



**FRANCE INVESTIPIERRE**  
RAPPORT ANNUEL 2012



# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007

### LE DIRECTOIRE

DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

### PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

### MEMBRES

#### Cyril de FRANQUEVILLE

Directeur du Fund et de l'Asset Management  
de BNP PARIBAS REIM France

#### Christine SONNIER

Directeur des Investissements, des Arbitrages,  
du Commercial et du Développement  
de BNP Paribas REIM France

#### Sylvie PITTICCO

Directeur Financier et Secrétaire Général  
de BNP Paribas REIM France

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

##### Marie-Claire CAPOBIANCO

Responsable du Pôle Banque de Détail en France  
de BNP Paribas Banque

#### VICE-PRÉSIDENTE

##### Dominique FIABANE

Responsable de BDDF Retail (BNP Paribas)

### MEMBRES

#### David AUBIN

CEO Investment Management  
de BNP Paribas Real Estate

#### Béatrice BELORGEY

Directeur Adjoint Banque Privée France

#### François DEBIESSE

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

#### Henri FAURE

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

#### CARDIF ASSURANCE VIE

représentée par **Nathalie ROBIN**,  
Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION :

#### Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN,

#### Arnaud ROMANET-PERROUX

BNP PARIBAS REIM FRANCE - 300 794 278 RCS Nanterre  
Téléphone : 01 55 65 23 55  
Télécopie : 01 46 42 72 54  
Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

# LA SCPI

## FRANCE INVESTIPIERRE

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier

**Siège social / Adresse postale** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 - Issy-les-Moulineaux cedex

**Visa AMF** : SCPI n°12-24 en date du 26 octobre 2012  
339 299 059 RCS Nanterre

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTS

##### François FERRUS

25, boulevard Flandrin 75116 PARIS

##### Patrick KONTZ

248, chemin de Millas 40600 BISCARROSSE

#### SECRÉTAIRE

##### SCI PARISO représentée par Marie France VUILLIER

17, rue du Pont aux Choux 75003 PARIS

#### MEMBRES

##### Claude BELLIER

14, boulevard Ferdinand Negro 13012 MARSEILLE

##### Étienne BORDIER

102, rue du Centre 28630 MORANCEZ

##### Christian BOUTHIE

12, avenue de Grimardet 46300 GOURDON

##### Jean-Luc BRONSART

10, avenue de La Forêt 44250 SAINT BREVIN LES PINS

##### Romain CHAMBONCEL

11, rue Victor Hugo 78230 LE PECQ

##### Jacques CHAUVEAU

15, rue du Colonel Moll 75017 PARIS

##### Alain COTA

79, rue de la Tour 75116 PARIS

##### Xavier-François DECROOCCQ

6, rue Auguste Rodin 92310 SEVRES

##### Bernard DUFOURG

82, rue d'Assas 75006 PARIS

##### Gilbert JACQUET

160, rue du Général Galliéni 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

##### André JAY

10, rue Jeanne d'Arc 75013 PARIS

##### Nicolas JEZIC

59, boulevard du Commandant Charcot 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

##### Christian LEFEVRE

Montée du Sault 07170 LAVILLEDIEU

##### Yannick-Louis MARTIN

24, rue de Rungis 75013 PARIS

##### Hubert MARTINIER

15, boulevard de la Colonne 73000 CHAMBERY

##### Pierre MATHIEU

Urmont 36400 MONTGIVRAY

##### Patrick WILLIEME

2, rue Saint Gilles 28220 MONTIGNY-LE-GANNELON

##### BANQUE MARTIN MAUREL,

représentée par **Olivier JOURDAIN** C/O MARTIN MAUREL GESTION

20, rue Grignan 13001 MARSEILLE

##### CARDIF ASSURANCE VIE représentée par **Nathalie ROBIN**

8 rue du Port de Nanterre France 92000 NANTERRE

##### SCI AVIP SCPI SELECTION représentée par **Pierre-Yves BOULVERT**

c/o Allianz Real Estate Case Postale D203 93, rue de Richelieu 75088  
PARIS CEDEX 02

##### SPIRICA représentée par **Daniel COLLIGNON**

50-56, rue de la Procession 75015 PARIS

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### TITULAIRE

##### Édouard LEDUC

95, rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS

#### SUPPLÉANT

##### Didier KLING

41, avenue de Friedland - 75008 PARIS

### EXPERT IMMOBILIER

#### SOCIÉTÉ FONCIER EXPERTISE

4, quai de Bercy - 94224 CHARENTON cedex



# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2012

## FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : France Investipierre
- **Type** : Immobilier d'entreprise diversifié France entière
- **Nombre de parts** : 1 686 780 parts
- **Capital** : 257 233 950 €
- **Nombre d'associés** : 15 232 associés

## LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
<b>Valeur vénale</b>	428,45 M€	254,00 €
<b>Valeur de réalisation</b>	402,90 M€	238,86 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	470,56 M€	278,97 €

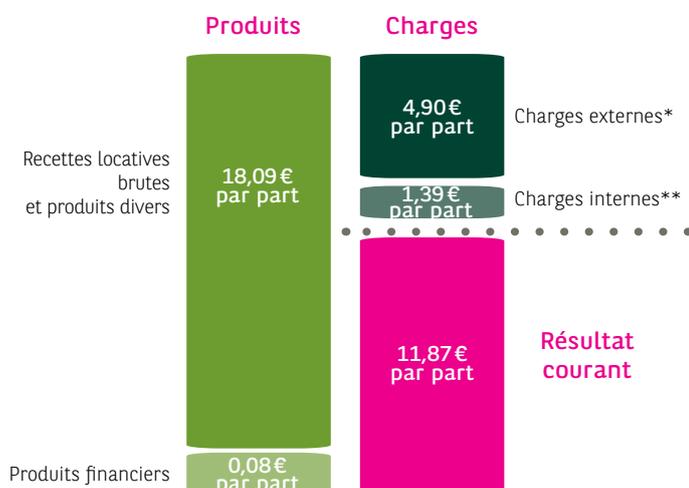
LA DISTRIBUTION

	Par part
<b>Distribution annuelle</b>	12,30 €
<b>Report à nouveau cumulé</b>	2,92 €

LE MARCHÉ DES PARTS

<b>Volume des échanges</b>	5 801 490 € (en prix acheteur)
<b>Nombre de parts échangées</b>	25 719 parts
<b>Prix moyen net vendeur</b>	205 €
<b>Prix moyen acheteur</b>	226 €
<b>Confrontations</b>	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12h

## LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées

\*\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

## PERFORMANCES

CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
6,13%	9,95%	5,47%	-15,04%

### Définitions

● le **Taux de Rendement Interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;

● le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;

● La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

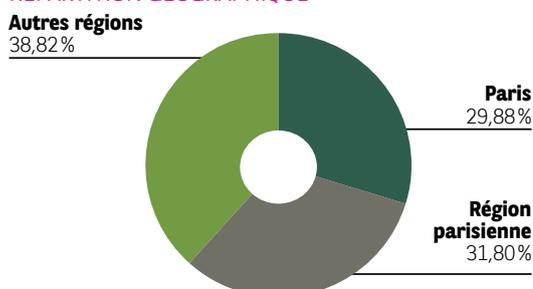
## IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS

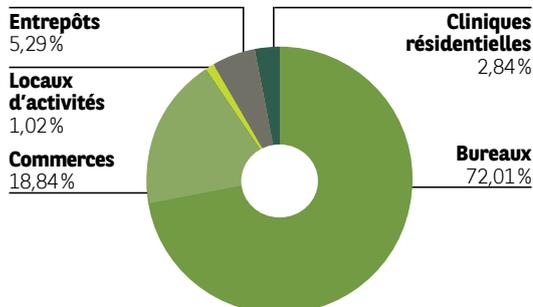
<b>Nombre d'immeubles</b>	186 immeubles
<b>Taux d'occupation financier*</b>	88,7%
<b>Loyers facturés</b>	29,95 M€

\* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

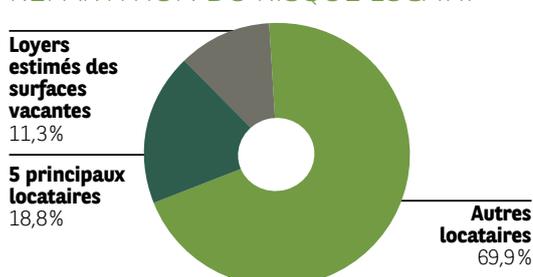
RÉPARTITION DU PATRIMOINE  
AU 31 DÉCEMBRE 2012 EN % DE LA VALEUR VÉNALE  
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



## RAPPORT ANNUEL 2012

### SOMMAIRE

La SCPI en bref . . . . .	3
Le contrôle interne . . . . .	5
Les marchés immobiliers . . . . .	6
Le développement durable . . . . .	7
Le rapport de la société de gestion . . . . .	8
Le rapport du conseil de surveillance . . . . .	16
Les rapports du commissaire aux comptes . . . . .	18
Les comptes annuels de l'exercice 2012 . . . . .	20
L'ordre du jour et le projet des résolutions . . . . .	37



# LE CONTRÔLE INTERNE

## ➤ L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

### ➤ LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- ▶ le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres Livres III et IV ;
- ▶ le règlement du Comité de réglementation bancaire et financière, CRBF n° 97-02, qui définit la mise en œuvre et le suivi du contrôle interne dans les établissements de crédit et les entreprises d'investissement ;
- ▶ les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles des associations professionnelles dont elle est membre (AFG et ASPIM), celles du groupe BNP Paribas ;
- ▶ l'ensemble des procédures de conformité de BNP Paribas REIM France et du groupe BNP Paribas.

### ➤ LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- ▶ l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue périodiquement ;
- ▶ la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable, à son niveau, a le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- ▶ la définition précise des fonctions et des tâches, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- ▶ la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- ▶ la formalisation et la maintenance d'un corps de procédure. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- ▶ l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>e</sup> niveau et 2<sup>e</sup> niveau et des contrôles périodiques (3<sup>e</sup> niveau - audit interne ou inspection générale de BNP Paribas) ;
- ▶ la mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).

## ➤ LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ; il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de

BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC BNP Paribas Real Estate.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité de contrôle interne et, par son intermédiaire, au Conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

## ➤ LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### ➤ LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- ▶ les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- ▶ leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau est assuré par des équipes spécialisées et indépendantes de contrôle qui vérifient en permanence l'exposition éventuelle de l'entreprise et ses clients, aux risques financiers, opérationnels et réglementaires. Plus spécifiquement,

- ▶ La fonction Conformité placée sous la responsabilité du RCCI :
  - contribue au respect de la Conformité qui se définit comme «le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles et déontologiques» ;
  - s'articule autour de plusieurs thématiques : la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, la prévention et la gestion des conflits, l'Éthique professionnelle, la primauté du respect de l'intérêt du client, le Conseil et le Contrôle de Conformité ;
  - maintient et actualise les procédures de Conformité reprises dans le code de déontologie s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de BNP Paribas REIM France.
- ▶ BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques). Placé sous la responsabilité du RCCI, le Contrôleur des Risques Immobiliers s'assure de l'efficacité des contrôles immobiliers de premier niveau réalisés par les collaborateurs et les ;
- ▶ Enfin, BNP Paribas REIM France s'appuie sur les expertises présentes au sein de BNP Paribas Real Estate afin d'assurer un suivi permanent des risques de marché et financiers.

### ➤ LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par :

- ▶ les Inspecteurs de BNP Paribas et qui ont vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ;
- ▶ les Auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'Inspection Générale.

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## ► LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Par secteurs géographiques, le Quartier central des affaires de Paris confirme son repli (-13% sur un an) alors que le marché de La Défense profite des deux transactions significatives pour se redresser. Enfin, le secteur de la 1<sup>ère</sup> Couronne confirme son attractivité en 2012 avec 439 000 m<sup>2</sup> placés, en progression de 38% sur un an.

Pour sa part, l'offre à un an connaît une progression significative au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 avec 4,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés que par celle des surfaces de seconde main. En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) impacteront à la baisse le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait dépasser les 2 millions de m<sup>2</sup> alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m<sup>2</sup>.

## ► LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après une année 2011 particulièrement dynamique durant laquelle près de 1 250 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, le marché des bureaux sur les 16 principales villes en Régions a connu un repli de 9% de ses volumes de transactions en 2012. Ce réajustement était attendu, compte tenu de la conjoncture économique difficile qui a affecté la majorité des régions. L'exercice de 2012 reste néanmoins conforme à sa moyenne décennale.

L'offre de bureaux neufs poursuit sa baisse tandis que celle de seconde main continue d'augmenter. En effet, moins rares, les surfaces de seconde main offrent davantage de disponibilités dans les meilleurs emplacements, à des loyers souvent plus attractifs. Aussi les transactions de grandes surfaces ont doublé en un an sur ce segment, révélant un report des entreprises vers des locaux récents ou rénovés.

En 2013, les niveaux de transactions devraient connaître une nouvelle décline pour s'établir autour de 1 050 000 m<sup>2</sup>. Ajouté à un stock d'offre qui ne devrait pas se résorber pour l'ensemble de l'année 2013, l'équilibre des marchés en Régions pourrait se fragiliser davantage au cours des prochains trimestres.

## ► LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN FRANCE

En 2012, malgré un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, un maintien du niveau des dépenses de consommation a été observé. Toutefois, si la croissance du chiffre d'affaires est restée positive (+1,4%), elle a fortement décéléré. Selon les secteurs, les résultats ont été hétérogènes : stagnation des ventes dans les commerces à dominante alimentaire, recul des ventes dans l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer. Les ventes d'équipement IT ont fortement ralenti ainsi que les services (coiffure, pressing, etc.) et la restauration. En revanche, l'équipement de la personne a été dynamique (+2,5%), soutenu par la maroquinerie et le secteur de la beauté-santé.

Les valeurs locatives des emplacements « prime » ont continué de progresser dans toutes les grandes agglomérations. En revanche, les valeurs des emplacements secondaires ont eu tendance à stagner, voire baisser.

