



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

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

■ Assemblées générales
ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2013

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	6
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012	7
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	19
Texte des résolutions à l'assemblée ordinaire	20
Texte des résolutions à l'assemblée extraordinaire	21
Comptes au 31 décembre 2012	24
Annexe	27
Composition du patrimoine	35
Rapports du commissaire aux comptes	42

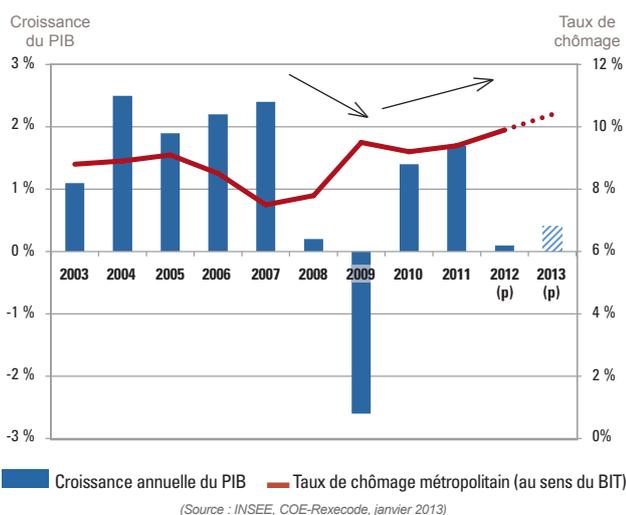
LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2012, l'économie française, et en particulier le secteur industriel bridé par un manque structurel de compétitivité, a été ralentie et a subi l'impact du ralentissement de la zone Euro ainsi que des principaux pays émergents. Avec une croissance comprise entre 0,2% et 0,3%, la France devrait toutefois échapper à la récession. Dans ce contexte, le chômage a poursuivi sa progression pour s'établir au troisième trimestre 2012 à 9,9% de la population active en France métropolitaine, bridant ainsi durablement la consommation des ménages.

Par ailleurs, le gouvernement mène une politique d'austérité fiscale freinant tant la demande que l'investissement.

En matière d'environnement financier, l'année 2012 a démarré par un premier semestre marqué par des incertitudes relatives à la dette européenne. S'en est suivie une phase d'apaisement permise par l'action de la BCE. En effet, depuis l'annonce par son gouverneur que la BCE rachèterait les emprunts d'Etats en difficulté, le risque de fragilisation de l'Espagne et de l'Italie, voire d'éclatement de la zone Euro, a été écarté par les marchés. De fait, les marchés boursiers et les obligations ont connu en fin d'année 2012 une période de reprise marquée, qui s'inscrit toutefois dans un horizon économique mondial incertain, en particulier en Europe.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



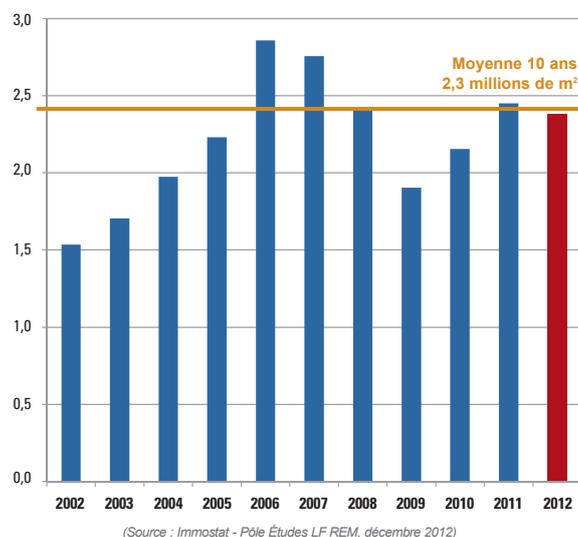
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2012 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés locatifs de bureaux résistants

Après un premier semestre 2012 peu actif, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a affiché un regain d'activité au second semestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, l'activité locative n'a affiché qu'un très léger repli (-3%) par rapport à 2011, et ce dans une conjoncture délicate. Grâce à sa grande profondeur et à la diversité des secteurs économiques représentés, le marché de bureaux franciliens a encore une fois été particulièrement résistants.

