commission de souscription	-9 645 410	-1 121 391	-10 766 801
Achat d'immeubles	-74 634 477	-31 674 366	-106 308 843
Frais d'acquisition	-5 656 863	-2 111 685	-7 768 548
TVA et autres frais non récupérables	-47 634	0	-47 634
Variation des valeurs réalisables	-4 500 395	-489 249	-4 989 644
Solde du dividende	-4 017 621	-1 126 773	-5 144 395
Fonds de remboursement	-200 000		-200 000
Acomptes sur dividendes	-13 683 221	-4 080 103	-17 763 324
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>-112 385 621</b>	<b>-40 603 567</b>	<b>-152 989 188</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>33 770 555</b>	<b>-20 892 793</b>	<b>12 877 762</b>
Passif exigible	-3 612 431	-1 763 549	-5 375 980
Solde du dividende	-1 126 773	-537 863	-1 664 637
Promesses en cours	-3 965 000	-3 735 000	-7 700 000
Distribution des plus-values	0		0
Lignes de crédit à moyen terme (1)	3 000 000		3 000 000
<b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS</b>	<b>28 066 350</b>	<b>-26 929 205</b>	<b>1 137 146</b>

(1) Maximum 25 M€

## TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL\*

Année (31.12)	Capital nominal 240 €	Souscriptions reçues moins retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2008	30 077 040	2 118 967	125 321	678	257 081	410
2009	30 852 240	1 407 848	128 551	709	142 522	410
2010	44 102 160	22 340 331	183 804	1 091	1 788 154	410
2011	74 741 760	53 573 049	311 424	2 152	4 216 353	420
2012	81 418 320	12 117 740	339 243	2 441	1 121 390	430

\*5 derniers exercices

## TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ\*

Année	Prix de la part en € au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché** %	Report à nouveau € par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
2009	410	377	22,80	5,60	2,24
2010	410	377	22,80	5,59	3,01
2011	420	386	19,2	4,59	2,09
2012	430	395	18,15	4,22	1,24
2013	430	395	NA	NA	0,21

\*5 derniers exercices

\*\* Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS\*

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2008	3 859	3,1	1 765	15 jours	2 400
2009	3 145	2,5	0	15 jours	1 950
2010	1 203	0,7	0	15 jours	1 200
2011	5 456	1,8	0	15 jours	2 775
2012	4 101	1,2	0	15 jours	2 925

\*5 derniers exercices

## TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	3 800 924
Report à nouveau en début d'exercice	384 653
<b>Total</b>	<b>4 185 577</b>
Distribution au titre de l'exercice précédent	4 114 390
<b>Report à nouveau en fin d'exercice (€)</b>	<b>71 188</b>

## Première Résolution

L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui ont été soumis.

## Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

## Troisième Résolution

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

Bénéfice de l'exercice .....	5 780 769 €
Report à nouveau en début d'exercice .....	71 188 €
Total distribuable .....	5 851 957 €
Dividendes distribués.....	5 744 739 €
Report à nouveau en fin d'exercice .....	107 218 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 18,15 €.

## Quatrième Résolution

L'assemblée générale prend acte telle qu'elle est déterminée par la société de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent respectivement au 31 décembre 2012 à :

- 116 146 537 €, soit 342 € par part,
- 127 765 610 €, soit 377 € par part,
- 148 392 022 €, soit 437 € par part.

## Cinquième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-116 du code monétaire et financier, après avis du comité d'investissement, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## Sixième Résolution

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

21, rue Pierre Lescot  
PARIS I ►  
*Brasserie*



◀ 11 bis, rue du Bois de Boulogne - PARIS XVI  
*Restaurant*

37, boulevard Jacquard - CALAIS (62) ►



En dernière de couverture :  
197, avenue du Maine  
PARIS XIV  
*Décoration d'intérieur*



**P A R E F  
G E S T I O N**

**VOTRE CAPITAL PIERRE**

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ gestion@paref.com ■ www.paref-gestion.com  
SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Agrément AMF GP - 08000011 ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438