En 2013, la hausse du chômage et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pèseront sur les dépenses des ménages. Toutefois, le système de protection sociale, quelques mesures ponctuelles en faveur du pouvoir d'achat, ainsi qu'un niveau d'inflation relativement modéré, devraient conduire à une légère progression de la consommation des ménages (+0,3% contre +0,0% en 2012).

## ► LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 17,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. L'Île-de-France a totalisé 76% des engagements. En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012 et les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacements n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs. En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qatari ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Asset », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien. Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes investis est envisagée, ceux-ci devraient ainsi être compris entre 13 et 15 milliards d'euros.

Source : BNP Paribas Real Estate Investment Research

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## ► L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est l'application des principes de développement durable aux investissements financiers. Même si cette notion ISR ne peut être appliquée aux fonds immobiliers, nous souhaitons adapter ce concept à notre secteur et agir en sorte de réduire l'impact négatif des décisions prises, sur l'environnement d'aujourd'hui et pour les générations futures. En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier.

Depuis 2005, BNP Paribas REIM France a mis en place une clause environnementale en annexe au bail signé avec ses locataires. L'objectif étant de nouer un partenariat bailleur/preneur en fixant des objectifs environnementaux portant sur les consommations d'eau et d'énergie, les déchets et produits polluants, le transport, les travaux et le mobilier ainsi que la formation.

En parallèle, BNP Paribas REIM France a entrepris une démarche de modernisation du parc immobilier des SCPI qu'elle gère. Cette action est menée dans l'objectif d'avoir des actifs plus récents et donc plus performants sur le plan énergétique.

BNP Paribas REIM France améliore également systématiquement l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite) des bâtiments détenus en pleine propriété.

Aujourd'hui, afin de renforcer son engagement en matière de développement durable, BNP Paribas REIM France travaille sur une feuille de route à 2020.

La première étape, en cours de réalisation, consiste en un recensement d'informations sur le parc existant, qui porte sur les points suivants :

- Audit énergétique (réalisé avant chaque rénovation) ;
- Accessibilité PMR ;
- Annexes environnementales signées ;
- Immeubles dont le terrain est pollué ;

- Installations de chauffage et de production ECS (eau chaude sanitaire) fonctionnant au fioul ;
- Bâtiments contenant de l'amiante ;
- Audit de sécurité réalisé.

Une fois le bilan de ces informations réalisé, des objectifs ambitieux et réalisables pourront être fixés, articulés autour de 15 points. BNP Paribas REIM France s'engage à suivre ces cibles dans un rapport qui sera publié annuellement.

Inciter nos fournisseurs à adopter une démarche environnementale
Permettre l'accessibilité des personnes handicapées
Moderniser notre parc immobilier
Connaitre le niveau de performance
Réduire la consommation énergétique des bâtiments
Obtenir des labels environnementaux
Maîtriser la pollution des sols
Réduire la consommation d'eau
Suivre nos déchets et les trier
Favoriser le transport propre
Renoncer au fioul
Appliquer le principe zéro amiante
Assurer la sécurité des personnes
Impliquer nos administrateurs de biens
S'engager en faveur de l'innovation technologique

► Ces démarches constituent l'engagement sociétal de BNP Paribas REIM France, autour d'une ambition : investir et gérer les immeubles de nos fonds pour nos clients avec le respect du long-terme tout en contribuant à notre mesure à l'avenir de la planète.

## ► LA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



La SCPI poursuit sa stratégie de rajeunissement et de verdissement du patrimoine, afin de disposer d'immeubles performants en ligne avec les attentes des locataires.

France Investipierre a réhabilité en 2011 l'immeuble «Vélizy Green» qui a été labellisé HQE rénovation et BBC Effinergie. L'opération a été plusieurs fois primée (Lauréat de l'appel à projet 2011 ADEME / Région Ile de France et

au Carrefour de l'excellence organisé par Certivéa en 2012 comme 1<sup>er</sup> immeuble à avoir été labellisé HQE Rénovation). Vélizy a été un laboratoire d'expérience et d'innovation pour les équipes techniques et d'Asset management de BNPP REIM. La SCPI France Investipierre continue à «verdir» son

patrimoine au travers des cessions et réinvestissements qui sont réalisés.

Sur 2012, les cessions concernent essentiellement des actifs des années 80/90 nécessitant de gros travaux. Parallèlement, l'acquisition de l'immeuble «Onix» dans le quartier d'affaire Euralille livré en 2009 présente des performances énergétiques excellentes avec un potentiel de certification HQE Exploitation ou Breeam In Use.

Plusieurs négociations sont en cours avec les locataires pour régulariser les annexes environnementales prévues pour l'ensemble des baux du patrimoine pour les surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> conformément à réglementation. Des actions de gestion et la mise en place d'appareil de suivi des performances des immeubles seront organisées pour faire vivre les annexes environnementales.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## L'Assemblée Générale d'Investipierre du 11 janvier 2012 :

- Interrogée conformément à la réglementation sur la question de la transformation de la SCPI en OPCV, a décidé de maintenir le statut de SCPI de la société,
- a approuvé l'absorption de la SCPI Immobilière Privée-France Pierre dans le cadre du projet de fusion présenté par la société de gestion (l'assemblée de cette société ayant également approuvé cette opération),
- a également approuvé la nouvelle dénomination de la société fusionnée, France Investipierre,
- a autorisé la société de gestion à imputer sur la prime de fusion la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour grosses réparations constituées antérieurement par la société absorbée, Immobilière Privée-France Pierre, et du report à nouveau équivalent à trois mois de la distribution annuelle prévisionnelle de l'exercice 2012 de l'ensemble fusionné.

Cette opération de fusion a un effet rétroactif comptablement au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Du fait de cette fusion, la SCPI Immobilière Privée-France Pierre a été dissoute ; l'ensemble de son patrimoine a été transmis à France Investipierre.

Les associés d'Immobilière Privée-France Pierre se sont vus attribués 10 parts d'Investipierre pour 7 parts d'Immobilière Privée-France Pierre, ce qui revenait pour les associés ne possédant pas un nombre de parts multiple de 7 à une parité de 1,42855 part de France Investipierre pour une part de leur ancienne SCPI.

Nous vous invitons à prendre connaissance des prélèvements sur prime de fusion détaillés dans l'annexe financière.

Cette assemblée a également autorisé la société de gestion, pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, à contracter des emprunts relais pour un montant maximum cumulé de 30 millions d'euros, des emprunts pour un montant maximum cumulé de 40 millions d'euros.

Enfin, il a été approuvé une modification du calcul de la commission d'arbitrage allouée à la société de gestion. Ce mode de calcul, rappelé ci-dessous, a pour effet de réduire le coût annuel supporté par la SCPI, une fois atteint un montant cumulé de cessions de 3,5% de la valeur de réalisation de la SCPI, tout en permettant à la société de gestion d'assumer sa mission en y consacrant les moyens nécessaires :

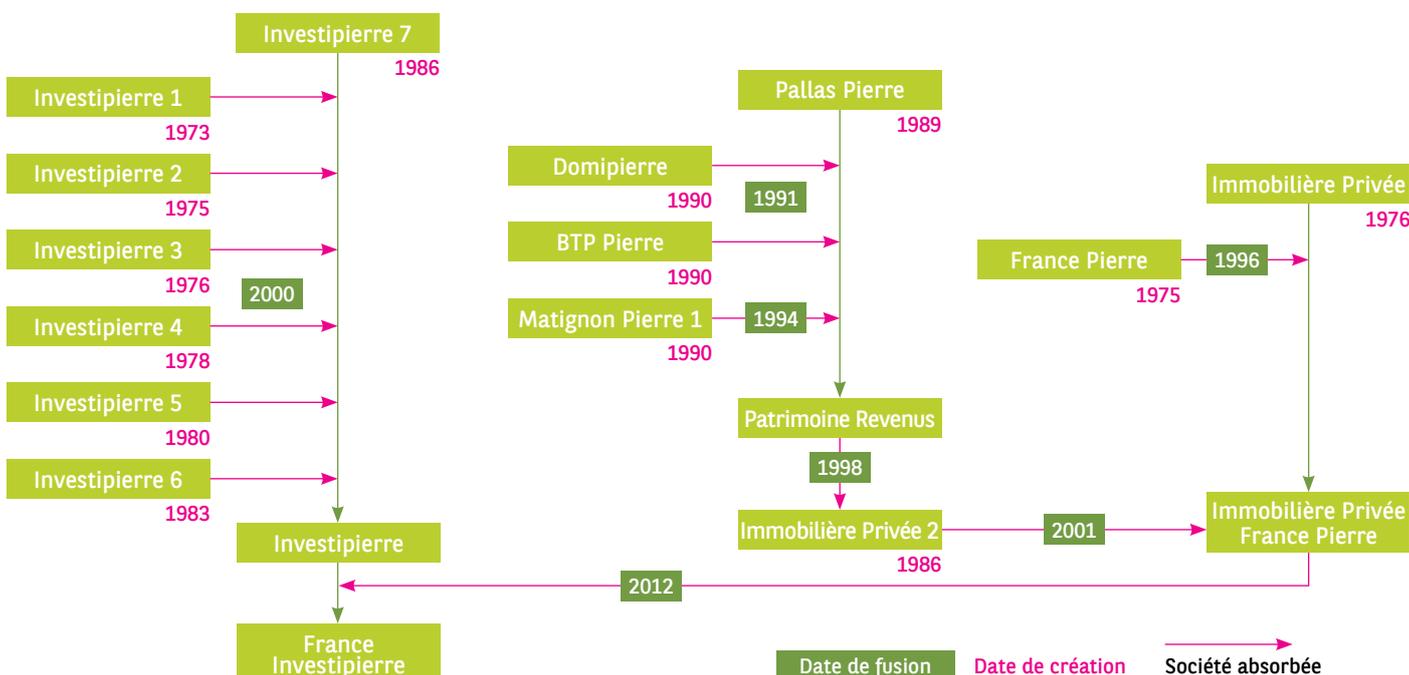
Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5% H.T.
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25% H.T.
Produit des ventes > à 10% avec un maximum légal de 15%	2% H.T.

Le marché secondaire a repris le 9 février 2012 selon les modalités prévues antérieurement par la société absorbante, Investipierre devenue France Investipierre.

Le conseil de surveillance de la société fusionnée est composé de l'ensemble des membres des sociétés d'origine, soit 25 membres. Les mandats des présidents et secrétaire de ce conseil de surveillance prendront fin à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Pour tous les autres membres du Conseil après fusion, leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Il sera procédé, lors de cette assemblée, à l'élection d'un nombre de membres nécessaire et suffisant pour constituer un conseil de surveillance de douze membres, pour une durée qui s'achèvera à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2015, sera appelée à procéder à l'élection des membres du nouveau Conseil, au nombre de douze maximum, selon les conditions fixées par les statuts de France Investipierre.

## BREF HISTORIQUE DES SCPI FUSIONNÉES



## ➤ LE PATRIMOINE

Le patrimoine, constitué de 186 immeubles à fin 2012 contre 194 en début d'année, présente une grande diversification géographique et sectorielle, pour une valeur vénale de 428 M€ à fin 2012.

L'exercice 2012 se caractérise principalement par :

- ▶ l'amélioration, mais encore insuffisante, du taux d'occupation (taux de 88,7% fin 2012 contre 84,6% en mars 2012) ;
- ▶ la cession de huit actifs dont quatre intégralement vacants ;
- ▶ l'acquisition d'un immeuble neuf financé principalement par emprunt ;
- ▶ la reconstitution de la provision pour grosses réparations (2,5 M€ à fin 2012), nécessaire pour faire face aux engagements de travaux prévus sur 2013 ;
- ▶ un suivi rigoureux des locataires en place permettant une amélioration du poste « provisions pour créances douteuses » (1,46 M€ à fin 2012).

L'objectif 2013 est de poursuivre l'amélioration du taux d'occupation tout en accélérant les cessions d'actifs de petite taille présentant de gros travaux à terme sans potentiel d'augmentation de loyer. Le rajeunissement du patrimoine permettra notamment de maîtriser à moyen terme la dotation pour grosses réparations.

## ➤ ÉVOLUTION

### Investissement

Adresse	Surface	Nature	Prix d'acquisition AEM*	Locataires
Lille (59) - Onix - 556/594 avenue Willy Brandt	8 260 m <sup>2</sup>	Bureaux	33,5 M€	Agence Régionale de la Santé

\* Acte en main

La valeur vénale de l'immeuble Onix à Lille (59) ressort à 30,5 M€ du fait de l'impact des frais d'acquisition et droits d'enregistrement (valorisation hors charge et TVA).

### Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur
Lezennes Ronchin (59) - 16 rue du Professeur Paul Langevin	3 779 m <sup>2</sup>	Entrepôt	0,8 M€
Lille (59) - 677, avenue de la République	3 012 m <sup>2</sup>	Bureaux	3,6 M€
Ris Orangis (91) - 14, rue Jules Guesde	1 550 m <sup>2</sup>	Locaux d'activités	0,8 M€
Clichy (92) - 9/19 rue des Chasses - 15, rue Fournier	1 226 m <sup>2</sup>	Locaux d'activités	1,3 M€
Tremblay en France (93) - 12 rue des Chardonnerets - Bâtiment B	1 192 m <sup>2</sup>	Locaux d'activités	0,6 M€
Labège (31) - Technoparc rue Jean Bart / 6 avenue de l'Occitane	990 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,9 M€
Strasbourg (67) - Meineau	972 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,7 M€
Paris (75), rue du Faubourg Saint Honore	104 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,9 M€
<b>Total</b>	<b>12 825 m<sup>2</sup></b>		<b>9,6 M€</b>

## ➤ RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2012, EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Entre-pôts	Cliniques résidentiels	Total
Paris	22,08%	7,80%	-	0,00%	0,00%	29,88%
Région parisienne	26,37%	2,14%	-	2,07%	1,22%	31,80%
Province	23,56%	8,90%	1,02%	3,22%	1,62%	38,32%
<b>TOTAL</b>	<b>72,01%</b>	<b>18,84%</b>	<b>1,02%</b>	<b>5,29%</b>	<b>2,84%</b>	<b>100,00%</b>

## ➤ LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de la SCPI France Investipierre à fin 2012 font ressortir une valeur vénale de 428 448 K€ contre 405 695 K€ après fusion début 2012. Cette augmentation s'explique principalement par l'acquisition réalisée en 2012 de l'immeuble « Onix », diminuée de l'effet des cessions.