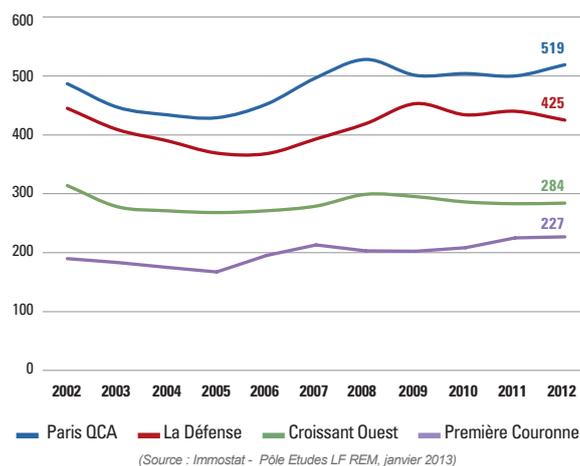
La demande a été soutenue par quelques grandes transactions sur des opérations "clé-en-mains" : les entreprises donnent la priorité aux immeubles neufs permettant de réduire les coûts d'occupation. Par ailleurs, la tendance est favorable aux quartiers tertiaires établis offrant des loyers réajustés.

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



Dans un contexte économique bénéficiant aux locataires, les valeurs locatives sont demeurées stables bien que sous tension, comme l'indique le maintien à des niveaux élevés des franchises de loyers accordées par les bailleurs lors de la négociation ou du renouvellement de baux. Par ailleurs, la stabilité moyenne des loyers masque une grande disparité entre les sous-marchés et entre les immeubles. Ainsi certains quartiers, tel que la Défense, sont actuellement caractérisés par une suroffre pesant sur les loyers. À contrario, le manque d'offres de qualité dans Paris intra-muros permet d'y maintenir le niveau des loyers. Enfin, il est à noter que les revenus locatifs ont été impactés positivement par une indexation en moyenne supérieure à 3%.

Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (en €/m²)



Grâce à la maîtrise de la construction depuis 2008, le taux de vacance du parc s'élève à environ 6,75% en Île-de-France, et à environ 5% à Paris, soit des niveaux très faibles par rapport à d'autres capitales européennes.

En régions, l'évolution de l'activité est restée disparate : les marchés de Lyon, Aix-en-Provence, Lille, Bordeaux et Toulouse ont globalement été bien orientés, alors que les marchés de Marseille, Nice, Grenoble ou Montpellier ont en revanche été touchés par la baisse de l'activité.

Un segment des commerces hétérogène

Sur le segment de l'immobilier commercial, la conjoncture pèse sur les acteurs du secteur. Les enseignes n'hésitent plus à renégocier afin de réduire leur taux d'effort. Par ailleurs, les mutations structurelles s'accroissent et fragmentent le secteur : le e-commerce affiche une forte croissance au détriment des emplacements physiques, de nouveaux concepts de vente apparaissent, les comportements de consommation évoluent, etc. Dans ce contexte, seuls les emplacements n°1 des grandes agglomérations, les commerces de luxe ou les commerces de proximité (alimentaire), ainsi que les bons emplacements de centres commerciaux surperforment la macroéconomie ambiante.

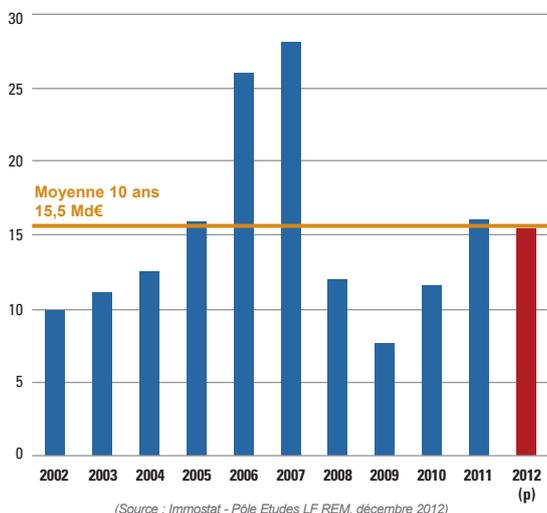
UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DYNAMIQUE

Un marché de l'investissement résistant dans une période tourmentée

Avec plus de 5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a excédé 15 milliards d'euros en 2012, soit un niveau d'activité comparable à 2011. Malgré une conjoncture défavorable, l'immobilier a de nouveau tenu son statut de valeur refuge et bénéficié d'un bon niveau de liquidité.

