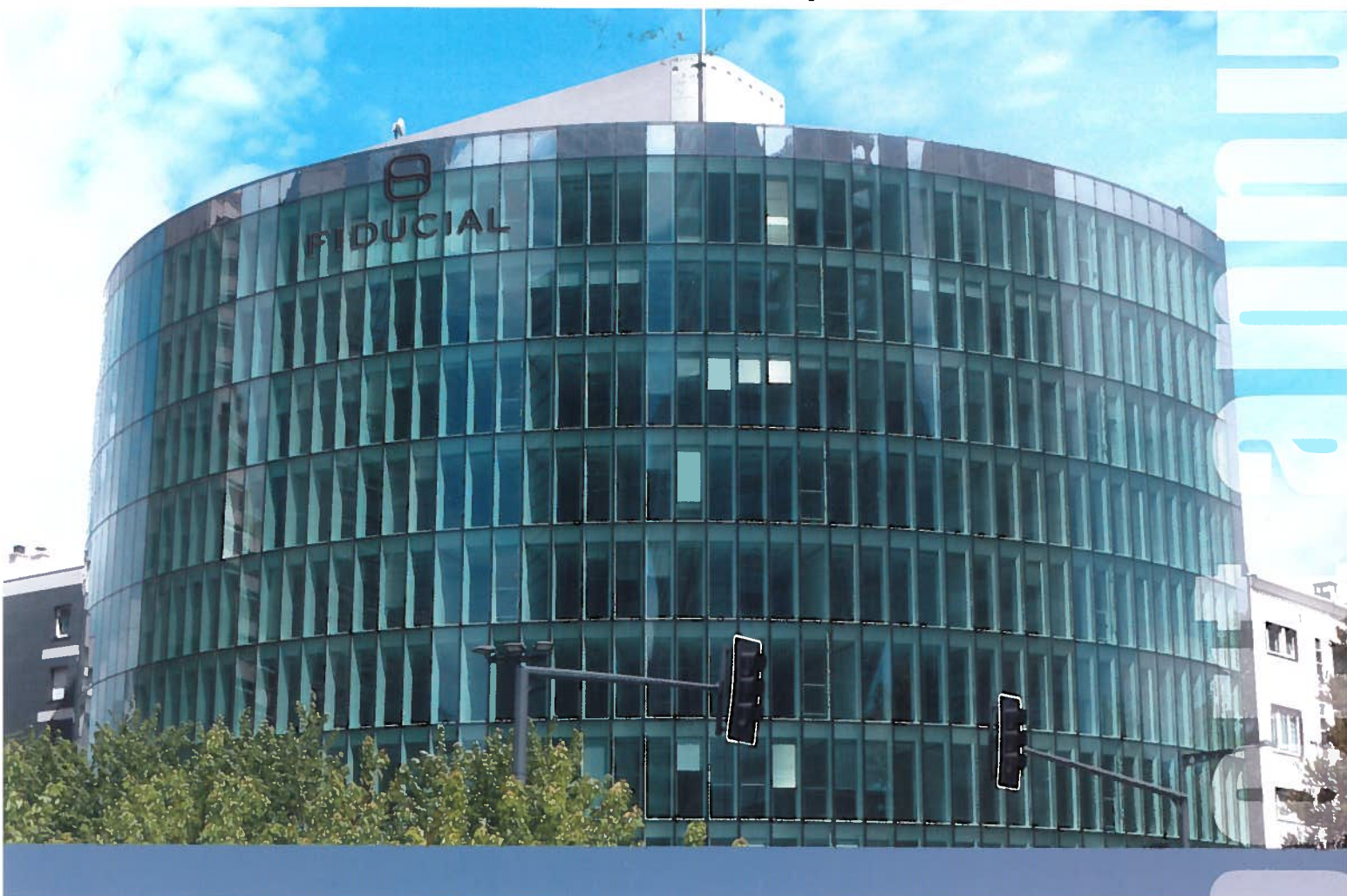


# Rapport Annuel 2012

## Pierre Expansion



**FIDUCIAL**

# PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 30 067 840 €  
Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie  
RCS Nanterre 342 833 472  
Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 66

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-09 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information*

## Assemblée générale mixte du 17 juin 2013

### TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE .....	PAGE 2
AVANT - PROPOS .....	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 11
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 12
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 20
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 33
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 38
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 43

# **DIRECTION ET CONTROLE**

## ***Société de gestion***

UFFI REAM  
Société anonyme au capital de 12 800 000 €  
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie  
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

### ***Conseil d'administration au 31 décembre 2012***

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration  
Madame Michèle SEPHONS, Administrateur  
Monsieur Henri de GAUDEMARIS, Administrateur  
Monsieur Bertrand COTE, Administrateur  
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,  
représentée par Monsieur Bertrand COTE

## ***Conseil de surveillance***

Monsieur Antoine de LACHEISSERIE, Président  
Monsieur Christian CHABAS  
Monsieur Jean-Paul COLTAT  
Monsieur Dominique GUILLET  
Monsieur Michel LAFARGUE  
Monsieur Yves PERNOT  
Monsieur Jean-Marie PICHARD  
Monsieur Jacques TCHENG  
ACMN-Vie, représentée par Madame Valérie DEPPE  
EURINVEST, représentée par Monsieur Gérard ADDA

## ***Commissaire aux comptes***

MAZARS (titulaire)  
Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault - 92075 LA DEFENSE  
Madame Odile COULAUD  
Monsieur Pierre SARDET (suppléant)

## ***Expert immobilier***

EXPERTISES GALTIER  
92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

## LES SCPI EN 2012

---

L'année 2012 s'est terminée sur un paradoxe apparent.

La situation économique de notre pays est profondément dégradée : sept trimestres de stagnation économique et, en perspective, une année 2013 dont on ne voit pas pourquoi, ni comment, elle marquerait un véritable retour à la croissance.

La France subit probablement la situation économique la pire qu'elle ait connue depuis plus d'un demi-siècle et, pourtant, les performances des SCPI continuent à faire preuve d'une résistance hors du commun.

Ainsi, les taux d'occupation financiers, qui mesurent la capacité d'une SCPI à produire des revenus locatifs, sont en légère baisse, (de 1 à 2 points de base), les contentieux ont également progressé, surtout dans le secteur des commerces. Mais ceci n'a pas empêché les SCPI d'obtenir, sauf exception, des revenus stables, maintenus à un niveau élevé, ainsi qu'en témoigne la performance de 2012.

Le dividende moyen versé en 2012 par toutes les SCPI non fiscales de la Place présente un taux de distribution (DVM) de 5,27% (dividende brut versé au titre de l'année divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année). Pour les SCPI gérées par UFFI REAM, huit d'entre elles, parmi les neuf les plus importantes, affichent un taux supérieur à cette moyenne.

Les valeurs d'expertise des patrimoines ont, de leur côté, continué à progresser modérément.

Cette résistance des SCPI n'est certes pas nouvelle et ne saurait surprendre les connaisseurs. Elle n'en est pas moins remarquable.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que les SCPI aient enregistré en 2012 une collecte brute globale particulièrement dynamique proche des 3Mds €. Pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, à 2,7 Mds € en 2012, il s'agit d'une nouvelle année record.

Le niveau des taux d'intérêt, historiquement bas, fait ressortir un écart très important avec le rendement des autres placements longs : plus de 300 points de base entre le taux de distribution des SCPI (5,27%) et le taux des emprunts publics (OAT) à 10 ans dont la performance a plafonné à 1,98% en 2012.

Ceci ne peut que favoriser la liquidité du marché secondaire, où les vendeurs sont au demeurant peu nombreux.

Si le marché de l'investissement immobilier reste relativement raisonnable et abordable, au regard de cet afflux de capitaux, les SCPI ne sont pas les seules à avoir des fonds à investir sur des actifs de qualité aux loyers sécurisés. Elles doivent par conséquent faire preuve d'une grande sélectivité.

Les temps imposent, en effet, la plus grande vigilance, tant dans la gestion et le suivi des locataires, que dans les choix des nouveaux immeubles achetés.

C'est à ce prix que votre SCPI continuera à traverser au mieux une crise économique qui tarde à se terminer.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

---

Malgré un environnement économique difficile, 14,5 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en 2012 avec un recul des volumes de l'ordre de 10% sur un an.

Les bureaux continuent de focaliser l'intérêt des investisseurs avec 10 milliards d'euros placés, bien que ce résultat masque une baisse de 20% sur un an et un poids historiquement faible (70% des engagements). En réalité, on a assisté à un marché à deux vitesses : réduit en périphérie francilienne et en région, mais dynamique dans les quartiers d'affaires reconnus de la capitale. Avec 5,6 milliards d'euros d'engagements enregistrés, 2012 représente la 2ème meilleure année pour les bureaux parisiens, juste derrière 2007 (6 milliards d'euros).

Les commerces ont continué à bénéficier de leur réputation d'actifs défensifs pour les SCPI et OPCI, tout du moins les boutiques de pied d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville, ces dernières ayant concentré à elles seules 65% des volumes commerces enregistrés. En témoignent des transactions emblématiques telles que le 52 avenue des Champs-Élysées (Virgin Megastore) à Paris.