A périmètre constant, les valeurs sont quasi stables (+0,3%). La valeur des actifs de commerces (19% du portefeuille à fin 2012) ont progressé de + 6% sur l'année tandis que les actifs de Bureaux (72% du portefeuille) ont diminué de -1,5%, notamment en province et Île-de-France.

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent ainsi :

	2011 (en milliers d'euros)*	Soit, par part (en euros)*	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur de réalisation**	323 950	241,10 €	402 904	238,86 €
Valeur de reconstitution**	376 789	280,43 €	470 559	278,97 €

\* Investipierre avant fusion

\*\* Valeurs 2011 et 2012 non comparables du fait de la fusion intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2012

## ➤ LA SITUATION LOCATIVE

### Taux d'occupation (en% des loyers)\*

Nombre d'immeuble : 186 (Les différents lots détenus à une même adresse comptent pour un seul immeuble)

Le taux d'occupation a progressé sur 2012 pour atteindre 88,7% en fin d'année. Cette progression s'explique par l'effet de l'investissement à Lille d'une part et des ventes des sites vacants d'autre part, ainsi que par celui des mouvements locatifs.

Moyenne annuelle 2011**	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012	Moyenne annuelle 2012
84,6%	84,6%	86,1%	86,0%	88,7%	86,4%

\* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

\*\* Investipierre

### Principales relocations de 2012

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Toulouse (31) - Angle Rues Paul Vidal Et Louis	1 210 m <sup>2</sup>	Commerce	Trentotto	
Vélizy (78) - 43 avenue de l'Europe	1 272 m <sup>2</sup>	Bureaux	Holding New Technologies	
Paris (16) - 53 Avenue Victor Hugo	352 m <sup>2</sup>	Bureaux	Ramsay Santé	
Levallois-Perret (92) - 41/43 Rue Aristide Briand	310 m <sup>2</sup>	Bureaux	MIS Implants Technologies	
Paris (75013) - 42, rue de la colonie	346 m <sup>2</sup>	Crèche	La Passerelle	
Gentilly (94) - 250 -28, rue d'Arcueil	295 m <sup>2</sup>	Bureaux	Progesur Technologie	
<b>TOTAL</b>	<b>3 785 m<sup>2</sup></b>			<b>802 K€</b>

## Principaux renouvellements de 2012

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Fontenay le Fleury (78) - 1 avenue Henri Poincaré - Centre Commercial Parc Montaigne	569 m <sup>2</sup>	Commerce	Sogedimo	
Nantes (44) - 7 rue du petit Chatelier - ZI du Perray	875 m <sup>2</sup>	Bureaux	Onet	
<b>TOTAL</b>	<b>1 444 m<sup>2</sup></b>			<b>107 K€</b>

## Principaux congés de 2012

Le départ d'Air Liquide prévu pour le 31 décembre 2012 est concomitant avec la signature d'un nouveau bail démarrant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Gentilly (94) - 28, rue d'Arcueil	4 516 m <sup>2</sup>	Bureaux	Air Liquide	
Massy (91) - Galvani	1 928 m <sup>2</sup>	Bureaux	Agilent	
Paris (12) - 47 Bld Diderot	663 m <sup>2</sup>	Bureaux	Sopra Group	
La Défense 8 (92) - Tour Franklin 30 <sup>e</sup> étage - Terrasse Boieldieu	845 m <sup>2</sup>	Bureaux	Financial Insurance Compagny Limited	
Toulouse (31) - 9 Place Alphonse Jourdain	1 075 m <sup>2</sup>	Bureaux	La Chambre de Commerce et d'Industrie	
<b>TOTAL</b>	<b>9 027 m<sup>2</sup></b>			<b>3 688 K€</b>

## Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

<b>5 principaux locataires</b>	<b>18,8 %</b>
Lille (59) - Agence Régionale Santé	5,7 %
Lyon (69) - Cegid	5,6 %
Gentilly (92) - Air Liquide	3,3 %
Rumilly (74) - SNC Cereal Partners France	2,2 %
Cesson (77) - Polyclinique Sevigne	2,0 %
<b>Autres locataires</b>	<b>69,9 %</b>
338 locataires	
<b>Loyers estimés des surfaces vacantes</b>	<b>11,3 %</b>

Le locataire le plus important est l'Agence Régionale de Santé, suite à l'acquisition de l'immeuble Onix sur Lille. Ce locataire est engagé par bail ferme jusqu'en 2022.

## PERCEPTION DES LOYERS - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### Provision pour créances douteuses

Montant au 01/01/2012	Dotations 2012	Reprises 2012	Montant au 31/12/2012
1 736 K€*	550 K€	820 K€	1 466 K€

\*Correspond à 1 087K€ au titre d'Investipierre et 649K€ pour Immobilière Privée France Pierre

Le stock de provision pour créances douteuses a diminué de 270 K€ sur l'exercice 2012, variation qui s'explique par :

- ▶ 550 K€ de nouvelles dotations dont 213 K€ identifiées comme recouvrables
- ▶ 523 K€ de reprises correspondant à des passages en perte
- ▶ 297 K€ de reprises suite à divers règlements sur 2012

## Principaux contentieux au 31/12/2012

Immeuble	Montant provisionné	État d'avancement
Rosny 2 (93) La Redoute	113 K€	Audience devant la cour d'appel début 2013
Lyon (69) 16 rue Montbrillant	104 K€	Contentieux portant sur la date de congé reçu - jugement en cours
Boulogne (92) rue de l'est	91 K€	Protocole signé avec paiement de la dette sur 2013
Paris (75) bd Mac Mahon	87 K€	Assignment en cours
Paris (75) place de clichy	72 K€	Procédure de sauvegarde

Ces cinq contentieux représentent plus de 30% du poste « dépréciation pour créances douteuses ».

## LES TRAVAUX

### Provision pour grosses réparations

Montant au 01/01/2012	Dotations 2012	Reprises 2012	Montant au 31/12/2012
689 K€	3 194 K€	1 357 K€	2 526 K€

La provision pour grosses réparations a été constituée, à la fusion avec la SCPI Immobilière Privée France Pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2012, par prélèvement sur la prime de fusion. Au 31 décembre 2012, cette provision s'établit à 2 526 K€ après une dotation « normale » de 1 647 K€ (taux de 5,5% des loyers facturés) et une dotation exceptionnelle « Grenelle de l'environnement » de 1 547 K€.

Les dépenses engagées sur 2012 se concentrent principalement sur les immeubles suivants :

### Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
Vélizy (78) 43 avenue de l'Europe	172 K€	Solde travaux rénovation BBC et participation aux travaux locataire
Paris (75) 5 rue Censier	151 K€	Rénovation
Strasbourg (67) tour Sebastopol	100 K€	Remise à niveau sécurité incendie et curage plateau vacant
Bordeaux (33) Saint Jean	80 K€	Rénovation des parties communes et plateaux vacants
Lille (59), avenue de la République	72 K€	Dépollution des sols
Villeneuve d'Ascq (59), 23 allée Lavoisier	84 K€	Ravalement façade

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Il est à noter que les données 2011 des tableaux financiers concernent uniquement la SCPI Investipierre avant fusion.

Le résultat net de l'exercice 2012 s'est établi à 20,03 M€, soit un repli de 3% par rapport au résultat agrégé 2011.

Ce résultat s'explique principalement par :

- ▶ +307 K€ de loyers facturés en lien avec l'évolution du taux d'occupation et sous l'effet de l'acquisition réalisée en octobre 2012
- ▶ -343 K€ de produits annexes correspondant à une baisse des indemnités de remise en état négociées aux départs des locataires
- ▶ +397 K€ de dotation pour grosses réparations, hausse néanmoins compensée par la baisse des charges d'entretien engagées sur 2012 (-392 K€)
- ▶ +211 K€ de charges non récupérables liées à l'augmentation de la vacance sur certains sites présentant des niveaux de charges importants

- ▶ -118K€ de produits financiers liés à l'utilisation de la trésorerie pour financer l'acquisition 2012 ainsi que par la baisse des taux d'intérêts
- ▶ +181K€ d'intérêts financiers correspondant à la ligne de crédit souscrite au 30/06/2011 avec effet sur 12 mois en 2012 ainsi que par la mise en place d'un nouvel emprunt pour financer l'acquisition réalisée en octobre 2012.

Rapporté à une part, le résultat a représenté 11,87 euros. La distribution a été fixée à 12,30 euros par part, moyennant un prélèvement sur le report à nouveau de 0,43 euro par part.

Distribution 2012 (en euros par part)**	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libérateur*
12,30€	0,08€	NS	NS

\*Taux selon la réglementation en vigueur.

\*\* Sur décision des assemblées respectives du 11 janvier 2012, il a été versé :

- ▶ aux associés de Immobilière Privée-France Pierre, un montant de 1,48€ par part,
- ▶ aux associés d'Investipierre, un montant de 2,13€ par part, par prélèvement sur le report à nouveau des sociétés, destinés à homogénéiser ce dernier pour Immobilière Privée-France Pierre et Investipierre et à maintenir la distribution prévue pour 2012 pour les deux SCPI. Ces distributions sont intervenues le 23 janvier 2012.

## ▶ LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2012 (nominal de la part : 152,50€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
257 233 950€	1 686 780 parts	15 232

En 2012, il a été constaté un ralentissement général du nombre d'échanges de parts sur le marché secondaire des SCPI et certains vendeurs ont été amenés à privilégier la rapidité d'exécution des ordres, notamment dans le cadre de successions, en proposant des ordres de vente à des valeurs ne reflétant pas la valeur des sociétés.

Le dernier prix acheteur de l'année s'est établi à 225,06€ la part, correspondant à un prix d'exécution de 205,00€ la part.

### Transactions réalisées en 2012

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
25 719	205€

### Ordres en cours au 31/12/2012

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
7 918	0,47%	-	1 992

## ▶ ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros H.T.)
Investipierre					
2008	34 068	2,5%	NS	7 388	262 287€
2009	27 973	2,1%	NS	571	209 261€
2010	22 607	1,7%	NS	420	206 616€
2011	16 612	1,2%	NS	0	137 781€
France Investipierre					
2012	25 719	1,5%	NS	7 918	182 139€

Pour mémoire, le marché secondaire a été suspendu à partir du 15 décembre 2011 pour reprendre le 9 février 2012, à l'issue des opérations de fusion.

## ▶ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	Investipierre				France Investipierre
	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	190€	163€	225€	250€	220€*
Prix d'exécution moyen annuel	193€	198€	229€	242€	205€
Prix acheteur correspondant	212€	217€	252€	266€	226€
Dividende versé au titre de l'année	13,80€	14,40€	14,40€	14,20€	12,30€
Rentabilité de la part en%**	6,5%	6,6%	5,7%	4,7%	5,4%
Report à nouveau cumulé par part	4,39€	4,97€	3,69€	3,30€	2,92€

\*Valeur au 15/12/2011 pour cause de suspension du marché secondaire jusqu'au 9 février 2012 suite aux opérations de fusions

\*\*Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.

## ➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

### Conseil de surveillance

Neuf postes de membre de conseil de surveillance sont à pourvoir. Les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

### Rémunération du conseil de surveillance

Il est proposé à l'assemblée générale de fixer la rémunération allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2013 à 44 400 euros maximum.

### Autorisations diverses

Afin de procéder, éventuellement, à des cessions d'actifs sans attendre la prochaine assemblée générale, ni en convoquer une à cette seule fin, la société de gestion sollicite le renouvellement pour un an de l'autorisation de céder des immeubles dans la limite légale de 15% de la valeur vénale du patrimoine.

En outre, il est demandé à l'assemblée générale d'autoriser

la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de 45 millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs.

### Commission d'arbitrage

L'assemblée est également appelée à renouveler pour un an la commission d'arbitrage, votée précédemment, afin de permettre à la société de gestion de poursuivre, en tant que de besoin, sa politique d'arbitrage des actifs détenus depuis la création de la SCPI.

## ➤ PROCÉDURE APPSCPI / BNP PARIBAS REIM FRANCE ET INVESTIPIERRE

La clôture de l'instruction a été prononcée le 25 mars 2013. L'affaire sera plaidée devant le Tribunal de Grande Instance le 9 septembre 2013.