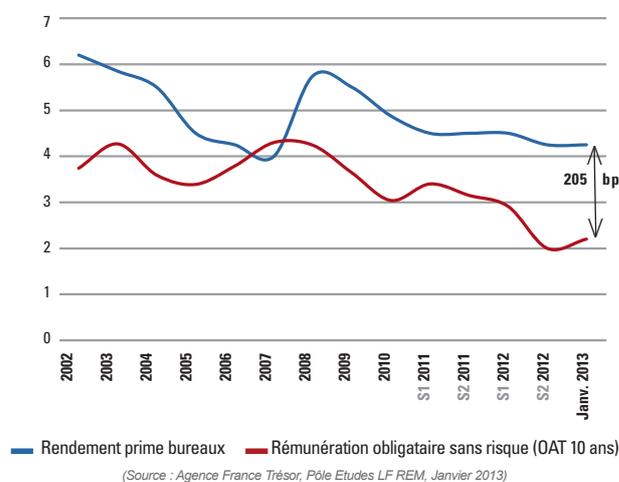
Les grandes transactions ont été le moteur du marché en 2012 puisque plus de la moitié des transactions, souvent réalisées par de grands institutionnels étrangers, ont dépassé le montant de 100 milliards d'euros. Les investisseurs français (SCPI, compagnies d'assurances, caisses de retraite, privés, etc.) sont restés très actifs sur les autres catégories de biens. Par ailleurs, il est à noter que le marché n'a pas été outre-mesure freiné par des difficultés de financement.

Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France



Aversion au risque oblige, le marché a été très majoritairement animé sur le segment des biens sécurisés ; à savoir les immeubles de bureaux ou les commerces bien situés, en bon état technique et bénéficiant de baux longs. Or, sur ce segment, les taux de rendement ont subi depuis l'été 2012 un mouvement de compression. En Île-de-France, les meilleurs actifs de bureau offrent des rendements inférieurs à 4,5% à Paris et à 5,5% en première couronne. Sur les meilleurs marchés, Lyon et Lille, les taux sont désormais inférieurs à 6%. Sur le segment des commerces, les taux affichent 4,5% à Paris et autour de 5% en régions. Cette compression des taux de rendement immobilier, cohérente avec le maintien d'une prime de risque d'environ 200 points de base avec l'OAT 10 ans, a conduit à une appréciation des valeurs des meilleurs actifs et à une stabilisation de la valeur des actifs secondaires.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI DE LA FRANÇAISE REM DANS CE CONTEXTE : DES RÉSULTATS IMMOBILIERS EN PROGRESSION ET DES NIVEAUX DE DISTRIBUTIONS CONSTANTS

La politique de surinvestissement engagée en 2011 sur la plupart des SCPI, les niveaux d'indexation des loyers favorables et des actions commerciales ciblées ont permis d'aboutir à une nette reprise des résultats immobiliers. Cet objectif important, annoncé l'an passé, a pu être atteint sur la quasi-totalité de nos SCPI.

En termes d'indicateurs clés, on notera également :

- un taux d'impayés toujours aussi faible en dépit d'une augmentation du nombre des liquidations judiciaires ;
- des niveaux de contentieux stables ;
- une trésorerie avec des niveaux de rémunération faibles qui confirme l'intérêt de positionner les SCPI en situation de surinvestissement ;
- des marchés de parts globalement fluides, sans augmentation des demandes de rachats ;
- une collecte maîtrisée représentant autour de 5% des capitalisations des SCPI.

L'accroissement des résultats immobiliers s'inscrit néanmoins dans un contexte d'activité locative plus difficile avec des rapports de force clairement à l'avantage des utilisateurs. Nous sommes, de toute évidence, dans un marché très concurrentiel qui recherche le meilleur rapport qualité/prix des locaux. Le mot d'ordre reste donc le maintien en place des locataires et la captation de nouveaux preneurs.