Avec 3,2 milliards d'euros engagés, l'investissement en 2012 est en hausse de 30% et se rapproche du record de 2007. A noter toutefois, une baisse des centres-commerciaux, principalement liée au risque de soutenabilité des taux d'effort demandés aux enseignes et à une offre toujours restreinte.

L'année 2012 aura aussi été celle des riches institutionnels étrangers capables de mobiliser d'importants volumes de fonds propres sur de grandes transactions. Ainsi, 87% des transactions dépassant les 200 millions d'euros ont été le fait d'investisseurs internationaux, notamment des fonds souverains.

Dans ce contexte, la France devrait rester séduisante pour les capitaux nationaux et internationaux en 2013 de par la liquidité, la sécurisation et la profondeur de son marché. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est a priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « *cash-flow* » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire pour vous rendre compte des activités de votre société en 2012 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 et les modifications statutaires corrélatives au changement de siège social et au changement de dénomination sociale de la société de gestion, à la suite de la fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM.

## RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI PIERRE EXPANSION

### PATRIMOINE

#### Acquisitions

Par acte authentique signé le 26 juillet 2012, il a été acquis, en indivision (50%), un bâtiment à usage principal de bureaux (locataires : Rodenstock et Banque Populaire) de 1 742 m<sup>2</sup> utiles, situé 8 square Newton à Montigny-le-Bretonneux (78). Cet investissement, d'un montant de 4 738 332 € acte en mains (quote-part Pierre-Expansion : 2 369 166 € acte en mains) dégage un rendement de 7,39%.

#### Arbitrages

Au cours de l'année 2012, les immeubles suivants ont été cédés, après accord du conseil de surveillance :

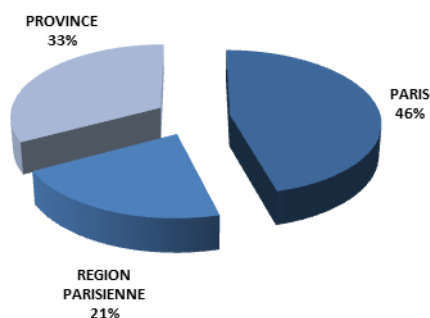
- Le 30 janvier 2012, les lots de copropriété à usage de bureaux situés 42 bis rue Marcel Dassault à Boulogne (92) pour un prix net vendeur de 450 000 €.
- Le 10 février 2012, les lots de copropriété à usage de bureaux, situés Tour Essor - 13<sup>ème</sup> étage - rue Scandicci à Pantin (93) pour un prix net vendeur de 474 209 €.

#### Composition du patrimoine

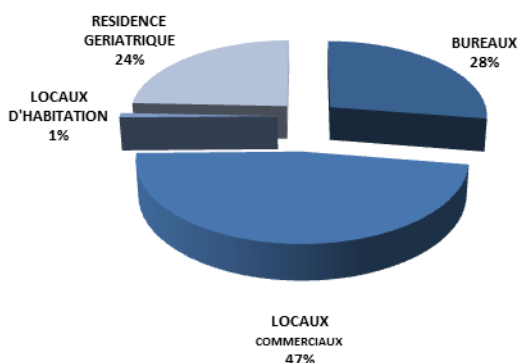
Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION totalise une superficie de 14 661 m<sup>2</sup> répartis sur 66 immeubles de la façon suivante :

##### Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



##### Répartition par nature



### **Valeur vénale du patrimoine immobilier**

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 32 783 000 € hors droits.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE mandatée par le chef de file de l'Indivision a réalisé l'expertise de la valeur du patrimoine « Nicolas » par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 1 945 740 € hors droits.

La valeur totale du patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2012 s'établit à 34 728 740 € hors droits, soit une hausse de 1,1 % par rapport à 2011 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 64 rue de Passy - 75016 Paris (+ 13,7%)
- 198 rue Houdan - 92330 Sceaux (+ 5,5%)
- 1 & 3 place Hôtel de Ville - 60200 Compiègne (+ 5,3%)
- 7 place des Arts - 92360 Meudon (+ 4,7%)
- 19 rue de la Trémoille - 75008 Paris (+ 4%)
- 20 rue de Longchamp - 75016 Paris (+ 3,1%)
- 34 T avenue du Maréchal Foch - 93360 Neuilly-Plaisance (+ 3%)
- 31 rue Boissière - 75016 Paris (+ 2,6%)
- 15 rue Boissière - 75016 Paris (+ 2,5%)

Les baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après:

- 27 rue des Grangettes - 55000 Bar-le-Duc (- 5,9%)
- 11 rue d'Italie - 06000 Nice (- 4,3%)
- 101 avenue du Prado - 13008 Marseille (- 3,2%)
- Grand Hôtel Eider - 7 rue Victor Cousin 06400 Cannes (- 1,9%)

Les valeurs comptables 35 482 104 € sont supérieures aux valeurs estimées 34 728 740 €.

### **Taux d'occupation financier (TOF)**

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	93,22%	92,13%	94,35%	95,30%

*(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)*

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2012 par rapport à 2011

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	94,52%	95,30%
TOF annuel	95,09%	93,75%

### **Etat des vacants**

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 896 m<sup>2</sup> dont 524 m<sup>2</sup> en arbitrage et 47 m<sup>2</sup> libérés au cours de l'année 2012. Le manque à gagner sur les locaux vacants au 31 décembre 2012, hors immeubles en arbitrage, représente 61 500 € HT sur l'exercice.

## Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2012 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 20 rue de Longchamp - 75016 Paris	
Remise en état des locaux avant relocation	80 968 €
- 34 place du Comte Haymon - 91100 Corbeil-Essonne	
Travaux de ravalement de la façade (Indivision)	3 144 €

## Locataires en contentieux

Votre société a doté 96 592 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne pour l'essentiel des locataires sur les immeubles suivants :

- 30 rue Miromesnil - 75008 Paris	47 939 €
- 7 rue Victor Cousin - 06400 Cannes	18 961 €
- 26/68 allée de Mycènes - 34000 Montpellier	14 197 €
- 96/98 avenue Paul Doumer - 75016 Paris	6 124 €
- 1 allée des Norottes - 93160 Noisy-le-Grand	2 738 €
- 86/88 rue du Point du Jour - 92100 Boulogne	2 482 €
- 19 rue de la Trémoille - 75008 Paris	1 735 €
- 1 à 16 résidence du Parc - 78430 Louveciennes	1 447 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

## **COMpte DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES**

Le résultat net de Pierre Expansion ressort à 2 076,1 K€ au 31/12/2012 à comparer à 1 888,3 K€ au 31/12/2011, soit une progression de 9,9%.

Les loyers s'élèvent à 2 659,3 K€ au 31/12/2012, à un niveau très comparable à ceux de l'année 2011. Cette stabilité des revenus n'est toutefois qu'apparente : à périmètre constant, après neutralisation des loyers des immeubles cédés en 2011 (i.e. cession des lots de copropriété du 32 rue de la Caravelle à Toulouse et des bureaux du 2196 boulevard de la Gironde à Montferrier sur Lez), ainsi que du loyer de l'acquisition de Montigny-le-Bretonneux en juillet 2012, ceux-ci progressent de près de 3,9% sur l'année écoulée.

Les charges immobilières de la SCPI s'inscrivent par ailleurs en baisse :

- Les grosses réparations qui ont été principalement réalisées sur l'immeuble de la rue de Longchamp à Paris 16<sup>ème</sup> s'élèvent à 84,4 K€ contre 87,2 K€ l'an passé. Leur prise en charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise du même montant de la provision pour gros travaux. Cette dernière a fait l'objet d'une dotation annuelle de 133,5 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 5% des loyers, comme en 2011.
- Les travaux d'entretien et autres charges immobilières sont en retrait de 131,6 K€ et leur évolution est en partie liée aux arbitrages réalisés en 2011 (Tour Essor notamment).

Une dotation aux provisions sur créances douteuses de 96,6 K€ a été constituée au 31/12/2012 pour couvrir principalement le risque de recouvrement de quatre locataires. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment sur d'autres créances, la dotation nette aux provisions pour créances douteuses s'élève à 45,6 K€ contre 20,7 K€ l'an passé.

Le résultat financier est en très légère baisse sous l'effet de la diminution des taux de placement et des volumes de trésorerie placés sur 2012. Enfin, le résultat exceptionnel s'établit 69,9 K€ à la suite notamment d'une reprise de provision pour risques devenue sans objet.



Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 13,68 € par part, soit +2,88 € par part par rapport à l'année précédente, faisant ressortir un rendement de 6,92% par rapport à la valeur de réalisation au 31/12/2012 à comparer à 5,46% en 2011.