## ➤ ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	en euros									
	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	18,87	95,64%	19,48	99,03%	17,81	99,22%	17,54	98,87%	18,05	99,39%
Produits financiers	0,78	3,95%	0,15	0,76%	0,13	0,72%	0,16	0,90%	0,08	0,42%
Produits divers	0,08	0,41%	0,04	0,21%	0,01	0,06%	0,04	0,23%	0,04	0,19%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>19,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>19,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,16</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,73	8,77%	1,77	9,00%	1,66	9,25%	1,65	9,30%	1,67	9,16%
Autres frais de gestion	0,43	2,18%	0,47	2,39%	0,44	2,45%	0,63	3,55%	0,76	4,17%
Entretien du patrimoine <sup>(1)</sup>	1,06	5,37%	1,91	9,71%	1,57	8,75%	2,34	13,19%	0,84	4,59%
Charges locatives non récupérées	0,93	4,71%	1,07	5,44%	1,27	7,08%	1,38	7,78%	1,63	9,02%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4,15</b>	<b>21,03%</b>	<b>5,22</b>	<b>26,54%</b>	<b>4,94</b>	<b>27,53%</b>	<b>6,00</b>	<b>33,82%</b>	<b>4,90</b>	<b>26,93%</b>
Amortissements										
du Patrimoine	0,15	0,76%	0,14	0,71%	0,17	0,95%	0,19	1,07%	0,16	0,89%
autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Provisions (nettes)</b>										
- pour Travaux	-0,01	-0,05%	-0,84	-4,27%	-0,38	-2,12%	-0,46	-2,59%	1,09	6,02%
- Autres	0,15	0,76%	0,17	0,86%	0,11	0,61%	0,00	0,00%	0,14	0,77%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,29</b>	<b>1,47%</b>	<b>-0,53</b>	<b>-2,70%</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,56%</b>	<b>-0,27</b>	<b>-1,52%</b>	<b>1,39</b>	<b>7,66%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,44</b>	<b>22,50%</b>	<b>4,69</b>	<b>23,84%</b>	<b>4,84</b>	<b>26,97%</b>	<b>5,73</b>	<b>32,30%</b>	<b>6,28</b>	<b>34,60%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>15,29</b>	<b>77,50%</b>	<b>14,98</b>	<b>76,17%</b>	<b>13,11</b>	<b>73,03%</b>	<b>12,01</b>	<b>67,70%</b>	<b>11,87</b>	<b>65,41%</b>
Variation du report à nouveau	1,49	7,55%	0,58	2,95%	-1,29	-7,19%	-0,39	-2,20%	-0,43	-2,34%
<b>REVENUS DISTRIBUÉS</b>										
Avant prélèvement libératoire	13,80	69,94%	14,40	73,21%	14,40	80,22%	12,40	69,90%	12,30	67,73%
Après prélèvement libératoire	13,57	68,78%	14,35	72,95%	14,37	80,06%	12,34	69,56%	12,27	67,57%

(1) A compter de 2006, les grosses réparations sont inscrites en entretien du patrimoine en lieu et place de la ligne : « provisions nettes pour travaux »

## ➤ DETTES A L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2012 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2012 par date d'échéance

Nature / exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues			euros
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels	
Dettes courantes	2012	880 840,71	86 297,88	487 090,03	307 452,80		
	2011	219 883,58	20 344,32	39 402,18	127 695,58		32 441,50
Dettes litigieuses	2012	0,00					
	2011	0,00					
TOTAL	2012	880 840,71	86 297,88	487 090,03	307 452,80		0,00
	2011	219 883,58	20 344,32	39 402,18	127 695,58		32 441,50

## ➤ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2012

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTAT DU BILAN)		euros
Valeur nette comptable des immobilisations		352 384 196,42
Valeur nette des autres actifs		-25 543 467,77
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		<b>326 840 728,65</b>
	SOIT POUR UNE PART	<b>193,77</b>
VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)		
Valeur vénale (expertise)		428 447 650,00
Valeur nette des autres actifs		-25 543 467,77
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		<b>402 904 182,23</b>
	SOIT POUR UNE PART	<b>238,86</b>
VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)		
Valeur de réalisation		402 904 182,23
Frais d'acquisition - 6,20%		26 563 754,30
Commission de souscription -		41 091 492,17
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		<b>470 559 428,70</b>
	SOIT POUR UNE PART	<b>278,97</b>

## ➤ EMPLOI DES FONDS

	euros		
	TOTAL AU 31/12/2011	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	TOTAL AU 31/12/2012
+ Fonds Collectés	231 953 709	52 329 917	284 283 626
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	13 537 268	31 716 649	45 253 917
+ Écart d'Évaluation imputé sur les capitaux propres	-21 163 402	1 833 958	-19 329 444
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	21 163 402	-1 833 958	19 329 444
- Achats + cessions d'Immeubles	-263 471 451	-108 663 467	-372 134 918
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	24 900 834	-287 546	24 613 289
- Frais Prélevés sur Les Primes d'Émission & Fusion	-7 068 426	-5 841 315	-12 909 741
- Autres Immobilisations Corporelles	-4 563 431	-355 644	-4 919 074
- Amt Immobilisations Corporelles	2 681 699	278 235	2 959 934
- Immobilisations en Cours	0	-146 037	-146 037
<b>SOLDE</b>	<b>-2 029 798</b>	<b>-30 969 208</b>	<b>-32 999 005</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT AGRÉGÉ DÉTAILLÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Afin de faciliter la comparaison des comptes entre les exercices 2012 et 2011, rendue difficile du fait de la fusion-absorption, nous présentons un compte de résultat agrégé détaillé reprenant au titre de l'exercice 2011 les éléments fusionnés des deux SCPI Investipierre et Immobilière Privée France Pierre.

### ► CHARGES

Charges (hors taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011 agrégé
<b>Charges Immobilières</b>	<b>12 525 615,44</b>	<b>13 427 917,49</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produit</b>	<b>7 647 339,99</b>	<b>5 932 199,88</b>
Primes d'assurance	131 992,49	125 110,54
Taxes foncières	2 137 153,31	2 180 585,50
Taxes sur les bureaux	582 475,26	575 852,38
Taxes locatives	516 768,02	531 026,50
Charges locatives	4 278 950,91	2 519 624,96
<b>Charge d'entretien du patrimoine</b>	<b>27 238,80</b>	<b>419 312,61</b>
Entretien réparations	15 978,98	53 068,74
Travaux refacturables	11 259,82	366 243,87
<b>Grosses réparations</b>	<b>1 393 197,34</b>	<b>3 618 275,81</b>
Grosses réparations	1 393 197,34	3 618 275,81
<b>Services extérieurs</b>	<b>1 569 655,64</b>	<b>1 370 351,21</b>
Charges locatives non récupérées	1 520 069,55	1 309 706,65
Primes d'assurance	49 586,09	60 644,56
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>824 867,40</b>	<b>979 616,92</b>
Commissions et honoraires	781 225,55	916 353,30
Frais de contentieux	39 765,77	52 351,35
Publicité, insertions	3 876,08	10 912,27
<b>Impôts et taxes</b>	<b>1 063 316,27</b>	<b>1 108 161,06</b>
Impôts fonciers	704 344,11	759 953,46
Taxes locatives	160 208,90	127 722,88
Taxes sur les bureaux	162 788,76	186 824,47
Impôts divers	35 974,50	33 660,25
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>8 093 253,64</b>	<b>7 153 959,65</b>
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>3 345 481,10</b>	<b>3 246 373,00</b>
Rémunération de la société de gestion	2 809 363,15	3 054 980,23
Honoraires	214 760,76	100 982,11
Frais d'actes	227 976,55	37,68
Services bancaires	89 288,64	86 308,98
Cotisations et contributions	4 092,00	4 064,00
<b>Impôts et taxes</b>	<b>123 116,00</b>	<b>28 255,00</b>
Contribution économique territoriale	123 116,00	28 255,00
<b>Autres charges</b>	<b>602 287,59</b>	<b>388 115,91</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	94 734,35	134 143,27
Pertes sur créances irrécouvrables	507 553,24	249 478,74
Autres charges de gestion courante	0,00	4 493,90
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>278 235,28</b>	<b>260 845,26</b>
Amortissements des immobilisations locatives	278 235,28	260 845,26
<b>Dotations aux dépréciations et aux provisions</b>	<b>3 744 133,67</b>	<b>3 230 370,48</b>
Dotation aux dépréciations pour créances douteuses	549 872,38	432 403,08
Provisions pour grosses réparations	3 194 261,29	2 797 967,40
<b>Charges financières</b>	<b>459 279,06</b>	<b>278 858,27</b>
Charges d'intérêt	459 278,93	278 858,27
Autres charges financières	0,13	4,52
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>21,80</b>	<b>7,90</b>
Charges exceptionnelles diverses	21,80	7,90
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>21 078 169,94</b>	<b>20 860 743,31</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>20 025 764,91</b>	<b>20 675 104,70</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 103 934,85</b>	<b>41 535 848,01</b>

## ► PRODUITS

Produits (hors taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011 agrégé
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>38 098 058,25</b>	<b>36 417 646,84</b>
Loyers	29 950 203,86	29 642 759,54
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>500 514,40</b>	<b>842 687,42</b>
Produits des activités annexes	418 353,19	830 176,60
Autres produits de gestion courante	82 161,21	12 510,82
<b>Charges remboursées par les locataires</b>	<b>2 851 621,06</b>	<b>2 881 548,42</b>
Primes d'assurance	131 992,49	125 110,54
Taxes foncières	2 137 153,31	2 180 585,50
Taxes sur les bureaux	582 475,26	575 852,38
<b>Charges refacturées</b>	<b>4 795 718,93</b>	<b>3 050 651,46</b>
Taxes locatives	516 768,02	531 026,50
Charges locatives	4 278 950,91	2 519 624,96
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>2 808 764,05</b>	<b>3 982 924,23</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	1 357 170,65	3 593 731,29
Reprises sur dépréciations pour créances douteuses	819 911,02	549 223,91
Reprises sur provisions pour risques et charges	0,00	123 489,77
Transfert de charges	631 682,38	507 089,15
<b>Produits financiers</b>	<b>136 260,07</b>	<b>254 049,93</b>
Produit sur titres de créances négociables	136 260,07	254 049,93
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>60 852,48</b>	<b>90 617,12</b>
Produits exceptionnels divers	60 852,48	90 617,12
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>41 103 934,85</b>	<b>41 535 848,01</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 103 934,85</b>	<b>41 535 848,01</b>

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la législation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous rendre compte de son activité de contrôle de la société de gestion et des opérations immobilières effectuées en 2012.

En premier lieu, il convient de signaler le degré d'implication de votre conseil qui s'est réuni avec régularité ; Il a suivi avec une attention toute particulière la politique d'arbitrage et d'investissements. La société de gestion a mis à sa disposition les documents et éléments d'information lui permettant d'exercer pleinement le mandat qui lui a été confié par les associés.

Les expertises permettant de déterminer la valeur vénale du patrimoine immobilier ont été effectuées. Elles s'élèvent à 428 447 650 €. Après prise en compte des autres actifs de la société et du passif, la valeur de réalisation ressort à 402 904 182 € soit 238,96 € par part.

Dans un environnement économique difficile, le taux d'occupation financier s'est élevé à 88,7% fin 2012. Ce taux, calculé de manière identique pour toutes les SCPI, est le pourcentage des loyers facturés par rapport au montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué à 100%. Le résultat par part ressort à 11,87 €, la distribution a été portée à 12,30 €, avec un prélèvement sur le report à nouveau qui se trouve ramené à 2,92 € par part.

Le conseil a demandé à la société de gestion de se mobiliser fortement pendant l'exercice 2013 afin d'améliorer le rendement réel, car le recours au prélèvement sur le report à nouveau pour offrir un rendement satisfaisant ne peut être que provisoire.

Sur le marché secondaire, 25 719 parts ont été échangées pour un prix moyen d'exécution (net vendeur) de 205 € la part. Après un plus haut taux en mars 2012 de 231,34 €, la part s'est échangée à un taux plus bas de 183 € en octobre 2012, avant de remonter à 205 € à la dernière confrontation de décembre 2012.

Le conseil s'est prononcé en faveur de l'autorisation donnée à la société de gestion de céder jusqu'à 15% (plafond légal) du patrimoine immobilier dans le cadre de sa politique d'arbitrage. Au cours de l'année 2012 les ventes ont portées sur un total de 9,6 millions d'euros pour une valeur vénale de 8,8 millions d'euros en 2011, ce qui a représenté un peu plus de 2,5% de la valeur du patrimoine.

La société de gestion a consulté systématiquement le conseil de surveillance, que ce soit pour les ventes ou les achats de biens immobiliers.

Les conventions réglementées suivantes ont été conclues au cours de l'exercice 2012 :

- ▶ Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes détaillant les conventions visées à l'article 214-76 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, le conseil émet un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

Le conseil de surveillance a exprimé les plus grandes réserves quant à la transposition de la directive européenne qui obligerait la société de gestion à prendre un dépositaire. On peut considérer que cette directive AIFM s'applique essentiellement à des produits financiers et non à des loyers produits par des biens immobiliers. Ceci d'autant plus que le produit SCPI est déjà fortement encadré (AMF, Notaire, Commissaire aux Comptes). Si cette mesure était retenue, elle ne ferait qu'éroder le rendement des SCPI et se ferait au seul bénéfice des dépositaires. Plus grave encore, elle réduirait considérablement le droit de regard et de contrôle des conseils de surveillance.

Nous n'avons pas d'autre observation à formuler et nous vous invitons à voter favorablement les résolutions présentées par la société de gestion.

En ce qui concerne le conseil de surveillance, neuf postes sont à pourvoir et 39 candidatures ont été enregistrées. Le conseil de surveillance sera donc ramené à douze maximum à compter de la présente Assemblée Générale, les mandats des deux co-président et celui de secrétaire du conseil venant à échéance à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes 2014.

Le conseil de surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE 2012

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la **SCPI FRANCE INVESTIPIERRE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- ▶ la justification de mes appréciations,
- ▶ les vérifications spécifiques et informations prévues par le Code Monétaire et Financier.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion et soumis à un Conseil de Surveillance dans sa séance du 13 mars 2013. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par un expert indépendant nommé par votre Assemblée générale. Il m'appartient d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### ➤ OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, 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 et les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie que les comptes annuels sont 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.

### ➤ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification des appréciations du Commissaire aux comptes, il est rappelé que la Scpi INVESTIPIERRE a absorbé la Scpi IMMOBILIERE PRIVEE-FRANCE PIERRE avec effet du 1<sup>er</sup> Janvier 2012. La scpi absorbée a été dissoute à la date de réalisation de la fusion et la SCPI absorbante a pris la nouvelle dénomination de FRANCE INVESTIPIERRE. La comparabilité entre les deux exercices est rendue de ce fait non significative, les chiffres de l'exercice N-1 étant ceux de votre Scpi avant fusion.

Dans le cadre de mon appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, j'ai vérifié le caractère approprié des méthodes comptables au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et je me suis assuré de leur correcte application.

Les appréciations auxquelles j'ai procédé s'inscrivent dans une démarche d'audit portant sur les comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve exprimée dans la première partie du présent rapport.

### ➤ VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par le Code Monétaire et Financier.

Je n'ai 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 Paris, le 18 mars 2013.

Édouard LEDUC

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

## ➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier dont j'ai été avisé. Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer sur la base des informations qui m'ont été données les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai eu connaissance sans avoir à me prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L 214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### ➤ CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Un contrat de prêt a été conclu entre BNP PARIBAS (actionnaire de BNP PARIBAS REIM FRANCE) et votre SCPI en date du 18 octobre 2012 pour un montant de 19 630 000€ d'une durée de sept ans.

Le montant de l'emprunt restant dû au 31 décembre 2012 est de 19 630 000€. Le montant des intérêts pris en charge est de 88 214€.