Pour ce faire, la stratégie adoptée par les équipes de gestion est de s'inscrire dans les conditions de marché de manière compétitive en proposant d'accompagner les entreprises dans leur installation sur le plan financier et immobilier (franchises et travaux). Cette stratégie permet de maintenir un flux locatif positif et de diminuer le poids des charges relatives à la vacance d'un immeuble.

Si les mesures d'accompagnement décalent légèrement dans le temps les effets financiers des nouveaux loyers, les SCPI bénéficient en contrepartie sur une grande partie de leur patrimoine de la progression significative des derniers indices d'indexation.

Enfin, depuis quelques années maintenant, les équipes de gestion portent une attention particulière sur le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine. Cette stratégie de valorisation des patrimoines de SCPI s'articule autour de trois axes majeurs :

- l'acquisition d'actifs neufs ou restructurés grâce à la collecte de nouveaux capitaux ;
- la réalisation d'importants travaux de restructuration sur des actifs ciblés du portefeuille immobilier existant ;
- la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage ambitieuse sur les actifs anciens dont les caractéristiques ne répondent plus aux stratégies actuelles des SCPI.

L'ensemble de ces mesures devrait permettre de poursuivre l'actuel mouvement de reprise sur l'année 2013.

■ UNE NOUVELLE ANNÉE DE STABILITÉ POUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

L'évolution des expertises du patrimoine des SCPI à la fin de l'année 2012 affiche une progression moyenne de +1,9%. Les principales raisons de cette légère appréciation sont, d'une part, la bonne tenue des taux de capitalisation sur les actifs "Core" très recherchés par le marché, et d'autre part, des produits locatifs qui ont bénéficié des effets d'une indexation importante.

Les valeurs de réalisation, quant à elles, demeurent stables. Leur évolution oscille selon les SCPI, entre 0% et +2,8%.

Les écarts présentés par certaines SCPI entre la variation de leurs valeurs d'expertise et la variation de leurs valeurs de réalisation résultent principalement de deux facteurs. Le principal concerne la réalisation de travaux de restructuration en cours dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée dans les valeurs d'expertises et le second, plus limité, résulte d'un niveau de distribution encore légèrement supérieur au résultat - ayant nécessité de puiser dans les réserves.

Enfin, concernant l'évolution des prix de parts, compte tenu de l'évolution modérée des expertises, le prix de part de l'ensemble des SCPI ne sera pas modifié.

■ LE MARCHÉ DES SCPI EN 2012 : LA CONFIRMATION D'UN SUCCÈS

Après deux années de collecte record en 2010 et 2011, le marché de l'épargne immobilière achève une nouvelle fois l'année avec une collecte remarquable de près de 2,5 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule les avantages de procurer un niveau de distribution attractif et régulier (les SCPI classiques distribuent trimestriellement entre 5% et 5,30%) et le fait de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,5%, confirmant la fidélité des clients à ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts par les sociétés de gestion.

■ DES PERSPECTIVES QUI S'ÉCLAIRCISSENT

La croissance économique française ne devrait pas ou peu accélérer en 2013, année pour laquelle les prévisions de croissance plafonnent à -0,3%, selon le gouvernement. Dans le reste de la zone Euro, une légère reprise n'est pas non plus attendue avant 2014.

Pour autant, la classe d'actifs immobiliers devrait continuer, comme au cours des trois dernières années, à afficher un bon niveau de résistance. Les marchés locatifs de bureaux et de commerces, même sous la pression de la conjoncture, demeureront protégés par la maîtrise de la construction et par la rareté des bons emplacements. Par ailleurs, les mutations structurelles constatées (verdissement et modernisation des immeubles de bureau, e-commerce et évolution des comportements) vont créer chez les utilisateurs de nouveaux besoins. En conséquence, une stabilité des revenus locatifs et des valeurs est attendue pour 2013.

■ RÉGIME FISCAL DES SCPI ET LOI DE FINANCES 2013

Votre SCPI est soumise au régime fiscal de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus de la SCPI entre les mains des associés. Ils sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ces derniers sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La loi de finances pour 2013 a modifié les dispositions fiscales applicables à ces revenus en les soumettant à une imposition de principe au barème progressif de l'impôt sur le revenu et supprime l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire pour les revenus distribués ainsi que pour les produits de placement à revenu fixe en 2013.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus financiers font l'objet d'un prélèvement obligatoire à la source effectué par la Française Real Estate Managers et reversé au Trésor. Ce prélèvement, constitue un acompte imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de perception de ces revenus. Lorsque cet acompte excède le montant de l'impôt, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros pour les personnes seules (célibataires, veufs, divorcés) et à 50 000 euros pour les ménages, peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de ce prélèvement. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les revenus financiers n'excèdent pas 2 000 euros au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24%, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 24%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,50%. Le prélèvement total est ainsi de 39,50%.