L'année 2013 devrait être marquée par une progression des loyers qui intégreront en année pleine tous les bénéfices de l'acquisition de l'immeuble de Montigny-le-Bretonneux. Compte tenu du résultat exceptionnel réalisé en 2012 et des arbitrages en cours, le résultat net 2013 devrait néanmoins s'inscrire en légère baisse, sur la base des hypothèses et informations connues début 2013 ; le résultat 2014 devrait être orienté à la hausse avec notamment le réinvestissement, dans le courant de l'année, des fonds issus des arbitrages.

## **MARCHE DES PARTS**

### **Marché secondaire**

	<b>Prix d'exécution *</b>	<b>Prix acheteur *</b>	<b>Nombre de parts échangées</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	200,00 €	219,57 €	4
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	200,00 €	219,57 €	20
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	200,00 €	219,57 €	25
4 <sup>ème</sup> trimestre 2012	200,00 €	219,57 €	10

\* *Prix moyen trimestriel*

*Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 4% HT (4,784% TTC).*

Au total, ce sont donc 59 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

### **Transactions hors marché**

Au cours de l'année 2012, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

### **Ordres de vente en attente**

Au 31 décembre 2012, 77 parts étaient en attente de cession (*soit 0,04% du nombre total des parts*).

### **Marché des parts - année 2012**

Sur l'ensemble du marché, 59 parts ont été échangées (*soit 0,03% du nombre total des parts*).

### **Mutations de parts**

Au cours de l'année 2012, ce sont 846 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (3 dossiers).

## **ASSEMBLEE GENERALE**

---

La société de gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, de l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2012, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

La société de gestion vous informe que cette année tous les mandats de membres du conseil de surveillance arrivent à échéance avec la présente assemblée générale.

Ces membres du conseil de surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu quatre nouvelles candidatures que vous retrouverez détaillées dans le texte des résolutions.

Nous vous rappelons que le conseil de surveillance se compose de dix membres nommés par l'assemblée générale pour trois ans.

Cette année, des résolutions spécifiques sont soumises à votre approbation.

- **Une résolution, à caractère ordinaire, visant à nommer un co-commissaire aux comptes dans votre SCPI** (le Cabinet ESCOFFIER, représenté par Monsieur Serge BOTTOLI).

Il est d'usage dans les sociétés qui atteignent une taille significative d'assurer le contrôle externe par un co-commissariat aux comptes qui assure une sécurité renforcée. Cette novation n'entraîne aucun surcoût, les honoraires globaux restant inchangés. Ce renforcement des contrôles répond d'ailleurs à une demande émanant de nombreux porteurs de parts (9<sup>ème</sup> résolution).

- **Une résolution, à caractère ordinaire, relative à la régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs.**

En matière de plus-value immobilière, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière.

Dans ce cadre, les sociétés de gestion de SCPI doivent mettre en place un système permettant la mise en œuvre de ces modalités déclaratives, tout en préservant l'égalité de traitement entre les associés relevant de régimes fiscaux différents, car les associés de SCPI ne sont pas tous assujettis aux mêmes taux d'imposition.

A l'issue de chaque vente, alors que l'impôt a été prélevé globalement sur le produit de la vente selon le taux effectif calculé en fonction des différentes catégories d'associés, il s'avère nécessaire d'opérer une régularisation annuelle auprès des associés non imposés au taux de 34,5% (associés IS ou associés non-résidents), afin de rétablir la stricte égalité entre associés par rapport à leur taux d'impôt effectif.

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 12<sup>ème</sup> résolution que nous vous demandons d'approuver.

- **Une résolution, à caractère extraordinaire, relative à la prise en compte dans les statuts d'une modification du Code Monétaire et Financier.**

Nous profitons de la présente assemblée générale extraordinaire pour vous soumettre une modification statutaire mineure, afin de mettre les statuts de votre SCPI en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier, relatives à l'appel public à l'épargne. Tel est l'objet de la 1<sup>ère</sup> résolution de l'assemblée générale extraordinaire que nous vous demandons d'approuver.

➤ **Des résolutions, à caractère extraordinaire, relatives aux conséquences statutaires de la fusion-absorption d'UFFI REAM avec FIDUCIAL GERANCE.**

Comme vous le savez, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012. Le Groupe FIDUCIAL est actionnaire de longue date d'une société de gestion de SCPI, FIDUCIAL GERANCE.

Au terme d'une première étape de rapprochement entre les deux entités, il a été décidé la fusion des deux sociétés de gestion, dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

La fusion, par voie d'absorption, de la société FIDUCIAL GERANCE par la société UFFI REAM interviendra après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation. Dans ce même temps, UFFI REAM changera de dénomination sociale pour devenir FIDUCIAL GERANCE, seul changement concernant votre société de gestion.

Tel est l'objet des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions qui formalisent les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale).

---

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2013

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, de la vie de votre SCPI PIERRE EXPANSION, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2012 ont atteint 2 659 259 € contre 2 660 658 € en 2011.
- Le bénéfice de l'exercice 2012 est de 2 076 055 € contre 1 888 343 € en 2011.
- Le taux d'occupation (loyers quittancés sur loyers optimaux) est resté stable au cours de l'exercice ; 93,22% au 1<sup>er</sup> trimestre et 95,30% au dernier trimestre 2012.
- Marché secondaire : 59 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2012 a été de 13,68 € par part (dont 2,70 € correspondant au versement d'une partie du report à nouveau) contre 10,80 € en 2011.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214 -76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 8,50% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 225 659 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous demandons aux associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Enfin, la qualité du travail assuré par votre conseil de surveillance me semble justifier le renouvellement de ses membres sortants.

Le Président  
Antoine de LACHEISSERIE

# TABLEAU COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

*suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05*

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Résidences gériatriques
PARIS	3,72%	17,67%	0,00%	24,45%
REGION PARISIENNE	7,57%	13,83%	0,00%	0,00%
PROVINCE	16,32%	15,98%	0,46%	0,00%
<b>TOTAUX</b>	<b>28%</b>	<b>47%</b>	<b>1%</b>	<b>24%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 4 novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2008	12 480 000 €	Néant	78 000	78	Néant	189,92 €*
2009	30 067 840 €	Néant	187 924	271	Néant	141,00 €
2010	30 067 840 €	Néant	187 924	273	Néant	200,00 €
2011	30 067 840 €	Néant	187 924	275	Néant	197,68 €*
2012	30 067 840 €	Néant	187 924	276	Néant	200,00 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

\* En l'absence d'échanges sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 et 2011, le prix d'exécution (payé par l'acheteur) n'a pas été déterminé et le prix indiqué correspond à la valeur de réalisation.

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2008	66	0,08%	11	N. S.	305,60 €
2009	7 428	3,95%	-	N. S.	30 690,66 €
2010	1 466	0,78%	72	N. S.	7 121,11 €
2011	133	0,07%	11	N. S.	1 036,42 €
2012	59	0,03%	77	N. S.	472,09 €

**TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année (1)	10,80 €	10,80 €	10,80 €	10,80 €	13,68 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	19,74% ***
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	130,00 €	189,82 €*	154,80 €	182,18 €	200,00 e
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	8,31%	5,68%**	6,98%	5,93%	6,84%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	167,54 €	147,02 €	181,12 €	213,83 €	219,57 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,45%	7,35%	5,96%	5,05%	6,23%
Report à nouveau cumulé par part (3)	6,42 €	6,21 €	4,48 €	10,17 €	6,72 €

(1) Avant prélèvement libératoire

(2) 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)  
 - par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

\* valeur de réalisation avant fusion

\*\* dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation (compte tenu de la fusion)

\*\*\* correspondant au versement d'une partie du report à nouveau

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	13,27	94,51%	14,08	93,26%	15,14	97,47%	14,16	91,35%	14,15	95,69%
. Produits financiers (2)	0,47	3,38%	0,19	1,26%	0,12	0,77%	0,34	2,21%	0,25	1,72%
. Produits divers	0,30	2,12%	0,83	5,48%	0,27	1,76%	1,00	6,44%	0,38	2,59%
<b>* TOTAL</b>	<b>14,04</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,53</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,79</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	1,24	8,84%	1,21	8,01%	1,34	8,63%	1,23	7,92%	1,21	8,15%
. Autres frais de gestion	0,34	2,39%	1,80	11,93%	0,66	4,22%	1,31	8,47%	0,71	4,80%
. Entretien du patrimoine	0,58	4,10%	2,88	19,08%	0,61	3,91%	0,47	3,02%	0,55	3,73%
. Charges locatives non récupérables	0,98	7,01%	2,52	16,69%	2,50	16,12%	1,94	12,53%	1,14	7,73%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,14</b>	<b>22,34%</b>	<b>8,41</b>	<b>55,70%</b>	<b>5,10</b>	<b>32,87%</b>	<b>4,95</b>	<b>31,95%</b>	<b>3,61</b>	<b>24,41%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,01	0,05%	0,00	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,68	4,87%	-2,02	-13,38%	0,30	1,92%	0,24	1,57%	0,26	1,77%
. autres	-0,31	-2,22%	-0,36	-2,38%	-0,17	-1,07%	0,11	0,71%	0,24	1,64%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,38</b>	<b>2,69%</b>	<b>-2,38</b>	<b>-15,74%</b>	<b>0,13</b>	<b>0,85%</b>	<b>0,35</b>	<b>2,28%</b>	<b>0,50</b>	<b>3,41%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>3,51</b>	<b>25,03%</b>	<b>6,03</b>	<b>39,96%</b>	<b>5,24</b>	<b>33,72%</b>	<b>5,31</b>	<b>34,23%</b>	<b>4,11</b>	<b>27,81%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>10,53</b>	<b>74,97%</b>	<b>9,06</b>	<b>60,04%</b>	<b>10,29</b>	<b>66,28%</b>	<b>10,19</b>	<b>65,77%</b>	<b>10,67</b>	<b>72,19%</b>
<b>* RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>					<b>6,20</b>	<b>39,94%</b>	<b>-0,14</b>	<b>-0,93%</b>	<b>0,37</b>	<b>2,52%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,27	-1,95%	-1,74	-11,49%	5,70	36,68%	-0,75	-4,85%	-2,63	-17,80%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>10,80</b>	<b>76,92%</b>	<b>10,80</b>	<b>71,53%</b>	<b>10,80</b>	<b>29,60%</b>	<b>10,80</b>	<b>70,61%</b>	<b>13,68</b>	<b>92,51%</b>