### ➤ CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### a) Ouverture de crédit

Un contrat de crédit a été passé en date du 30 juin 2011 entre BNP PARIBAS (actionnaire de BNP PARIBAS REIM FRANCE) et votre SCPI d'un montant de 17 416 000€ pour une durée de 36 mois à compter de la signature du contrat. Le montant de l'emprunt restant dû au 31 décembre 2012 est de 17 416 000€. Le montant des intérêts pris en charge est de 365 342€.

#### b) Commissions de gestion

Aux termes de l'article 17 des statuts, la société de gestion est rémunérée moyennant une commission assise sur les produits locatifs hors-taxes et les produits financiers nets encaissés, le total ne pouvant excéder 8,50% H.T. des recettes ainsi définies. Au titre de l'exercice 2012, la société de gestion a perçu un montant de 2 782 054€ hors-taxes.

#### c) Commissions d'arbitrages

La société de gestion perçoit une commission sur les arbitrages, qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission est payable par moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du emploi des fonds provenant des ventes. Au titre de l'exercice 2012, les commissions d'arbitrages se sont élevées à 235 325€ hors-taxes.

#### d) Commissions de relocations

Dans le cadre d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale, la société de gestion a droit à une commission sur les relocations opérées directement par elle. Au titre de l'exercice 2012, les honoraires de cette nature perçus par la société de gestion se sont élevés à 33.511€ hors-taxes.

Fait à Paris, le 20 mars 2013.

Édouard LEDUC

Commissaire aux comptes

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2012

En Euros

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>374 240 094,73</b>	<b>428 447 650,00</b>	<b>265 353 181,57</b>	<b>321 554 500,00</b>
Terrains et constructions locatives	372 134 917,14	428 301 612,71	263 471 449,65	321 554 500,00
Améliorations et agencements	1 959 140,30	0,00	1 881 731,92	0,00
Immobilisations en cours	146 037,29	146 037,29	0,00	0,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-21 855 898,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-21 163 402,76</b>	<b>0,00</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 526 453,06	0,00	0,00	0,00
Écart de réévaluation	-19 329 445,25	0,00	-21 163 402,76	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>352 384 196,42</b>	<b>428 447 650,00</b>	<b>244 189 778,81</b>	<b>321 554 500,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>324 397,05</b>	<b>324 397,05</b>	<b>261 695,65</b>	<b>261 695,65</b>
Immobilisations financières	324 397,05	324 397,05	261 695,65	261 695,65
<b>Créances</b>	<b>14 117 790,18</b>	<b>14 117 790,18</b>	<b>8 487 833,92</b>	<b>8 487 833,92</b>
Locataires et comptes rattachés	3 896 678,11	3 896 678,11	2 420 405,67	2 420 405,67
Locataires douteux	2 242 775,64	2 242 775,64	1 413 804,16	1 413 804,16
Dépréciations des créances douteuses	-1 466 349,71	-1 466 349,71	-1 087 758,08	-1 087 758,08
Autres créances	9 444 686,14	9 444 686,14	5 741 382,17	5 741 382,17
Avances et acomptes versés sur commande	30 458,13	30 458,13	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	980 617,21	980 617,21	382 469,57	382 469,57
Fournisseurs, avoirs à recevoir	69 812,99	69 812,99	12 958,55	12 958,55
Créances fiscales	1 156 489,04	1 156 489,04	384 031,65	384 031,65
Débiteurs divers	7 207 308,77	7 207 308,77	4 961 922,40	4 961 922,40
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>22 200 994,81</b>	<b>22 200 994,81</b>	<b>24 166 201,31</b>	<b>24 166 201,31</b>
Valeurs mobilières de placement	17 709 895,50	17 709 895,50	13 801 231,74	13 801 231,74
Autres disponibilités	4 491 099,31	4 491 099,31	10 364 969,57	10 364 969,57
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-101 822,74</b>	<b>-101 822,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>-62 233 128,74</b>	<b>-62 233 128,74</b>	<b>-30 533 773,09</b>	<b>-30 533 773,09</b>
Dettes financières	-42 739 607,24	-42 739 607,24	-15 647 362,76	-15 647 362,76
Dettes d'exploitation	-1 321 119,50	-1 321 119,50	-906 935,48	-906 935,48
Dettes diverses	-18 172 402,00	-18 172 402,00	-13 979 474,85	-13 979 474,85
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-925 882,78</i>	<i>-925 882,78</i>	<i>-437 841,76</i>	<i>-437 841,76</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-55 091,19</i>	<i>-55 091,19</i>	<i>-105 851,34</i>	<i>-105 851,34</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-4 272 035,63</i>	<i>-4 272 035,63</i>	<i>-3 514 677,72</i>	<i>-3 514 677,72</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-5 800 662,83</i>	<i>-5 800 662,83</i>	<i>-4 696 388,12</i>	<i>-4 696 388,12</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-7 118 729,57</i>	<i>-7 118 729,57</i>	<i>-5 224 715,91</i>	<i>-5 224 715,91</i>
<b>TOTAL</b>	<b>-25 691 769,44</b>	<b>-25 691 769,44</b>	<b>2 381 957,79</b>	<b>2 381 957,79</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	148 301,67	148 301,67	13 605,25	13 605,25
<b>TOTAL</b>	<b>148 301,67</b>	<b>148 301,67</b>	<b>13 605,25</b>	<b>13 605,25</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>326 840 728,65</b>		<b>246 585 341,85</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>402 904 182,23</b>		<b>323 950 063,04</b>

## ► TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Au 31 décembre 2011	Affectation du résultat 2011	Autres mouvements	Au 31 décembre 2012
<b>CAPITAL</b>	<b>204 904 032,50</b>		<b>52 329 917,50</b>	<b>257 233 950,00</b>
Capital souscrit	204 904 032,50		52 329 917,50	257 233 950,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>33 459 419,82</b>		<b>25 875 334,18</b>	<b>59 334 754,00</b>
Prime d'émission	27 049 676,22		0,00	27 049 676,22
Prime d'émission bloquée	13 478 170,06		0,00	13 478 170,06
Prime de fusion			31 716 649,21	31 716 649,21
Prélèvement sur prime de fusion			-5 841 315,03	-5 841 315,03
Prélèvement sur prime d'émission	-7 068 426,46		0,00	-7 068 426,46
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>	<b>-21 163 402,76</b>		<b>1 833 957,51</b>	<b>-19 329 445,25</b>
Écart de réévaluation	-21 163 402,76		1 833 957,51	-19 329 445,25
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>24 900 834,12</b>		<b>-287 545,84</b>	<b>24 613 288,28</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>59 097,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59 097,71</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4 955 392,88</b>	<b>-530 032,42</b>	<b>1 225 352,54</b>	<b>5 650 713,00</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	16 131 016,78	-16 131 016,78	20 025 764,91	20 025 764,91
Acomptes sur distribution	-16 661 049,20	16 661 049,20	-20 747 394,00	-20 747 394,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>246 585 341,85</b>	<b>0,00</b>	<b>80 255 386,80</b>	<b>326 840 728,65</b>

# ► COMPTE DE RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ► CHARGES

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>12 525 615,44</b>	<b>11 028 160,39</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produit</b>	<b>7 647 339,99</b>	<b>4 840 960,74</b>
Primes d'assurance	131 992,49	96 996,62
Taxes foncières	2 137 153,31	1 711 114,70
Taxes sur les bureaux	582 475,26	453 332,97
Taxes locatives	516 768,02	413 402,48
Charges locatives	4 278 950,91	2 166 113,97
<b>Charges d'entretien du patrimoine</b>	<b>27 238,80</b>	<b>370 683,58</b>
Entretien réparations	15 978,98	26 313,40
Travaux refacturables	11 259,82	344 370,18
<b>Grosses réparations</b>	<b>1 393 197,34</b>	<b>3 119 958,91</b>
Grosses réparations	1 393 197,34	3 119 958,91
<b>Services extérieurs</b>	<b>1 569 655,64</b>	<b>979 804,45</b>
Charges locatives non récupérées	1 520 069,55	928 005,57
Primes d'assurance	49 586,09	51 798,88
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>824 867,40</b>	<b>867 104,36</b>
Commissions et honoraires	781 225,55	816 499,94
Frais de contentieux	39 765,77	39 692,15
Publicité, insertions	3 876,08	10 912,27
<b>Impôts et taxes</b>	<b>1 063 316,27</b>	<b>849 648,35</b>
Impôts fonciers	704 344,11	558 423,06
Taxes locatives	160 208,90	103 305,34
Taxes sur les bureaux	162 788,76	158 948,95
Impôts divers	35 974,50	28 971,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>8 093 253,64</b>	<b>5 609 179,34</b>
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>3 345 481,10</b>	<b>2 357 479,81</b>
Rémunération de la société de gestion	2 809 363,15	2 220 114,78
Honoraires	214 760,76	54 882,11
Frais d'actes	227 976,55	37,68
Services bancaires	89 288,64	79 881,24
Cotisations et contributions	4 092,00	2 564,00
<b>Impôts et taxes</b>	<b>123 116,00</b>	<b>20 751,00</b>
Contribution économique territoriale	123 116,00	20 751,00
<b>Autres charges</b>	<b>602 287,59</b>	<b>279 916,11</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	94 734,35	72 574,38
Pertes sur créances irrécouvrables	507 553,24	207 340,50
Autres charges de gestion courante	0,00	1,23
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>278 235,28</b>	<b>260 845,26</b>
Amortissements des immobilisations locatives	278 235,28	260 845,26
<b>Dotations aux dépréciations et aux provisions</b>	<b>3 744 133,67</b>	<b>2 690 187,16</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	549 872,38	216 064,43
Provisions pour grosses réparations	3 194 261,29	2 474 122,73
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>459 279,06</b>	<b>240 164,98</b>
Charges d'intérêt	459 278,93	240 164,98
Autres charges financières	0,13	0,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES</b>	<b>21,80</b>	<b>3,38</b>
Charges exceptionnelles diverses	21,80	3,38
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>21 078 169,94</b>	<b>16 877 508,09</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>20 025 764,91</b>	<b>16 131 016,78</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 103 934,85</b>	<b>33 008 524,87</b>

## ► PRODUITS

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>38 098 058,25</b>	<b>28 748 952,38</b>
Loyers	29 950 203,86	23 165 867,39
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>500 514,40</b>	<b>742 124,25</b>
Produits des activités annexes	418 353,19	738 324,25
Autres produits de gestion courante	82 161,21	3 800,00
<b>Charges remboursées par les locataires</b>	<b>2 851 621,06</b>	<b>2 261 444,29</b>
Primes d'assurance	131 992,49	96 996,62
Taxes foncières	2 137 153,31	1 711 114,70
Taxes sur les bureaux	582 475,26	453 332,97
<b>Charges refacturées</b>	<b>4 795 718,93</b>	<b>2 579 516,45</b>
Taxes locatives	516 768,02	413 402,48
Charges locatives	4 278 950,91	2 166 113,97
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 808 764,05</b>	<b>3 982 924,23</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	1 357 170,65	3 095 414,39
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	819 911,02	421 243,04
Transfert de charges	631 682,38	466 266,80
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>136 260,07</b>	<b>218 845,52</b>
Produit sur titres de créances négociables	136 260,07	218 845,52
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>60 852,48</b>	<b>57 802,74</b>
Produits exceptionnels divers	60 852,48	57 802,74
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>41 103 934,85</b>	<b>33 008 524,87</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 103 934,85</b>	<b>33 008 524,87</b>

# ► L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ► RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

## ► FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'assemblée générale mixte du 27 janvier 2012 a approuvé la fusion-absorption de la SCPI Immobilière Privée France Pierre par la SCPI Investipierre avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012. La société ainsi fusionnée prend la dénomination de France Investipierre. De ce fait, l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat ne peuvent être directement comparés avec ceux de l'exercice précédent. Afin de faciliter les comparaisons, nous présentons en complément du rapport de gestion un compte de résultat détaillé agrégé au titre de l'exercice 2012 comprenant les éléments propres à Immobilière Privée France Pierre et Investipierre.

## ► PLACEMENTS IMMOBILIERS

### Immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- L'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif.

Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe.

Les agencements des constructions sont amortis sur une durée de 10 ans.

Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

### État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2011	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2012
Terrains - Constructions	261 458 267,76	117 636 999,00		9 498 044,01	369 597 222,75
Frais d'acquisition des immobilisations	2 220 815,82	524 512,50			2 745 328,32
Agencements	2 687 778,94	371 120,50		27 118,24	3 031 781,20
Immobilisations en cours		146 037,29			146 037,29
<b>TOTAL</b>	<b>266 366 862,52</b>	<b>118 678 669,29</b>		<b>9 525 162,25</b>	<b>375 520 369,56</b>

### Amortissements des agencements, aménagements, installations

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>	<b>-1 013 680,95</b>
Diminutions de l'exercice	11 641,40
Dotations de l'exercice	-278 235,28
<b>SOLDE DES AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2012</b>	<b>-1 280 274,83</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	290 808 748,65	308 405 150,00	200 976 958,19	226 641 500,00
Commerces	49 637 219,51	80 707 500,00	29 395 219,51	55 913 000,00
Entrepôts/Activités	23 649 853,24	27 155 000,00	24 836 730,54	27 525 000,00
Cliniques	10 144 273,33	12 180 000,00	10 144 273,33	11 475 000,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>374 240 094,73</b>	<b>428 447 650,00</b>	<b>265 353 181,57</b>	<b>321 554 500,00</b>

## Plan prévisionnel d'entretien

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la Société de Gestion applique un pourcentage global de 5,50% sur les loyers facturés, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

Totalement consommée dans l'ex-Investipierre à la clôture de l'exercice 2011 (malgré une dotation exceptionnelle de 1 200K€ passée en totalité au 30 septembre 2011), la provision pour grosses réparations a été reconstituée par l'apport de la fusion avec la SCPI Immobilière-Privée France Pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2012 par prélèvement sur la Prime de fusion (689 362,42€).