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 01/01/2012 (*)	DURANT L'ANNEE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
+ Fonds collectés	41 271 746		41 271 746
+ Cession d'immeubles (*)	4 155 964	1 105 000	5 260 964
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	4 215 583	46 673	4 262 256
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	38 392 482	2 350 588	40 743 070
+ Moins-values réalisées sur cessions d'actif	- 538 279	- 177 348	- 715 627
'- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	148 614		148 614
- Dépôts et cautionnements	20 529	8 762	11 767
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>2 112 224</b>	<b>- 1 478 371</b>	<b>651 377</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.



## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

### COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION/ FUSION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
27 rue des Grangettes - 55000 BAR LE DUC	01/01/2009	250 000		250 000	160 000
Grand Hôtel Eider 7 rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	140 000		140 000	151 000
20 avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	01/01/2009	1 470 000		1 470 000	1 490 000
Le Rio 25 rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	2 040 000		2 040 000	2 430 000
Le Thèbes 26/28 allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 450 000		3 450 000	3 370 000
101 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE	01/01/2009	395 000		395 000	300 000
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	01/01/2009	375 000		375 000	370 000
15 rue Boissière - 75016 PARIS	30/05/1996	6 890 656		6 890 656	8 490 000
30 rue Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2009	430 000		430 000	470 000
38-40 rue Nicolas Leblanc - 59000 LILLE	01/01/2009	240 000		240 000	237 000
254 avenue de Grammont - 37000 TOURS	01/01/2009	375 000		375 000	367 000
258 avenue de Grammont - 37000 TOURS	01/01/2009	290 000		290 000	287 000
1 rue Bokanowski - 92600 ASNIERES (indivision)	01/01/2009	31 800		31 800	33 600
10 rue I.Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)	01/01/2009	30 000		30 000	29 400
9-11 av G.Peri - 92320 CHATILLON (indivision)	01/01/2009	18 900		18 900	19 500
29 av Jaurès - 92140 CLAMART (indivision)	01/01/2009	51 000		51 000	52 200
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (indivision)	01/01/2009	27 600		27 600	28 500
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)	01/01/2009	18 900		18 900	18 600
35-41 rue du Gal de Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)	01/01/2009	32 100		32 100	32 400
108 rue Grande - 77300 FONTAINBLEAU (indivision)	01/01/2009	39 900		39 900	43 200
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	25 500		25 500	31 800
53 av Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)	01/01/2009	14 700		14 700	16 380
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)	01/01/2009	12 900		12 900	13 200
3 bis av du Mchal Foch - 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)	01/01/2009	20 700		20 700	20 400
142 grande rue CDG - 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	28 500		28 500	28 200
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)	01/01/2009	21 300		21 300	23 040
13 rue du Gal de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (indivision)	01/01/2009	21 600		21 600	24 900
198 rue Houdean - 92330 SCEAUX (indivision)	01/01/2009	26 520		26 520	28 800
9 av du Gal de Gaulle - 78140 VELIZY (indivision)	01/01/2009	12 300		12 300	13 020
26 av de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)	01/01/2009	35 100		35 100	36 900
61 rue de Montorgueil - 75001 PARIS (indivision)	01/01/2009	68 640		68 640	75 600
64 rue Saint Louis en Ile - 75004 PARIS (indivision)	01/01/2009	46 440		46 440	46 800
25 bvd de la tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)	01/01/2009	74 700		74 700	76 800
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	64 500		64 500	65 100
45 rue de rochechouart - 75009 PARIS (indivision)	01/01/2009	41 100		41 100	39 600
151 rue d'Alésia - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	65 280		65 280	70 200
199 rue de la convention - 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	56 700		56 700	55 800
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	61 800		61 800	60 600
2 rue Donizetti - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	181 200		181 200	184 800
2 rue Dufresny - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	58 080		58 080	61 200
66 rue Kléber - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	63 000		63 000	65 400
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	387 000		387 000	479 400
73 bvd Berthier - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	29 100		29 100	28 500
71 rue Mocquet - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	30 600		30 600	30 600
50 rue Damrémont - 75018 PARIS (indivision)	01/01/2009	26 400		26 400	26 400
98 av de Flandres - 75019 PARIS (indivision)	01/01/2009	39 000		39 000	37 500
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)	01/01/2009	43 050		43 050	47 400
68 boulevard Saint Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	381 123	74 648	455 770	610 000
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS	11/01/1989	1 027 823	241 056	1 268 879	1 000 000
86-88 rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/11/1989	2 852 528	290 882	3 143 410	1 900 000
11 rue d'Italie - 06000 NICE	28/02/1990	647 657	74 329	721 986	220 000
7 rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	1 020 244	203 848	1 224 092	740 000
98 avenue des Ternes - 75017 PARIS	11/07/1991	1 295 817	255 425	1 551 242	754 000
55 rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	480 214	9 251	489 466	514 000
19 rue de la Trémoille - 75008 PARIS	03/04/1992	388 745	77 139	465 884	339 000
31 rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	655 531	131 403	786 934	400 000
279 rue des Apothicaires - 34000 MONTPELLIER	22/05/1992	1 416 251	25 178	1 441 429	920 000
96-98 avenue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	1 250 082	247 103	1 497 185	1 230 000
20 rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	172 000		172 000	213 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION/ FUSION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
30 avenue Mozart - 75016 PARIS	01/01/2009	263 000		263 000	270 000
1-3 rue Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	220 000		220 000	215 000
196 rue P.Brosselette - 93160 NOISY LE GRAND	01/01/2009	712 000		712 000	725 000
4 rue Alaric - 31100 TOULOUSE	01/01/2009	211 000		211 000	203 000
1bis et 3 avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	27/12/2010	817 500		817 500	808 000
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	21/12/2011	1 192 974	71 539	1 264 513	1 195 000
Square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	2 326 050	47 900	2 373 950	2 405 000
<b>TOTAUX</b>		<b>35 482 104</b>	<b>1 749 703</b>	<b>37 231 808</b>	<b>34 728 740</b>

**SURFACES**

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)				SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)			
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Habit.	Résid.géiatr.	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Habi.	Résid.géiatr.
27 rue des Grangettes - 55000 BAR LE DUC			247				117	
Grand Hôtel Eider - 7 rue Victor Cousin 06400 CANNES		53						
20 avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN		2 116						
Le Rio 25 rue de la République - 84000 AVIGNON		548						
Le Thèbes 26-28 allée de Mycènes 34000 MONTPELLIER	3 048				88			
101 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE	207				207			
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc 78430 LOUVECIENNES		345						
15 rue Boissière - 75016 PARIS (indivision)				1 030				
30 rue Miromesnil - 75008 PARIS		101						
38-40 rue Nicolas Leblanc - 59000 LILLE		114						
254 Avenue de Grammont - 37000 TOURS	140							
258 Avenue de Grammont - 37000 TOURS	134							
61 rue Montorgeuil - 75002 PARIS (indivision)		4						
64-66 rue Saint Louis en l'Île - 75004 PARIS (indivision)		3						
25 boulevard de la Tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)		4						
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)		4						
45 rue de Rochechouart - 75009 PARIS (indivision)		6						
151 rue d'Alésia - 75014 PARIS (indivision)		7						
199-199 bis rue de la Convention -75015 PARIS (indivision)		5						
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)		5						
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS (indivision)		8						
2 rue Dufresnoy - 1 rue Godard - 75016 PARIS (indivision)		4						
66 avenue Kléber - 2 rue Cimarosa - 75016 PARIS (indivision)		4						
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)		8						
73 boulevard Berthier - 75017 PARIS (indivision)		6						
71 rue Guy Môquet - 75017 PARIS (indivision)		3						
50 rue Damrémont - 75019 PARIS (indivision)		3						
98 avenue de Flandres - 75019 PARIS (indivision)		6						
1 rue Bokanowski - 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (indivision)		3						
10 rue Isidore Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)		5						
9-11 avenue Gabriel Péri - 92320 CHATILLON (indivision)		6						
29 avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART (indivision)		4						
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES (indivision)		19						
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)		7						
35-41 rue du Général de Gaulle 95800 ENGHIEU LES BAINS (indivision)		3						
108 rue Grande - 77300 FONTAINBLEAU (indivision)		11						
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)		9						
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)		3						