Au 31 décembre 2012, elle s'établit à 2 526 453,06€ après une dotation « normale » de 1 647 261,29€ et une dotation exceptionnelle « Grenelle Environnement » de 1 547 000€ et une reprise pour 1 357 170,65€

## ➤ AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### Actifs immobilisés

**Immobilisations financières :** Les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles s'élèvent à 324 397,05€.

### Créances

**Locataires :** Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 encaissées début 2013, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2012.

**Locataires douteux :** Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant de la provision cumulée s'élève à 1 466 349,71€.

### Locataires et comptes rattachés

CRÉANCES	BRUT
Créances locataires	3 896 678,11
Créances douteuses	2 242 775,64
<b>TOTAL</b>	<b>6 139 453,75</b>

**Autres créances :** Elles sont constituées de :

- Fournisseurs avance sur commande : 30 458,13€
- Fournisseurs débiteurs :  
représentent des redditions  
de charges locatives pour : 1 050 430,20€
- Créances auprès de l'État pour : 1 156 489,04€
- Débiteurs divers : 7 207 308,77€

Correspondant principalement à une avance de trésorerie sur l'immeuble de Noisy-le-Grand pour 29 723,55€, une avance de trésorerie sur l'immeuble de Boulogne pour 4 104,37€, des honoraires de gestion en attente de remboursement pour 127 999,14€ et aux appels de charges syndic pour 6 032 618,05€, des sommes dues par les indivisaires pour 979 713,34€ et de charges avancées d'assurance à hauteur de 33 150,32€.

### Valeurs de placement et disponibilités

**Disponibilités :** Elles s'élèvent à 22 200 994,81€. Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés pour 17 700 000,00€.

### Dettes

**Dettes financières :** Elles correspondent à :

- Des emprunts contractés par la SCPI (Voir tableau détaillé en informations diverses) pour : 37 134 213,99€
- Des dépôts de garantie versés par les locataires, en règle générale représentant trois mois de loyers, et cautions reçues pour : 5 605 393,25€

**Dettes d'exploitation :** Elles sont constituées :

- Des commissions dues à la Société de Gestion pour : 359 346,96€
- D'autres dettes fournisseurs pour : 961 772,57€

**Dettes diverses :** Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Les dettes fiscales pour : 925 882,78€
- Les fournisseurs d'immobilisations pour : 55 091,19€
- Les locataires créditeurs pour : 4 272 035,63€
- L'acompte du 4<sup>e</sup> trimestre, versé  
aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2013 pour : 5 313 361,74€
- Les acomptes bloqués pour : 487 301,09€
- Les créditeurs divers pour : 7 118 729,57€

correspondant essentiellement aux acomptes sur charges refacturés aux locataires pour 6 032 618,05€, aux dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2012 pour 200 266,22€, aux impôts sur plus-values fiscales à reverser pour 198 065,33€ et au compte d'attente utilisé pour le « Marché des Parts » pour 268 820,43€.

## ➤ CAPITAUX PROPRES

**Capital souscrit :** 257 233 950€ divisé en 1 686 780 parts de 152,50€ de nominal.

### Primes d'émission

La prime d'émission bloquée de 13 478 170,06€ constitue une réserve qui résulte de la réduction d'un cinquième du nominal des parts, le portant de 5 000 F à 4 000 F, de l'ex Investipierre 7, décidée par l'Assemblée Générale de cette S.C.P.I. du 3 décembre 1999. Cette assemblée a également décidé de multiplier le nombre de parts par quatre, ce qui a eu pour contrepartie d'également diviser le nominal restant par quatre le portant ainsi à 152,50€.

### Écarts d'évaluation

Il s'agit des corrections de valeurs liées à la réévaluation des immobilisations locatives de la S.C.P.I. absorbante, actées au 31 décembre 1999. La diminution de 1 833 957,51€ correspond au prélèvement effectué suite aux ventes des immeubles de Labège, Tremblay en France, Strasbourg, et Lille.

### Prime de fusion

Conformément au traité de fusion, il a été constitué une prime de fusion à hauteur de 31 716 619,21€, découlant de la valeur nette des apports des SCPI Investipierre et Immobilière Privée France Pierre diminuée du montant de l'augmentation de capital.

### Prélèvement sur prime de fusion

Il a été prélevé 5 841 315,03€ sur la prime de fusion, en conformité avec le traité de fusion, correspondant à :

- la reconstitution du report à nouveau : 4 443 069,51€
- la reconstitution de la provision pour grosses réparation : 689 362,42€ émanant de la SCPI absorbée
- l'impôt sur la plus-value de SCPI Immobilière Privée France Pierre : 17 672,21€
- la soulte des associés de la SCPI absorbée : 64 031,26€
- la régularisation sur l'immeuble de Gonesse (suite à sinistre) : 283 000€
- les frais de fusion correspondant à 0,20€ par part et se décomposant comme suit :
  - les droits d'enregistrement et honoraires de notaire : 175 751,57€
  - les frais d'information des associés et de convocation des AGE : 143 267,66€
  - les honoraires des commissaires aux comptes : 25 160,40€

### Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

## Variations des plus ou moins-values de l'exercice

Solde au 31/12/2011	24 900 834,09
GRIF - ZAC du Griffon - Solde Notaire Vte 2010	832,67
CHAS - Rue Fournier - Clichy - Solde notaire Vte 2010	859,25
STHO - rue du Faubourg St honoré - PARIS 08	420 924,83
ALLR - 5 Place d'Alleray - 75015 - Rbt frais notaire Vte 2011	500,00
AMYO - 3 rue d'Amyot - 75005 - Rbt frais notaire Vte 2011	500,00
BG60 - Dessous de Berges - 75013 - Rbt frais notaire Vte 2011	500,00
BMAL - 146 Bld Malesherbes - 75017 - Rbt frais notaire Vte 2011	500,00
BRR1 - 19 rue de Berri - 75008 - Rbt frais notaire Vte 2011	500,00
LFAY - 11 rue Lafayette - 75009 - Rbt frais notaire Vte 2011	500,00
RSAY - 67 Quai d'Orsay - 75007 - Rbt frais notaire Vte 2011	500,00
VIGN - 42 rue Vignon - 75009 - Rbt frais notaire Vte 2011	500,00
LIV5 - Labège Technopole	-120 782,91
TBEF - Rue des Chardonnerets - TREMBLAY EN France	-635 541,83
LEZE - Z.A. manufacturières du Hellu 59260 LEZENNES ET RONCHIN	-122 464,50
MEIN - Strasbourg Meinau	-381 010,56
JULG - Ris Orangis Avenue Jules Guesde	-88 959,40
CHAS - 9 Rue des Chasses - CLICHY	570 794,59
LREP - 677 Avenue de la République	63 802,62
<b>TOTAL DES VARIATIONS</b>	<b>-287 545,34</b>
<b>SOLDE AU 31/12/2012</b>	<b>24 613 288,73</b>

### Réserves

Il s'agit des autres réserves qui, après imputation de l'augmentation de capital, sont de 59 097,71€.

### Report à nouveau

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2011 a décidé de prélever sur le report à nouveau, la somme de 530 032,42€.

L'AGE du 11 janvier 2012 d'Immobilier Privée France Pierre a décidé de procéder préalablement à la fusion, à une distribution à ses seuls associés de 355 778,68€ par prélèvement sur le report à nouveau.

L'AGE du 11 janvier 2012 d'Investipierre a décidé de procéder à une distribution à ses seuls associés de 2 861 938,29€ par prélèvement sur le report à nouveau.

En conséquence, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2012 à 5 650 713,00€.

### Résultat de l'exercice

L'exercice 2012 se solde par un bénéfice de 20 025 764,91€. Des acomptes ont été distribués, en mai, juillet, octobre 2012 et en janvier 2013 pour 20 747 394€.

## COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES

**Charges immobilières** : Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires :	7 647 339,99€
- Travaux refacturés aux locataires :	11 259,82€
- Travaux de grosses réparations :	1 393 197,34€
- Travaux d'entretien courant du patrimoine :	15 978,98€
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires :	1 520 069,55€
- Honoraires divers :	824 867,40€
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés :	1 063 316,27€

**Charges d'exploitation** : sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion :	2 809 363,15 €
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes (dont 25 160,40 € d'honoraires liés à la fusion) :	77 942,40€
- Honoraires divers, frais actes (dont 364 703,04 € liés à la fusion)	364 794,91€
- Frais bancaires :	89 288,64€
- Redevance AMF :	4 092€
- La Contribution économique territoriale :	123 116,00€
- Les frais de conseil et d'assemblées (dont 6 373,94 € liés à la fusion):	94 734,55€
- Les pertes sur créances irrécouvrables (dont certaines avaient fait l'objet de provisions antérieures, reprises en produits) :	507 553,24€
- Les dotations aux amortissements :	278 235,28€
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	3 744 133,67€

**Charges financières** 459 279,06€

Il s'agit essentiellement des charges d'intérêt sur l'emprunt contracté pour l'acquisition de l'immeuble Cegid à Lyon et des charges d'intérêts concernant l'acquisition Onix à Lille.

## COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS

### Produits de l'activité immobilière

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	29 950 203,86€
- Charges remboursées par les locataires :	7 647 339,99€
- Produits annexes :	500 514,40€

### Autres produits d'exploitation

Il s'agit des reprises de provisions utilisées dans l'exercice pour 2 177 081,67€ et des transferts de charges qui comprennent les charges imputées sur la prime de fusion pour 396 237,38€ et les honoraires d'arbitrages imputés sur les plus ou moins-value de cessions pour 235 325€.

### Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour 136 260,07€.

**Produits exceptionnels** 60 852,48€

Ils correspondent principalement à dégrèvements de d'impôts fonciers des années antérieures.

## INFORMATIONS DIVERSES

### Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan

INTITULÉS	MONTANT
Fournisseurs – Avoirs à recevoir	69 812,99
Créances locataires et comptes rattachés	619 630,06
Impôts et taxes	1 915,00
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	9 895,50
<b>TOTAL</b>	<b>701 253,55</b>

### Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan

INTITULÉS	MONTANT
Intérêts courus sur emprunts	88 213,99
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	633 483,25
Locataires avoirs à établir	480 196,70
Dettes fiscales	7 647,00
Charges à payer associés	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 209 540,94</b>

## État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice

	Montant au 01/01/2012	Apports SCPI absorbées	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2012
Provisions pour risques et charges		101 822,74			101 822,74
Provisions pour grosses réparations	0,00	689 362,42	3 194 261,29	1 357 170,65	2 526 453,06
Dépréciation des créances douteuses	1 087 758,08	648 630,27	549 872,38	819 911,02	1 466 349,71
<b>TOTAL</b>	<b>1 087 758,08</b>	<b>1 439 815,43</b>	<b>3 744 133,66</b>	<b>2 177 081,67</b>	<b>4 094 625,51</b>

## État des emprunts

	Prêteur	Durée du prêt	Date départ	Date fin	Date 1 <sup>er</sup> rbt capital	Taux d'intérêts	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/12
LYON CEGID	BNP PARIBAS	36 Mois	30/06/11	30/06/14	09/08/11	(1) (2) Euribor(5) 3 mois moyen mensuel 1,00%	17 416 000	17 416 000	17 416 000
LILLE ONIX	BNP PARIBAS	84 Mois	18/10/12	18/10/19	18/01/13	(1) (3) Euribor(5) 3 mois moyen mensuel 2,00%	19 630 000	19 630 000	19 630 000
<b>TOTAL DES EMPRUNTS</b>							<b>37 046 000</b>	<b>37 046 000</b>	<b>37 046 000,00</b>
<b>Intérêts courus au 31 Décembre 2012</b>									<b>88 213,99</b>
<b>TOTAL INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS</b>									<b>88 213,99</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>							<b>37 046 000</b>	<b>37 046 000</b>	<b>37 134 213,99</b>

(1) Taux au 31/12/12 : 0,187%

(2) L'emprunt fait l'objet d'une couverture de taux «Swap(4)» à hauteur de 10 000 000,00€ au taux de 2,38%.

(3) L'emprunt fait l'objet d'une couverture de taux «Swap(4)» à hauteur de 19 630 000,00€ au taux de 1,35%.

(4) «Swap» : contrat d'échange d'intérêt d'emprunt à taux variable contre des intérêts à taux fixe.

(5) Euribor : European Interbank Offered Rate.

## Affectation du résultat 2011

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2011 de 17 614 469,95€ a été affecté comme suit :

Bénéfice net 2011	16 131 016,78
Report à nouveau 2011	4 955 392,88
Bénéfice distribuable	21 086 409,66
Dividende versé	-16 661 049,20
<b>REPORT À NOUVEAU 2012 :</b>	<b>4 425 360,46</b>

## Remboursements de charges

Charges de copropriété et de fournitures locatives	4 278 950,91
Assurances	131 992,49
Impôts fonciers	2 137 153,31
Taxe sur les bureaux en Île de France	582 475,26
<b>TOTAL</b>	<b>7 647 339,99</b>

## Commission de gestion

Conformément à l'article 17 des statuts et à la note d'information actualisée, la rémunération de la société de gestion correspond à un maximum de 8,50% hors taxes des produits locatifs H.T. encaissés.

Produits locatifs encaissés	33 871 876,45
Base totale de la commission	33 871 876,45
Commission au taux de 8,21%	2 782 053,76
TVA non récupérable	27 309,39
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>2 809 363,15</b>

Conformément à la résolution de l'Assemblée Générale, les commissions d'arbitrages sur les cessions (2,5% H.T.) de biens immobiliers s'élèvent à 235 325€.