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)				SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)			
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Habit.	Résid.gériatr.	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Habi.	Résid.gériatr.
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)		5						
34 bis ter avenue du Maréchal Foch 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)		7						
142 grande rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)		2						
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)		8						
13 rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (indivision)		6						
198 rue Houdan - 92330 SCEAUX (indivision)		4						
9 avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (indivision)		5						
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)		6						
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)		4						
68 Bld Saint Marcel - 75005 PARIS		220						
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS		217						
86-88 rue du Point du Jour 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	793				147			
11 rue d'Italie - 06000 NICE		200				200		
7 rue de Clichy - 75009 PARIS	190							
98 av des Ternes - 75017 PARIS		170						
55 rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	136							
19 rue de Trémoille - 75008 PARIS	62							
31 rue Boissière - 75016 PARIS		120						
279 rue des Apothicaires - 34000 MONTPELLIER	1 105				137			
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS		70						
1-3 rue Welshinger - 78220 VIROFLAY	248							
20 rue de Madrid - 75008 PARIS	43							
30 avenue Mozart - 75016 PARIS		73						
Résidence Alaric - 31100 TOULOUSE	187							
196 rue P. Brossolette - 93160 NOISY LE GRAND		427						
1 bis et 3 avenue de la Vouizie 77160 PROVINS		612						
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME		637						
8 square Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	871							
<b>TOTAL</b>	<b>7 164</b>	<b>6 220</b>	<b>247</b>	<b>1 030</b>	<b>579</b>	<b>200</b>	<b>117</b>	<b>-</b>

## **PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012**

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Etat du Patrimoine au 31/12/2012

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 35 482 104,69 €	+ 34 728 740,00 €	+ 34 236 516,36 €	+ 32 828 194,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 465 672,68 €	-	- 416 556,21 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>35 016 432,01 €</b>	<b>34 728 740,00 €</b>	<b>33 819 960,15 €</b>	<b>32 828 194,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €	+ 20 529,05 €	+ 20 529,05 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 776 356,92 €	+ 776 356,92 €	+ 807 291,96 €	+ 807 291,96 €
Autres créances	+ 382 989,32 €	+ 382 989,32 €	+ 83 202,69 €	+ 83 202,69 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 317 079,21 €	- 317 079,21 €	- 271 517,44 €	- 271 517,44 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 661 051,74 €	+ 2 661 051,74 €	+ 4 716 338,43 €	+ 4 716 338,43 €
	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 934 323,84 €	+ 934 323,84 €	+ 929 699,22 €	+ 929 699,22 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	- 100 000,00 €	- 100 000,00 €	- 148 658,30 €	- 148 658,30 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 409 618,59 €	- 409 618,59 €	- 374 578,74 €	- 374 578,74 €
Dettes d'exploitation	- 372 652,49 €	- 372 652,49 €	- 394 026,92 €	- 394 026,92 €
Dettes diverses	- 96 029,11 €	- 96 029,11 €	- 65 901,91 €	- 65 901,91 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 071 166,80 €	- 1 071 166,80 €	- 992 238,72 €	- 992 238,72 €
<b>TOTAL II</b>	<b>2 399 942,22 €</b>	<b>2 399 942,22 €</b>	<b>4 310 139,32 €</b>	<b>4 310 139,32 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 5 040,00 €	+ 5 040,00 €	+ 10 080,00 €	+ 10 080,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>5 040,00 €</b>	<b>5 040,00 €</b>	<b>10 080,00 €</b>	<b>10 080,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>37 421 414,23 €</b>		<b>38 140 179,47 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>37 133 722,22 €</b>		<b>37 148 413,32 €</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2012

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	8 542 938,03 €			8 542 938,03 €
Primes de fusion	3 249 945,41 €			3 249 945,41 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 804 559,51 €		-46 672,98 €	-4 851 232,49 €
Prélèvement sur prime de fusion	-148 613,87 €			-148 613,87 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-538 279,48 €		-177 347,64 €	-715 627,12 €
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	1 912 144,27 €	-141 235,38 €	-507 394,80 €*	1 263 514,09 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2011	1 888 343,82 €	-1 888 343,82 €		
Résultat de l'exercice 2012			2 076 055,70 €	2 076 055,70 €
Acomptes sur distribution 2011	-2 029 579,20 €	2 029 579,20 €		
Acomptes sur distribution 2012			-2 063 405,52 €	-2 063 405,52 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 140 179,47 €</b>		<b>-718 765,24 €</b>	<b>37 421 414,23 €</b>

\* Le montant de 507 394,80 € en "Autres mouvements" correspond à la quote part des acomptes sur dividendes 2012 prélevée sur le report à nouveau.

### Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2012	31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2012	31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	529 005,66 €	539 252,72 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	2 659 259,50 €	2 660 658,21 €
Grosses réparations couvertes par provisions	84 387,53 €	87 235,65 €	Charges facturées	529 005,66 €	539 252,72 €
Travaux d'entretien	19 377,66 €	787,20 €	<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes			Autres produits divers	0,97 €	1,40 €
Autres charges immobilières	214 774,72 €	365 003,73 €	Transfert de charges		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>847 545,57 €</b>	<b>992 279,30 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES</b>	<b>3 188 266,13 €</b>	<b>3 199 912,33 €</b>
Rémunération de la Société de Gestion	225 659,86 €	228 522,90 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	821,84 €	2 260,95 €	Transfert de charges d'exploitation	71 867,62 €	187 533,30 €
Frais d'acquisitions	46 672,98 €	76 900,00 €			
Honoraires sur vente	25 194,64 €	110 633,30 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Diverses charges d'exploitation	61 396,74 €	59 242,94 €	Provisions créances irrécouvrables		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	51 029,99 €	48 238,59 €
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			Provisions grosses réparations	84 387,53 €	87 235,65 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses	96 591,76 €	68 987,78 €			
Provisions pour grosses réparations	133 504,00 €	133 032,91 €			
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>589 841,82 €</b>	<b>679 580,78 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>207 285,14 €</b>	<b>323 007,54 €</b>
Charges financières			Intérêts sur dépôt à terme	47 909,72 €	64 483,16 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			Produits financiers		
			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>47 909,72 €</b>	<b>64 483,16 €</b>
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels	70 954,70 €	
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	972,60 €	27 199,13 €	Produits except./activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>972,60 €</b>	<b>27 199,13 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>70 954,70 €</b>	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 076 055,70 €</b>	<b>1 888 343,82 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 514 415,69 €</b>	<b>3 587 403,03 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 514 415,69 €</b>	<b>3 587 403,03 €</b>



## TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %*	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux	13 377 032	9 588 000	11 742 699	10 169 000	NS	7164	1 338
Locaux commerciaux	14 964 416	16 490 740	14 964 416	13 883 194	15,81%	6220	2 651
Résidences gériatriques	6 890 656	8 490 000	6 890 656	8 280 000	2,47%	1030	8 243
Habitations	250 000	160 000	250 000	170 000	-6,25%	247	648
Locaux professionnels	-	-	388 745	326 000	NS		
<b>Total</b>	<b>35 482 104</b>	<b>34 728 740</b>	<b>34 236 516</b>	<b>32 828 194</b>	<b>NS</b>	<b>14 661</b>	<b>2 369</b>
<b>Total général</b>	<b>35 482 104</b>	<b>34 728 740</b>	<b>34 236 516</b>	<b>32 828 194</b>	<b>NS</b>	<b>14 661</b>	<b>2 369</b>