## ➤ ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements donnés

#### Covenants bancaires :

La SCPI France Investipierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants :

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 10%
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 10%.
- DSCR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10%

**Promesses d'achats :** Néant

### Engagements reçus

#### - Promesses de vente :

Evry (8/10 Rue du Bois sauvage)	1 040 000€
Puteaux (Tour Arago 5/7 Rue Bellini)	520 000€
Paris (43 Boulevard Haussmann – vente partielle)	230 000€

- **Cautions bancaires** reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE 2012

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2012
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/2000	200	686 021			686 021		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/2000	920	2 103 796		105 272	2 209 069		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/2000	210	716 510			716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du Général Camou	01/01/2000	1 135	3 811 225		5 983	3 817 209		
75008 PARIS 39, rue du Général Foy	01/01/2000	255	838 470			838 470		
75008 PARIS - 89-91, rue du Faubourg St-Honoré <b>Immeuble vendu en 2012</b>	01/01/2000	0	0					
75008 PARIS 4, avenue Bertie Albrecht. <b>42,5% en indivision</b>	01/01/2000	1 077	3 117 800			3 117 800		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/1988	1 300	9 345 887		56 029	9 401 916		
75013 PARIS 69 rue Barrault	01/01/2000	920	1 372 041			1 372 041		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/2000	1 600	2 210 511		1 212	2 211 722		
75013 PARIS 25, quai Panhard et Levassor <b>11% en indivision</b>	30/09/2005	11 100	9 427 715	159 061		9 586 776		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/2000	352	1 524 490			1 524 490		
75016 PARIS 7, rue Chardin	01/01/2000	475	1 402 531			1 402 531		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/2000	490	1 539 735			1 539 735		
75016 PARIS Angle 3, avenue du Président Wilson 3, rue des Frères Perrier	09/11/1988	255	1 645 080			1 645 080		
75016 PARIS 43-47, avenue de la Grande-Armée <b>50% en indivision</b>	27/12/2001	2 700	8 746 762			8 746 762		
75017 PARIS 9, rue Descombes	01/01/2000	1 070	2 286 735		85 396	2 372 131		
75017 PARIS 28, ter rue Guersant	01/01/2000	555	1 222 641			1 222 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/2000	350	881 155			881 155		
75004 PARIS 28, boulevard de Sébastopol	27/01/2012	137	605 000			605 000		
75007 PARIS 6-8, Rue de la Sizeranne	27/01/2012	123	600 000			600 000		
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann	27/01/2012	207	1 500 000			1 500 000		
75010 PARIS 47, rue d'Enghien <b>25% en indivision</b>	27/01/2012	2 456	2 075 000			2 075 000		
75012 PARIS 11-15 Rue Énard	27/01/2012	310	1 110 000			1 110 000		
75012 PARIS 21 Rue de Citeaux	27/01/2012	894	2 700 000			2 700 000		
75012 PARIS 47 boulevard Diderot <b>33% en indivision</b>	27/01/2012	1 980	4 290 000			4 290 000		
75015 PARIS 25 RUE DE L'ABBE GROULT <b>50% en indivision</b>	27/01/2012	216	325 000			325 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 011	2 012
75016 PARIS 71 Rue d'Auteuil	27/01/2012	341	1 650 000			1 650 000		
75017 PARIS 6 rue Brey	27/01/2012	100	520 000			520 000		
75017 PARIS 92 AVENUE DES TERNES <b>87,5% en indivision</b>	27/01/2012	491	2 450 000			2 450 000		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>32 219</b>	<b>70 704 107</b>	<b>159 061</b>	<b>253 892</b>	<b>71 117 060</b>	<b>76 001 000</b>	<b>94 558 250</b>
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
77420 CHAMPS SUR MARNE Ville Nouvelle de Marne la Vallée Parc de la Haute Maison Cité Descartes	01/01/2000	1 159	670 776			670 776		
78000 VERSAILLES 41 à 45, rue des Chantiers	20/07/1988	1 800	4 001 275		1 698	4 002 973		
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE Parc d'Activités du Bel Air 25 et 27, boulevard du Bel Air 2 et 4 rue de Temera	01/01/2000	1 160	1 201 298		8 810	1 210 108		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 43, avenue de l'Europe	01/01/2000	1 250	1 615 960		321 340	1 937 300		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 1 bis, rue du Petit Clamart	22/12/1987 01/01/2000	2 345	4 054 122			4 054 122		
91130 RIS ORANGIS Zone d'Activités du Bois de l'Épine - Avenue Jules Guesde <b>Immeuble vendu en 2012</b>	01/01/2010							
91300 MASSY - Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/2000	1 330	2 103 796		17 893	2 121 689		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtaboeuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment A	08/02/1989	913	1 359 095			1 359 095		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtaboeuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment B	20/04/1989	955	1 463 432			1 463 432		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtaboeuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment C	08/12/1989	876	1 467 169			1 467 169		
92000 NANTERRE Av. Frédéric et Irène Joliot Curie	01/01/2000	990	1 247 922			1 247 922		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/2000	650	1 082 388			1 082 388		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 207, rue Galliéni	01/01/2000	438	762 245			762 245		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/1987	1 057	3 488 334			3 488 334		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/1988	692	2 298 177		9 512	2 307 689		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 14 à 22, rue Hoche	01/01/2000	245	403 990			403 990		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 14 à 22, rue Hoche	27/01/2012	320	875 000			875 000		
92800 LA DÉFENSE Tour Franklin <b>77% en indivision</b>	30/09/2004	3 436	10 010 000			10 010 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 011	2 012
92210 SAINT-CLOUD 120, bureaux de la Colline	01/01/2000	766	1 022 405			1 022 405		
92800 PUTEAUX 14-18, Terrasse Bellini	01/01/2000	1 151	1 593 092			1 593 092		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13 Quai de Dion Bouton	01/01/2000	1 532	3 466 073		371 374	3 837 447		
93160 NOISY-LE-GRAND (le Central I) ZAC du Centre Urbain Régional de Marne la Vallée	01/01/2000	814	487 837			487 837		
93160 NOISY-LE-GRAND Le Central II ZAC du Centre Urbain Régional de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée	01/01/00	194	109 200			109 200		
93200 SAINT-DENIS Rue Jules Saulnier	12/02/2007	2 852	6 170 000	61 700	181 504	6 413 204		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripole 58 rue Roger Salengro	01/01/2000	1 692	1 687 431			1 687 431		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 9-11, avenue du Val de Fontenay	01/01/2000	880	1 189 102			1 189 102		
94220 CHARENTON Place des Marseillais <b>42,5% en indivision</b>	20/05/2003	4 016	5 382 200			5 382 200		
94220 GENTILLY 28 rue d'Arcueil	02/04/2007	7 096	24 000 000	1 917 035	363 138	26 280 174		
95610 ERAGNY-SUR-OISE Parc d'Affaires des Bellevues Avenue du Gros Chêne	17/10/1990	1 878	2 454 032			2 454 032		
77090 COLLEGIEN Allée du clos des charmes ZI les Portes de la Forêt 50% en indivision	27/01/2012	2 752	950 000			950 000		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 31, Avenue de l'Europe <b>33,34% en indivision</b>	27/01/2012	1 548	1 249 999			1 249 999		
78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvreleoup	27/01/2012	1 589	1 990 000			1 990 000		
78280 GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier <b>33% en indivision</b>	27/01/2012	5 281	3 465 000			3 465 000		
91000 EVRY 8-10, rue du Bois Sauvage Villa A 2	27/01/2012	280	280 000			280 000		
91000 EVRY 8-10, rue du Bois Sauvage Villa A 10	27/01/2012	241	260 000			260 000		
91000 EVRY 8-10, rue du Bois Sauvage Villa B 4	27/01/2012	450	500 000			500 000		
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Green Parc Villa B 3	27/01/2012	450	520 000			520 000		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/2012	141	560 000			560 000		
92110 CLICHY 51, rue Pierre	27/01/2012	287	190 000			190 000		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/2012	310	900 000			900 000		
92370 CHAVILLE 658-664, avenue Roger Salengro	27/01/2012	978	1 050 000			1 050 000		
92400 COURBEVOIE 14-16, rue Molière	27/01/2012	246	795 000			795 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 011	2 012
92800 PUTEAUX Tour Arago 5-7, rue Bellini	27/01/2012	285	520 000			520 000		
92800 PUTEAUX La Défense Tour Franklin 20 <sup>e</sup> étage 100, terrasse Boieldieu <b>25 % en indivision</b>	27/01/2012	2 060	2 712 500			2 712 500		
93100 MONTREUIL Proxima II 96/100 et 102 rue de Paris <b>20 % en indivision</b>	27/01/2012	4 184	3 534 000			3 534 000		
93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS ZAC de la Montjoie 194, avenue du Président Wilson <b>30 % en indivision</b>	27/01/2012	4 124	1 710 000			1 710 000		
94300 VINCENNES 220, rue de Fontenay	27/01/2012	415	1 000 000			1 000 000		
95100 ARGENTEUIL 4, rue de Diane	27/01/2012	284	330 000			330 000		290 000
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>68 392</b>	<b>108 182 851</b>	<b>1 978 735</b>	<b>1 275 269</b>	<b>111 436 855</b>	<b>94 255 500</b>	<b>112 919 400</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
01210 FERNEY-VOLTAIRE 13, Chemin du Levant	01/01/2000	1 606	701 265			701 265		
06560 VALBONNE Parc International d'Activités de Sophia Antipolis - Route des Dolines - B5	01/01/2000	670	708 888		133	709 021		
14000 CAEN Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef - Rue Bailey	01/01/2000	465	335 388			335 388		
14000 CAEN ZAC de la Folie Couvrechef 27-29, rue des Compagnons	02/07/1987	1 820	1 342 771			1 342 771		
14000 CAEN Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef 13, rue Karl Probst	10/06/1988	410	391 184			391 184		
21000 DIJON Le Mercure 13, avenue Albert 1 <sup>er</sup>	01/01/2000	1 524	990 919			990 919		
28000 CHARTRES 54 à 60, rue du Grand Faubourg et 2 à 4, rue du 4 juillet	01/01/2000	310	228 674			228 674		
31000 TOULOUSE Le Périssud - ZAC du Palays 13, rue Villet	01/01/2000	1 700	975 674			975 674		
31000 TOULOUSE ZAC de Compans Caffarelli Place Alphonse Jourdain	03/07/1987	2 462	3 126 773			3 126 773		
31320 LABEGE près de Toulouse Technoparc voie, 5 Rue Occitane <b>Immeuble vendu en 2012</b>	16/12/1988	0	0			0		
33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/1988	2 000	2 869 247		154 271	3 023 518		
34100 MONTPELLIER Quartier d'Entreprises de Tournezy	25/03/1988	260	253 965			253 965		
34100 MONTPELLIER Miniparc II - Parc Euromédecine ZOLAD - rue de la Croix Verte	09/08/1988	752	860 194			860 194		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 011	2 012
38240 MEYLAN ZIRST - Moulin de Charlaix 29, chemin du vieux chêne	01/01/2000	1 710	1 112 877		1 828	1 114 706		
57000 METZ Parc d'Activités de Queuleu 9, rue Graham Bell	01/01/2000	620	480 214			480 214		
59800 LILLE - Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/2000	1 115	1 332 448			1 332 448		
59800 LILLE 677, avenue de la République <b>Immeuble vendu en 2012</b>	06/07/1988	0	0		0	0		
63000 CLERMONT-FERRAND Parc d'Activités Technologiques de la Pardieu	01/01/2000	1 490	876 582			876 582		
67000 STRASBOURG Parc Tertiaire de la Meinau rue de La Durance <b>Immeuble vendu en 2012</b>	23/11/1989	0	0			0		
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN Parc d'Innovation	09/12/1994	1 467	1 875 123			1 875 123		
69003 LYON 3, Cours Albert Thomas	08/01/1988	2 735	3 779 967		273 747	4 053 714		
69009 LYON 52, Quai Paul Sedallian	16/06/2011	9 126	29 027 700	1 235		29 028 935		
76130 MONT-SAINT-AIGNAN Parc d'Activités Technologiques de la Vatine - 26 rue Raymond Aron	23/09/1988	770	693 571			693 571		
76140 PETIT-QUEVILLY Actipole des Chartreux	06/12/1994	620	704 684			704 684		
31200 TOULOUSE Parc Club des Sept Deniers 78 chemin des Sept Demiers	27/01/2012	823	750 000			750 000		
31700 BLAGNAC Parc Technoclub Bat C - rue Farman	27/01/2012	625	440 000			440 000		
33520 BRUGES Les Bureaux du Lac 4 bis, avenue de Chavailles	27/01/2012	699	520 000			520 000		
34000 MONTPELLIER Parc Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel	27/01/2012	1 155	1 400 000			1 400 000		
37200 TOURS-SAINT-AVERTIN ZAC des Granges Galland	27/01/2012	1 012	880 000			880 000		
44000 NANTES Le Nebraska Parc de l'Eraudière 2, rue du Château de l'Eraud	27/01/2012	1 334	1 300 000			1 300 000		
45000 ORLEANS 19, Avenue des Droits de l'Homme	27/01/2012	809	980 000			980 000		
51100 REIMS Zone des Essillards 10, allée René Fonck	27/01/2012	681	480 000			480 000		
51100 REIMS Zone des Essillards 8, allée René Fonck	27/01/2012	480	355 000			355 000		
54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY 6, avenue Forêt de la Reine Bâtiment B2	27/01/2012	682	890 000			890 000		
54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY 4, allée de Vincennes Bâtiment B11	27/01/2012	1 134	560 000			560 000		
57000 METZ Technopole Metz 2000 rue Thomas Edison	27/01/2012	773	500 000			500 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 011	2 012
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Technopole des Prés 23, allée Lavoisier - Bat. R1	27/01/2012	1 405	1 240 000			1 240 000		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol 3, quai Kléber <b>Immeuble vendu partiellement en 2011</b>	27/01/2012	2 250	1 650 000			1 650 000		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/2012	547	1 100 000			1 100 000		
69003 LYON Buoparc Rive Gauche 16, rue de Montbrillant	27/01/2012	1 650	2 050 000			2 050 000		
69760 LIMONEST Lieudit «Le bois des Côtes» 304 Route Nationale 6 <b>50% en indivision</b>	27/01/2012	4 315	4 755 000			4 755 000		
76230 BOIS-GUILLAUME ZAC des Bocquets 40, rue Victor Hugo	27/01/2012	543	470 000			470 000		
76230 BOIS-GUILLAUME Le Berthelot ZAC des Bocquets	27/01/2012	776	740 000			740 000		
86000 POITIERS ZAC de Beaulieu 22, rue Gay Lussac <b>50% en indivision</b>	27/01/2012	220	75 000			75 000		
59000 LILLE 556-559 avenue Willy Brandt <b>acquisition 18/10/2012</b>	18/10/2012	8 260	33 496 000	524 513		34 020 513		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>63 805</b>	<b>107 299 106</b>	<b>525 748</b>	<b>429 980</b>	<b>108 254 834</b>	<b>56 385 000</b>	<b>100 927 500</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/2000	765	1 372 041			1 372 041		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/2000	195	375 025			375 025		
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/2000	505	507 655			507 655		
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/2000	250	1 237 886			1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/2000	410	629 614			629 614		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/2000	470	1 070 192			1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/2000	725	1 097 633			1 097 633		
75012 PARIS 37, avenue du Général Bizot	01/01/2000	220	343 010			343 010		
75015 PARIS 4, rue de la Croix Nivert	01/01/2000	324	747 000			747 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/2000	75	378 074			378 074		
75017 PARIS 9, av. Mac Mahon	01/01/2000	290	686 021			686 021		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/2000	75	167 694			167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/2000	90	379 598			379 598		
75018 PARIS 100-102, avenue de Saint-Ouen	01/01/2000	140	368 927			368 927		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 011	2 012
75002 PARIS 2, rue Volney 10, rue des Capucines	27/01/2012	286	1 925 000			1 925 000		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne <b>47 % en indivision</b>	27/01/2012	55	987 000			987 000		
75008 PARIS 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré <b>50 % en indivision</b>	27/01/2012	390	3 600 000			3 600 000		
75015 PARIS 349, Rue de Vaugirard <b>40 % en indivision</b>	27/01/2012	591	1 280 000			1 280 000		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo <b>50 % en indivision</b>	27/01/2012	387	2 700 000			2 700 000		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>4 534</b>	<b>19 852 370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 852 370</b>	<b>21 085 000</b>	<b>33 414 500</b>
<b>COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>								
77000 MELUN 8, rue Saint-Aspais	01/01/2000	80	103 665			103 665		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/2000	3 800	1 676 939			1 676 939		
94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/2000	110	83 847			83 847		
95000 CERGY-PONTOISE Parvis de la Préfecture	01/01/2000	450	472 592			472 592		
95610 ERAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/2000	115	347 584			347 584		
78330 FONTENAY-LE-FLEURY Parc Montaigne Avenue Henri Poincaré <b>12,50 % en indivision</b>	27/01/2012	2 650	350 000			350 000		
91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/2012	2 110	3 500 000			3 500 000		
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>		<b>4 555</b>	<b>6 534 627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 534 627</b>	<b>4 785 000</b>	<b>9 150 000</b>
<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
02100 SAINT-QUENTIN 7, rue Anatole France	01/01/2000	530	251 541			251 541		
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/1988	1 350	1 372 041			1 372 041		
27000 ÉVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/2000	120	137 204			137 204		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/2000	640	399 416			399 416		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnellerie	01/01/2000	145	144 827			144 827		
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/2000	1 245	1 524 490			1 524 490		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clémenceau	01/01/2000	100	160 071			160 071		
33000 BORDEAUX 1, Cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/2000	205	553 390			553 390		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 011	2 012
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/2000	185	135 680			135 680		
45000 ORLÉANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/2000	360	457 347			457 347		
45000 ORLÉANS 8, place du Martroi	01/01/2000	1 120	437 529			437 529		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/2000	85	88 420			88 420		
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/2000	620	1 096 108			1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/2000	110	201 233			201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/2000	620	844 568			844 568		
54000 NANCY 40, rue Saint-Jean	01/01/2000	110	176 841			176 841		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/2000	140	121 959			121 959		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/2000	220	137 204			137 204		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/2000	300	251 541			251 541		
60200 COMPIÈGNE 26, rue de Solférino	01/01/2000	155	131 106			131 106		
64000 LESCAR près de Pau - ZAC de Monhauba Route de Bayonne	30/05/1988	970	716 510			716 510		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/2000	740	1 646 449			1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/2000	165	289 653			289 653		
76000 ROUEN Centre Commercial Vallon Suisse 132, rue de Lausanne	01/01/2000	270	27 441			27 441		
76600 LE HAVRE 26, av. René Coty	01/01/2000	800	609 796			609 796		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailloux	01/01/2000	945	868 959			868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/2000	120	147 876			147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/2000	2 790	4 421 022			4 421 022		
38080 L'ISLE D'ABEAU ZAC de Saint Hubert Centre commercial régional	27/01/2012	798	4 200 000			4 200 000		
45400 FLEURY-LES-AUBRAY 352 et 354, Faubourg Bannier	27/01/2012	2 809	1 700 000			1 700 000		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>15 160</b>	<b>23 250 223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 250 223</b>	<b>30 043 000</b>	<b>38 143 000</b>
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
92100 CLICHY 9 à 19, rue des Chasses et 10 bis, rue du Bac d'Asnières <b>Immeuble vendu en 2012</b>	01/01/2000	0	0			0		
93110 ROSNY-SOUS-BOIS Zone Industrielle de la Garenne	01/01/2000	1 615	503 082			503 082		
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/2008 31/12/2009	9 609	7 363 473	76 135		7 439 608		
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE ZAC de Courtaboeuf <b>80% en indivision</b>	27/01/2012	2 344	1 200 000			1 200 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2 011	2 012
95140 GARGES-LES-GONESSE 6-12, boulevard de la Muette <b>50% en indivision</b>	27/01/2012	1 932	64 500			64 500		
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>14 186</b>	<b>9 131 055</b>	<b>76 135</b>	<b>0</b>	<b>9 207 189</b>	<b>8 540 000</b>	<b>8 858 963</b>
<b>ENTREPÔTS PROVINCE</b>								
13400 AUBAGNE Zone Industrielle des Paluds	01/01/2000	2 205	533 572			533 572		
59260 LEZENNES ET RONCHIN Z.A. manufacturières du Hellu <b>Immeuble vendu en 2012</b>	01/01/2000	0	0			0		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Bâtiment A	01/01/2000	3 214	1 547 289			1 547 289		
74150 RUMILLY Zone Industrielle des Pérouses	22/12/2010	16 736	9 167 000	5 650		9 172 650		
<b>TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE</b>		<b>25 935</b>	<b>11 247 861</b>	<b>5 650</b>	<b>0</b>	<b>11 253 511</b>	<b>14 180 000</b>	<b>13 800 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>								
93290 TREMBLAY-EN-France ZAC de PARIS NORD II 12, rue des Chardonnerets - Bât B - <b>Immeuble vendu en 2012</b>	27/07/1988							
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE</b>								
06560 VALBONNE Sophia Antipolis - ZAC des Bouillides H.T.1	01/01/2000	1 330	686 021			686 021		
44000 NANTES Zone Industrielle du Perray 7, rue du Petit Chatelier	12/02/1988	775	583 351			583 351		
54500 VANDOEUVRE Parc d'Activités de Nancy-Bra- bois - Allée d'Auteuil	02/07/1987	1 120	935 275			935 275		
59700 MARCQ EN BAROEUL 70, avenue de Flandre	01/01/2000	3 183	838 470			838 470		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS PROVINCE</b>		<b>6 408</b>	<b>3 043 116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 043 116</b>	<b>4 230 000</b>	<b>4 350 000</b>
<b>RÉSIDENCE POUR PERSONNES AGÉES RÉGION PARISIENNE</b>								
94270 LE KREMLIN-BICETRE 21, avenue Eugène Thomas <b>50% en indivision</b>	03/04/1990	5 363	5 113 456			5 113 456		
<b>TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES AGÉES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>5 363</b>	<b>5 113 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 113 456</b>	<b>5 125 000</b>	<b>5 250 000</b>
<b>CLINIQUE PROVINCE</b>								
35510 CESSON-SÉVIGNÉ près de Rennes - ZAC de Coësmes Chemin des Gayeulles	01/01/2000	8 730	5 030 818			5 030 818		
<b>TOTAL CLINIQUE PROVINCE</b>		<b>8 730</b>	<b>5 030 818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 030 818</b>	<b>6 350 000</b>	<b>6 930 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>249 287</b>	<b>369 389 589</b>	<b>2 745 328</b>	<b>1 959 140</b>	<b>374 094 057</b>	<b>321 554 500</b>	<b>428 301 613</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL A PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>171 282</b>	<b>252 035 590</b>	<b>2 220 816</b>	<b>1 959 140</b>	<b>256 215 546</b>	<b>312 669 500</b>	<b>314 783 918</b>

## IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
95140 GARGES-LES-GONESSE 6-12, boulevard de la Muette <b>50% en indivision</b>	27/01/2012	1 932				146 037	146 037	
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>1 932</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>146 037</b>	<b>146 037</b>	<b>0</b>	<b>146 037</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>369 389 589</b>	<b>2 745 328</b>	<b>2 105 178</b>	<b>374 240 095</b>	<b>321 554 500</b>	<b>428 447 650</b>

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir.

La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DES RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2013

### ► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2012,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,

- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
- Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les relocations,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de neuf membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

### ► PROJET DES RÉSOLUTIONS

#### ► PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés.

#### ► DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

#### ► TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### ► QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

#### ► CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2012	20 025 764,91 €
Majoré du report à nouveau (Investipierre)	4 425 360,46 €
Distribution du report à nouveau d'Investipierre avant fusion	- 2 861 938,29 €
Reconstitution du report à nouveau (fusion avec Immobilière Privée France Pierre)	4 443 069,51 €
Distribution du report à nouveau d'Immobilière Privée France Pierre avant fusion	- 355 778,68 €
<b>Total distribuable</b>	<b>25 676 477,91 €</b>
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2012 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	20 747 394,00 €
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>4 929 083,91 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2012 s'élève à 12,30 euros.

Le dividende unitaire est fixé aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant opté ou, à défaut, la retenue au titre des prélèvements sociaux :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2012	2 <sup>e</sup> trim 2012	3 <sup>e</sup> trim 2012	4 <sup>e</sup> trim 2012
Pour un trimestre entier	3,05 €	3,05 €	3,05 €	3,15 €

#### ► SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur comptable 326 840 728,65 €  
soit 193,77 € par part

#### ► SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur de réalisation 402 904 182,23 €  
soit 238,86 € par part

#### ► HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

- valeur de reconstitution 470 559 428,70 €  
soit 278,97 € par part

## ➤ NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après avis favorable du conseil de surveillance, à la vente, à l'échange, à des aliénations ou à des constitutions de droits réels, portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## ➤ DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## ➤ ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 45 millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## ➤ DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion une commission sur arbitrages qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers : Commission sur les cessions de biens immobiliers, assise sur le montant cumulé net des ventes revenant à la SCPI, calculée comme indiqué ci-dessous ;

Tranche calculée sur la valeur de réalisation de la SCPI au 31 décembre de l'année précédente	Sur les ventes
Produit des ventes ≤ à 3,5%	2,5% H.T.
Produit des ventes > à 3,5% et ≤ à 10%	2,25% H.T.
Produit des ventes > à 10% avec un maximum légal de 15%	2% H.T.

Elle sera payable pour moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

## ➤ TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion pour l'exercice 2012, lorsqu'elle loue directement des locaux sans intermédiaire, une commission de négociation de 10% H.T. maximum du loyer de la première année pour les baux d'une durée minimale de 3 ans et réduite à due proportion pour les baux d'une durée inférieure.

Cette rémunération fait l'objet d'un compte rendu spécifique et détaillé au Conseil de surveillance.

## ➤ QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 1 411,65€ pour l'exercice 2012.

## ➤ QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide d'allouer, au titre des jetons de présence, un montant maximum de 44 400€ pour l'année 2013.

## ➤ SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 15 747,17€ pour l'année 2012.

### Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :

Il y a cette année 39 candidatures pour 9 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour 9 résolutions au maximum sur les 39 résolutions suivantes.

Les 9 associés désignés par l'assemblée générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de 2 exercices. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014..

## ➤ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Etienne BORDIER pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Christian BOUTHIE pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Jean-Luc BRONSART pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

## ➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Jacques CHAUVEAU pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Alain COTA pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Xavier François DECROOCQ pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Bernard DUFOURG pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. André JAY pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Nicolas JEZIC pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Christian LEFEVRE pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Yannick Louis MARTIN pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Hubert MARTINIER pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Pierre MATHIEU pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Patrick WILLIEME pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de BANQUE MARTIN MAUREL pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de CARDIF ASSURANCE VIE pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de SCI AVIP SCPI SELECTION pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de SPIRICA pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Hedy AYARI pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Claude BOULAND pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Bernard BOURIQUET pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Bernard CHARRON pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ TRENTE-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Arnaud DAMY pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Jean-Yves DAVID pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Didier DESPEYROUX pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

### ➤ QUARANTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Bernard DUCONGE pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ QUARANTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Jean-Marc ETIENNE pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ QUARANTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Michel GUILLIER pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ QUARANTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Eric HUGO-POREZ pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ QUARANTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Mme Hélène KARSENTY pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ QUARANTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance Mme Marianne MEDIONI épouse SAMAMA pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ QUARANTE-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Thierry OUDIN pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ QUARANTE-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Alain POUCH pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ CINQUANTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Georges PUPIER pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ CINQUANTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Jean-Michel REYMOND pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ CINQUANTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Patrick WASSE pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ CINQUANTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance AAZ SCI pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ CINQUANTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance SC GLERM INVEST pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ CINQUANTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance SC LZ OBSERVATOIRE pour une durée maximum de deux exercices. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2014.

#### ➤ CINQUANTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.





# GLOSSAIRE

## Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble.

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie. Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24%) avant leur versement et sauf demande de dispense. Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, il y aura lieu dorénavant de déclarer l'ensemble des intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers des SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

## Marché secondaire des parts (SCPI à capital fixe)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte régulièrement les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

## Prix de marché

Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI.

Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

## Marché primaire (SCPI à capital variable)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué d'un droit acquis à la SCPI.

Dans ce type de SCPI, les échanges de parts se réalisent par le mécanisme de souscription-retrait, qui fait varier le capital de la SCPI.

## Provision pour grosses réparations

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien du patrimoine. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage (précisé dans l'annexe financière) des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## Valeurs représentatives du patrimoine

### Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de "valeurs bilantielles". Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

### Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

### Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



## **BNP PARIBAS REIM FRANCE**

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
(Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)