NS Non significatif

\* +1,1% de variation à patrimoine constant

## INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

Détail des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %*	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
15 rue Boissière - 75016 PARIS	6 890 656	8 490 000	6 890 656	8 280 000	2,5%	1030	8 243
30 rue Miromesnil - 75008 PARIS	430 000	470 000	430 000	470 000	0,0%	101	4 653
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS (Indivision)	68 640	75 600	68 640	74 400	1,6%	4	20 323
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS (Indivision)	46 440	46 800	46 440	46 200	1,3%	3	17 857
25 bd de la Tour Maubourg - 48 rue St Dominique - 75007 PARIS (Indivision)	74 700	76 800	74 700	75 600	1,6%	4	18 943
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (Indivision)	64 500	65 100	64 500	64 800	0,5%	4	17 192
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS (Indivision)	41 100	39 600	41 100	39 000	1,5%	6	6 894
151 rue d'Alésia - 2 rue Delbet - 75014 PARIS (Indivision)	65 280	70 200	65 280	69 300	1,3%	7	10 638
199 et 199 bis rue de la Convention - 75015 PARIS (Indivision)	56 700	55 800	56 700	54 900	1,6%	5	12 205
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde - 75015 PARIS (Indivision)	61 800	60 600	61 800	60 000	1,0%	5	11 694
2 rue Donizetti - 46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS (Indivision)	181 200	184 800	181 200	182 400	1,3%	8	23 481
2 Rue Dufrenoy - 1 rue Benjamin Godard - 75016 PARIS (Indivision)	58 080	61 200	58 080	60 600	1,0%	4	17 230
66 avenue Kléber - 2 rue Ciramosa - 75016 PARIS (Indivision)	63 000	65 400	63 000	64 800	0,9%	4	17 513
64 rue de Passy - 75016 PARIS (Indivision)	387 000	479 400	387 000	421 800	13,7%	8	60 974
73 boulevard Berthier - 13 rue le Chatellier - 75017 PARIS (Indivision)	29 100	28 500	29 100	28 200	1,1%	6	4 416
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS (Indivision)	30 600	30 600	30 600	30 600	0,0%	3	9 480
50 rue Damremont - 75018 PARIS (Indivision)	26 400	26 400	26 400	26 400	0,0%	3	7 715
98 rue de Flandres - 75019 PARIS (Indivision)	39 000	37 500	39 000	37 380	0,3%	6	5 820
68 boulevard St Marcel - 75005 PARIS	381 123	610 000	381 123	600 000	1,7%	220	2 773
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS	1 027 823	1 000 000	1 027 823	970 000	3,1%	217	4 608
7 rue de Clichy - 75009 PARIS	1 020 244	740 000	1 020 244	740 000	0,0%	190	3 895
98 avenue des Ternes - 75017 PARIS	1 295 817	754 000	1 295 817	742 000	1,6%	170	4 435
19 rue de la Trémoille - 75008 PARIS	388 745	339 000	388 745	326 000	4,0%	62	5 468
96-98 avenue Paul Doumer - 75116 PARIS	1 250 082	1 230 000	1 250 082	1 210 000	1,7%	70	17 571
31 rue Boissière - 75008 PARIS	655 531	400 000	655 531	390 000	2,6%	120	3 333
20 rue de Madrid - 75008 PARIS	172 000	213 000	172 000	210 000	1,4%	43	4 953
30 avenue Mozart - 75016 PARIS	263 000	270 000	263 000	266 000	1,5%	73	3 699
<b>Total Paris</b>	<b>15 068 560</b>	<b>15 920 300</b>	<b>15 068 560</b>	<b>15 540 380</b>	<b>2,4%</b>	<b>2375</b>	<b>6 704</b>

Détail des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Tour Essor 23 rue Auger - 14 rue Scandicci - 93508 PANTIN	-	-	800 000	560 000	NS	-	-
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	375 000	370 000	375 000	369 000	0,3%	346	1 069
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue - 92600 ASNIERES (Indivision)	31 800	33 600	31 800	33 000	1,8%	3	9 699
10 rue Isidore Nerat - 13 rue de Bondy - 93600 AULNAY SOUS BOIS (Indivision)	30 000	29 400	30 000	29 040	1,2%	5	5 854
9-11 rue Gabriel Péri - 16 bd de la liberté - 92320 CHATILLON (Indivision)	18 900	19 500	18 900	19 200	1,6%	6	3 317
29 avenue J Jaurès - 18 rue Paul Vaillant Couturier - 92140 CLAMART (Indivision)	51 000	52 200	51 000	51 600	1,2%	4	12 866
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (Indivision)	27 600	28 500	27 600	28 200	1,1%	19	1 535
50 avenue de Paris - 35 rue de Soisy - 95600 EAUBONNE (Indivision)	18 900	18 600	18 900	18 600	NS	7	2 580
35 à 41 rue du Général De Gaulle - 95800 ENGHEIN LES BAINS (Indivision)	32 100	32 400	32 100	31 800	1,9%	3	12 102
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision)	39 900	43 200	39 900	43 200	NS	11	3 901
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision)	25 500	31 800	25 500	31 800	NS	9	3 504
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (Indivision)	14 700	16 380	14 700	16 200	1,1%	3	5 033
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON (Indivision)	12 900	13 200	12 900	12 600	4,8%	5	2 878
34T av Maréchal Foch - av Georges Clémenceau - 93360 NEUILLY PLAISANCE (Indivision)	20 700	20 400	20 700	19 800	3,0%	7	3 064
142 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE (Indivision)	28 500	28 200	28 500	27 600	2,2%	2	13 588
6 rue Boursier et 5 rue Archangé - 91400 ORSAY (Indivision)	21 300	23 040	21 300	22 800	1,1%	8	3 026
13 rue Général De Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (Indivision)	21 600	24 900	21 600	24 600	1,2%	6	4 056
198 rue Houdan et avenue de la Gare - 92330 SCEAUX (Indivision)	26 520	28 800	26 520	27 300	5,5%	4	6 920
9 avenue du Général De Gaulle - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision)	12 300	13 020	12 300	12 900	0,9%	5	2 586
26 avenue de Saint Cloud et 19 rue Georges Clémenceau - 78000 VERSAILLES (Indivision)	35 100	36 900	35 100	36 600	0,8%	6	6 150
86-88 rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	2 852 528	1 900 000	2 827 990	1 890 000	0,5%	793	2 396
55 rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	480 214	514 000	480 214	514 000	NS	136	3 779
1-3 rue Welshinger - 78220 VIROFLAY	220 000	215 000	220 000	216 000	-0,5%	248	867
196 rue P.Brosselette - 93160 NOISY LE GRAND	712 000	725 000	712 000	725 000	0,0%	427	1 698
42 bis rue M. Dassault - 92100 BOULOGNE	-	-	305 000	296 000	NS	-	-
1 bis et 3 avenue de la Vouizie - 77160 PROVINS	817 500	808 000	817 500	803 000	0,6%	612	1 320
Square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	2 326 050	2 405 000	-	-	NS	871	2 761
<b>Total Région Parisienne</b>	<b>8 252 612</b>	<b>7 431 040</b>	<b>7 007 024</b>	<b>5 859 840</b>	<b>NS</b>	<b>3546</b>	<b>2 096</b>
Le Thèbes 26-28 allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	3 450 000	3 370 000	3 450 000	3 420 000	-1,5%	3048	1 106
Le Rio 25 rue de la République - 84000 AVIGNON	2 040 000	2 430 000	2 040 000	2 400 000	1,3%	549	4 426
20 avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	1 470 000	1 490 000	1 470 000	1 490 000	0,0%	2116	704
101 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE	395 000	300 000	395 000	310 000	-3,2%	207	1 449
254 avenue de Grammont - 37000 TOURS	375 000	367 000	375 000	370 000	-0,8%	140	2 621
258 avenue de Grammont - 37000 TOURS	290 000	287 000	290 000	290 000	-1,0%	134	2 142
Grand Hôtel Eider 7 rue Victor Cousin - 06400 CANNES	140 000	151 000	140 000	154 000	-1,9%	53	2 849
38-40 rue Nicolas Leblanc - 59000 LILLE	240 000	237 000	240 000	233 000	1,7%	114	2 079
27 rue des Grangettes - 55000 BAR LE DUC	250 000	160 000	250 000	170 000	-5,9%	247	648
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE (Indivision)	43 050	47 400	43 050	45 000	5,3%	4	11 850
11 rue d'Italie - 06000 NICE	647 657	220 000	647 657	230 000	-4,3%	200	1 100
279 rue des Apothicaires - 34000 MONTPELLIER	1 416 251	920 000	1 416 251	920 000	0,0%	1105	833
Résidence Alaric - 31100 TOULOUSE	211 000	203 000	211 000	203 000	0,0%	187	1 086
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	1 192 974	1 195 000	1 192 974	1 192 974	0,2%	637	1 876
<b>Total Province</b>	<b>12 160 932</b>	<b>11 377 400</b>	<b>12 160 932</b>	<b>11 427 974</b>	<b>-0,4%</b>	<b>8 741</b>	<b>1 302</b>
<b>Total général</b>	<b>35 482 104</b>	<b>34 728 740</b>	<b>34 236 516</b>	<b>32 828 194</b>	<b>NS</b>	<b>14 661</b>	<b>2 369</b>

NS Non significatif

\* +1,1% de variation à patrimoine constant

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2012, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2012.

## INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	34 236 516,36 €	2 350 588,33 €	1 105 000,00 €	35 482 104,69 €
	<b>34 236 516,36 €</b>	<b>2 350 588,33 €</b>	<b>1 105 000,00 €</b>	<b>35 482 104,69 €</b>

> Au cours de l'année 2012, la SCPI a acquis un ensemble immobilier "LE NEWTON" pour 2 326 050 €. Ce dernier immeuble a été acquis en indivision avec la SCPI Cifocoma 4 à hauteur de 50%. La SCPI a poursuivi l'installation d'une climatisation dans l'immeuble " POINT DU JOUR" pour 24 538,33 €.

> La diminution des immobilisations locatives est due à la constatation de la cession des immeubles "TOUR ESSOR" et "BOULOGNE BILLANCOURT DASSAULT".

### IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Dépôts et cautionnements versés	20 529,05 €		8 762,45 €	11 766,60 €
	<b>20 529,05 €</b>		<b>8 762,45 €</b>	<b>11 766,60 €</b>

> La variation constatée au cours de l'exercice 2012, est due aux remboursements des fonds de roulement syndics suite aux cessions.

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	416 556,21 €	133 504,00 €	-84 387,53 €	465 672,68 €
. Provisions pour créances douteuses	271 517,44 €	96 591,76 €	-51 029,99 €	317 079,21 €
. Provisions pour litige et risque	148 658,30 €		-48 658,30 €	100 000,00 €
	<b>836 731,95 €</b>	<b>230 095,76 €</b>	<b>-184 075,82 €</b>	<b>882 751,89 €</b>

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 5% sur les loyers sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2012.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans deux immeubles : "20 LONGCHAMP" pour 80 968 € et "Les Nicolas" pour 3 419,53 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2012 concernent quatorze locataires (dont une dotation de 47 939,48 € pour le locataire JEAN PACO).

> Les provisions pour risque comprennent la provision pour risque dotée sur l'exercice 2006 de 100 000 € concernant un ancien locataire DANPHONE dont l'indemnité reçue fait l'objet d'un pourvoi en cassation.

### AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur	1 912 144,27 €
. Résultat de l'exercice 2011	1 888 343,82 €
. Dividendes versés aux associés	2 029 579,20 €
. Dividendes versés aux associés au 4ème trimestre 2012	507 394,80 €
. Report à nouveau	1 263 514,09 €
	<b>3 800 488,09 €</b>
	<b>3 800 488,09 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2012.

> Un dividende- de 2,70 €/par part a été versé aux associés à fin 2012 compte tenu du solde important du report à nouveau.

## ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	776 356,92 €	776 356,92 €	
. Créances fiscales	362 630,19 €	362 630,19 €	
. Débiteurs divers	20 359,13 €	20 359,13 €	
	<b>1 159 346,24 €</b>	<b>1 159 346,24 €</b>	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 518 265,50 € ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 258 091,42 €.

> Les créances fiscales concernent la TVA à récupérer soit 10 454,50 € ainsi que la TVA sur facture non parvenue soit 9 069,30 €, un crédit de TVA de 342 333 € et autres impôts pour 773,39 €.

> Les débiteurs divers correspondent au solde des ventes.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	409 618,59 €		409 618,59 €
. Locataires, avance sur charges	276 626,81 €	276 626,81 €	
. Dettes fiscales	60 164,59 €	60 164,59 €	
. Associés solde sur distribution	1 071 166,80 €	1 071 166,80 €	
. Crédoiteurs divers	131 890,20 €	131 890,20 €	
	<b>1 949 466,99 €</b>	<b>1 539 848,40 €</b>	<b>409 618,59 €</b>

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition pour 180 363,63 € ainsi que des avances locataires reçues en 2012 et qui concernent le quittance de janvier 2013 pour un montant de 96 263,18 €.

> Les dettes fiscales concernent la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 60 164,03 €.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du deuxième semestre 2012 versé en 2013.

> Les crédoiteurs divers représentent les dividendes bloqués pour 33 038,78 €, les dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 19 909,02 €, le solde du gérant extérieur pour 4 535,80 € ainsi que le solde fournisseurs pour 35 861,09 € et les provisions pour charges à payer à hauteur de 38 545,51 € (honoraires du commissariat aux comptes, honoraires de gestion et taxe foncière).

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €

> Aucune variation n'est constatée au cours de l'exercice 2012.

## PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles	-538 279,48 €		177 347,64 €	-715 627,12 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 177 347,64 €.

> Ces moins-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 927 652,36 € et des valeurs comptables pour un montant de 1 105 000 €.

## ETATS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

. Engagements reçus : **214 010,15 €**

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : **Néant**

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	2 659 259,50 €	
. Charges facturées	529 005,66 €	
. Autres produits divers	0,97 €	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b> (ou production brute de l'activité immobilière)		<b>3 188 266,13 €</b>

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-529 005,66 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-19 377,66 €	
. Grosses réparations	-84 387,53 €	
. Autres charges immobilières	-214 774,72 €	
<b>PRODUCTION NETTE</b> (ou production nette de l'activité immobilière)		<b>2 340 720,56 €</b>

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -287 878,44 €

#### EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

**2 052 842,12 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS NETTES D'EXPLOITATION  
 DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES D'EXPLOITATION -94 678,24 €

#### RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

**1 958 163,88 €**

Produits financiers	47 909,72 €	
Charges financières		
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES</b>		<b>47 909,72 €</b>

#### RESULTAT COURANT

**2 006 073,60 €**

Produits exceptionnels (Reprises prov. pr risque & indém. sinistre imm. Alaric)	70 954,70 €	
Charges exceptionnelles	-972,60 €	
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>		<b>69 982,10 €</b>

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>2 076 055,70 €</b>
-------------------------------	--	-----------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 688 975,16 €</b>	<b>5 646 037,65 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	1 888 343,82 €	2 076 055,70 €
Cessions d'actifs <sup>(1)</sup>	2 156 866,70 €	927 652,36 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-88 948,85 €	43 792,62 €
Dotations aux provisions	202 020,69 €	230 095,76 €
<b>Total des ressources</b>	<b>4 158 282,36 €</b>	<b>3 277 596,44 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-242 500,50 €	255 049,14 €
Prélèvement sur prime de fusion		
Solde du dividende de l'exercice précédent	992 238,72 €	992 238,72 €
Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 037 340,48 €	992 238,72 €
Acomptes sur dividendes du 4ème trimestre 2012		507 394,80 €
Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs	1 278 666,93 €	2 397 261,31 €
Reprise d'amortissements et de provisions	135 474,24 €	184 075,82 €
<b>Total des emplois</b>	<b>3 201 219,87 €</b>	<b>5 328 258,51 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>5 646 037,65 €</b>	<b>3 595 375,58 €</b>

*(1) Cession des immeubles Le Mercurial, Agropolis 2 et Bar le Duc en 2011 et des immeubles "Tour Essor" et "Boulogne Billancourt" en 2012*

*Afin d'offrir une lecture plus adéquate du tableau de financement de la SCPI, les acquisitions d'actifs sont présentées en 2012 incluant les frais d'acquisitions qui par ailleurs sont prélevés sur la prime d'émission.*

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### C H A R G E S

#### LES CHARGES IMMOBILIERES

847 545,57 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	529 005,66 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	84 387,53 €
- les travaux d'entretien et de réparation	19 377,66 €
- les charges non récupérables	81 280,10 €
- les impôts et taxes	51 889,80 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	32 973,23 €
- les honoraires de relocation	23 647,50 €
- les primes d'assurances	
- des honoraires divers	24 984,09 €

#### LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

589 841,82 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	226 481,70 €
- 8,50 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	225 659,86 €
- la TVA non récupérable	821,84 €

#### LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

108 069,72 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	22 403,39 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	12 554,70 €
- la cotisation à l'ASPIM	
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	9 000,00 €
- des honoraires divers	
- des frais d'actes	564,33 €
- des frais sur acquisition	46 672,98 €
- diverses charges de gestion courante	15 374,32 €

- Frais sur ventes prélevés sur la prime d'émission 25 194,64 €

#### LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

230 095,76 €

sont détaillées au point "état des provisions". 230 095,76 €

#### LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent

972,60 €

- Créances irrécouvrables	972,60 €
- Diverses charges exceptionnelles	

### P R O D U I T S

#### LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE comprennent

3 188 266,13 €

- les loyers des immeubles	2 659 259,50 €
- les charges immobilières refacturées	529 005,66 €
- des autres produits	0,97 €

#### LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

207 285,14 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	51 029,99 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	84 387,53 €
- les transferts de charges	71 867,62 €

#### LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

47 909,72 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie	47 732,29 €
--	-------------

#### LES PRODUITS EXCEPTIONNELS enregistrent

70 954,70 €

- L' apurement compte débiteurs divers	67 937,70 €
- Les autres produits exceptionnels	3 017,00 €

#### AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

3 514 415,69 €

#### contre un TOTAL DE CHARGES DE

1 438 359,99 €

#### LE SOLDE, soit

2 076 055,70 €

correspond au bénéfice de l'exercice.



## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2012 :	<b>187 924</b>	
Placements immobiliers	35 016 432,01 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	2 404 982,22 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>37 421 414,23 €</b>	<b>199,13 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	34 728 740,00 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	2 404 982,22 €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>37 133 722,22 €</b>	<b>197,60 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
11,96% TTC du prix de souscription	4 441 193,18 €	
	4 441 193,18 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	2 153 181,88 €	
Frais de commercialisation 1,80%	625 117,32 €	
	2 778 299,20 €	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>44 353 214,60 €</b>	<b>236,02 €</b>

> (1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

> Pour le calcul de la valeur de reconstitution, il a été décidé de rajouter aux frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice, des frais de commercialisation calculés à 1,80% sur la valeur vénale des immobilisations locatives .

## Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Pierre Expansion, 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. L'expert immobilier indépendant Expertises Galtier a été nommé par votre Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre 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. Nous estimons que 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.

## **II - 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 :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n° 98 – 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 – 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- La méthode d'évaluation de la provision pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier ;

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.

**SCPI Pierre  
Expansion**

*Comptes Annuels  
Exercice clos le  
31 décembre 2012*

### **III - Vérifications et informations spécifiques**

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

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

*Fait à Courbevoie, le 3 avril 2013,*

Le Commissaire aux comptes

**MAZARS**

---

*O. Coulaud*

---

**ODILE COULAUD**

## **Rapport Spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier**

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

#### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

#### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice**

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

***Rémunération de la Société de Gestion sur la gestion du patrimoine***

Conformément aux statuts, la Société de Gestion UFFI REAM assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine. En contrepartie de ces prestations, la SCPI Pierre Expansion paye à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 8,5% hors taxes des recettes encaissées hors taxes.

Sur l'exercice 2012, la rémunération versée par la SCPI Pierre Expansion à la Société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 226 481,70 euros toutes taxes comprises.

***Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions de parts***

En cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de parts :

- de 4% hors taxes du prix d'exécution par chaque cessionnaire.

Au titre de l'exercice 2012, une rémunération de 472 ,09 euros hors taxes a été versée par la SCPI Pierre Expansion à la Société de Gestion, sans impact sur le résultat de la SCPI.

*Fait à Courbevoie, le 3 avril 2013,*

Le Commissaire aux comptes

**MAZARS**

---

*o c l a u d*

---

**ODILE COULAUD**

## TEXTE DES RESOLUTIONS

### Décision soumises à l'assemblée générale ordinaire

#### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2012 à la société de gestion UFFI REAM.

#### Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2012.

#### Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2012 s'élève à la somme de ..... 2 076 055,70 €  
et que majoré du report à nouveau de ..... 1 263 514,09 €  
le montant total disponible atteint ..... 3 339 569,79 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :  
un dividende total de ..... 2 063 405,52 €  
et de reporter à nouveau le solde, soit ..... 1 276 164,27 €

#### Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 37 421 414,23 €, soit 199,13 € par part.

#### Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 37 133 722,22 € soit 197,60 € par part.

#### Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 44 353 214,60 €, soit 236,02 € par part.

#### Neuvième résolution

L'assemblée générale nomme le Cabinet ESCOFFIER - 40 rue Laure Diebold - 69009 Lyon représenté par Monsieur Serge BOTTOLI, co-commissaire aux comptes titulaire de la SCPI et nomme le Cabinet Paul CASTAGNET, représenté par Monsieur Joël MICHEL - 9 rue de l'Echelle - 75001 Paris, co-commissaire aux comptes suppléant, et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

### **Dixième résolution**

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée, le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

### **Onzième résolution**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### **Douzième résolution**

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'assemblée générale des associés autorise la société de gestion à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier pour le compte des seuls associés de la SCPI PIERRE EXPANSION soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'assemblée générale autorise en conséquence la société de gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la SCPI et le cas échéant, à régulariser la répartition, de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

### **Treizième résolution**

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence des membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2013, à 1 000 € par membre et par an. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

### **Quatorzième résolution**

L'assemblée générale approuve l'élection de dix membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

### **Associés sortants se représentant**

**Monsieur Antoine de LACHEISSERIE** - Né le 8 mars 1943 - Demeurant à Chabeuil (26120)

Détenant 19 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de l'enseignement supérieur et actuellement en charge des relations internationales de l'Université du Vin.

*Président de l'actuel conseil de surveillance.*

**ACMN - VIE** - société anonyme

Représentée par Madame Valérie DEPPE, directrice Finance, Solvabilité et Ressources Humaines

Détenant : 154 055 parts

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

**Monsieur Christian CHABAS** - Né le 2 juin 1932 - Demeurant à La Tronche (38700)

Détenant 100 parts

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



**Monsieur Jean-Paul COLTAT** - Né le 12 mars 1954 - Demeurant à Toulouse (31300)  
Détenant 45 parts en pleine propriété et 100 parts en nue-propriété  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant de structures immobilières en province et d'un GIE de maîtrise d'ouvrage produisant 1 000 logements par an.

**EURINVEST** - SARL  
Représentée par Monsieur Gérard ADDA  
Détenant 16 parts  
Siège social : 25 boulevard Malesherbes - 75008 Paris

**Monsieur Dominique GUILLET** - Né le 2 juillet 1961 - Demeurant à Bruxelles  
Détenant 113 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant télécoms et systèmes d'information.

**Monsieur Michel LAFARGUE** - Né le 24 décembre 1941 - Demeurant à Saint-Rémy de Provence (13210)  
Détenant 6 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre informatique en retraite.

**Monsieur Yves PERNOT** - Né le 30 décembre 1945 - Demeurant à Etoile-sur-Rhône (26800)  
Détenant : 7 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chirurgien-dentiste en retraite et conseiller financier auprès des chirurgiens-dentistes.

**Monsieur Jean-Marie PICHARD** - Né le 6 décembre 1938 - Demeurant à Puteaux (92800)  
Détenant 30 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : enseignant en Droit des Affaires et Gestion Fiscale à l'université de Paris et à la CCIP - retraité et Président de l'Association Défense de l'Epargne Foncière Immobilière (D.E.F.I).

**Monsieur Jacques TCHENG** - Né le 25 avril 1948 - Demeurant à La Tronche (38700)  
Détenant 344 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur général des Eaux à Grenoble.

#### **Associés faisant acte de candidature**

**AAAZ** - société civile immobilière  
Représentée par Monsieur Serge BLANC  
Détenant 60 parts  
Siège social : 2 allée de Marivel - 78000 Versailles

**Monsieur Gérard LAPLASSE** - Né le 15 février 1950 - Demeurant à Sérignan (34410)  
Détenant 93 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur d'une société HLM - retraité.

**LES GEMEAUX** - Société civile immobilière  
Représentée par Monsieur Henri TIESSEN  
Détenant 38 parts  
Siège social : 14 allée des Poiriers - 54520 Laxou

**INVEST IN CONSULTING SASU (Gestion de Fonds en Private Equity)**  
Représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER  
Détenant 25 parts  
Siège social : 34 rue de l'Ourcq - 75019 Paris

### **Quinzième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

## **Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire**

### **Première résolution**

L'assemblée générale décide de remplacer dans l'article 1 des statuts les termes "faisant publiquement appel à l'épargne" par "autorisée à procéder à des offres au public", pour le mettre en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier

Le reste de l'article 1 est inchangé.

### **Deuxième résolution**

L'assemblée générale prend acte du transfert du siège social de la SCPI au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE et décide de modifier corrélativement l'article 4 des statuts.

#### **Article 4 - Siège social**

##### ***Ancienne rédaction***

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire.

##### ***Nouvelle rédaction***

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

### **Troisième résolution**

L'assemblée générale, après avoir été informée :

- du projet de fusion entre FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM par voie d'absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM,
- du changement de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL GERANCE,
- du changement de siège social de la société de gestion,

approuve en conséquence les modifications corrélatives de l'article 15 - 2<sup>ème</sup> alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

#### **Article 15 – Nomination de la Société de Gestion**

##### ***Ancienne rédaction***

La Société de Gestion qui est désignée statutairement est la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, par abréviation "UFFI REAM", société anonyme au capital de 12.800.000 €, dont le Siège est au : 24 rue Jacques Ibert, 92300 LE VALLOIS PERRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 612 011 668 et qui a reçu l'agrément AMF de société de gestion de portefeuille N° GP 08-000009.

##### ***Nouvelle rédaction***

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

**Quatrième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

---

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	2 659 259,50 €	2 660 658,21 €	14,15 €	14,16 €
- Excédent brut d'exploitation	2 052 842,12 €	1 840 706,24 €	10,92 €	9,79 €
- Résultat de l'exercice	2 076 055,70 €	1 888 343,82 €	11,05 €	10,05 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	30 067 840,00 €	30 067 840,00 €	160,00 €	160,00 €
- Total des capitaux propres	37 421 414,23 €	38 140 179,47 €	199,13 €	202,96 €
- Immobilisations locatives	35 482 104,69 €	34 236 516,36 €	188,81 €	182,18 €
- Total de l'état du patrimoine	37 421 414,23 €	38 140 179,47 €	199,13 €	202,96 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	3 339 569,79 €	3 800 488,09 €	17,77 €	20,22 €
- Dividende	2 063 405,52 €	2 029 579,20 €	10,98 €	10,80 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	34 728 740,00 €	32 828 194,00 €	184,80 €	174,69 €
- Valeur comptable	37 421 414,23 €	38 140 179,47 €	199,13 €	202,96 €
- Valeur de réalisation	37 133 722,22 €	37 148 413,32 €	197,60 €	197,68 €
- Valeur de reconstitution	44 353 214,60 €	44 217 619,07 €	236,02 €	235,30 €