■ AIFM

La directive européenne dite Directive AIFM, adoptée à Bruxelles le 8 juin 2011, sera transposée en droit français d'ici le 22 juillet 2013.

La directive a pour effet principal pour les SCPI de prévoir l'institution obligatoire d'un nouveau prestataire, le dépositaire, aux côtés des autres acteurs déjà connus que sont le commissaire aux comptes et l'expert immobilier.

L'objectif recherché par votre société de gestion et les différents acteurs intervenants lors de la rédaction des textes est de limiter l'impact financier de la mission de ce nouvel intervenant. La société de gestion bénéficiera d'un an pour se mettre en conformité avec les dispositions de la directive.

Nous vous précisons en outre que la transposition de la directive s'accompagne d'un chantier de "toiletage" des règles des SCPI.

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	14 juin 1973
N° d'immatriculation au RCS	419 867 213 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	14 juin 2072
Capital plafond statutaire	750 000 033 €
Visa AMF	SCPI n° 05-07 en date du 8 mars 2005

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT

Caisse Régionale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

Groupe La Française, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Maurice TOME, Président	À l'issue de l'assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de 2013.
Philippe DESCHAMPS, Secrétaire	
Yves BARRUET	
Gérard BAUDIFFIER	
Annick CARON	
Marcel CHASSAGNARD	
Bernard DESTOMBES	
Patrick KONTZ	
François RINCHEVAL	
Franco TELLARINI	
Les Assurances du Crédit Mutuel Vie, représentées par Olivier CHARDONNET	
SCI Pérennité Pierre, représentée par Hervé BOUCLIER	

■ EXPERT IMMOBILIER

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

Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012

Introduction

Crédit Mutuel Pierre 1 clôture son exercice 2012 avec une distribution de revenus de 14,28 euros par part, un prix de part stable à 285 euros et un taux de distribution de 5,01%. La SCPI a enregistré au cours de l'année de la collecte nouvelle pour 16 millions d'euros ayant permis d'assurer la parfaite liquidité de ses parts ; mais aussi, de se positionner sur de nouveaux investissements et de poursuivre la politique de rénovation de ses actifs.

La hausse du taux d'occupation physique à 87,5% en fin d'année masque une activité locative en baisse sensible par rapport à 2011, malgré un fort rebond au quatrième trimestre, avec 27 631 m² reloués contre 21 116 m² libérés en cours d'année.

Quelques belles locations et d'importants renouvellements de baux ont pris effet en région parisienne (Boulogne-Billancourt, Saint-Quentin en Yvelines, Levallois-Perret et Gennevilliers) ainsi qu'en régions (Lyon et Nice) au premier rang desquelles :

- à Boulogne-Billancourt, "Ileo", immeuble restructuré et certifié HQE, deux entreprises se sont installées sur 1 662 m² (QP 28%). Depuis le 1^{er} janvier 2013, une troisième société - Reed Midem - a pris à bail 1 702 m². Le taux d'occupation est désormais de 78% ;
- à Montigny-le-Bretonneux, "Le Stephenson", où après des mois de négociations, l'INSEE a pris à bail à compter du 15 septembre 2012, 2 715 m² de bureaux (QP 53%). L'extension d'un locataire en place sur 1 143 m² est en cours de signature.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, le taux de recouvrement trimestriel dépasse 95% et les contentieux impactent pour moins de 1% les revenus locatifs.

Les arbitrages se sont limités à trois actifs à Noisy-le-Grand, Limoges et Chaville, pour un total de 3 960 m² et un montant de 6,36 millions d'euros permettant de traiter d'importants risques locatifs et de la vacance sur des marchés étroits.

Dans le même temps, deux nouvelles acquisitions en VEFA et en indivision ont été réalisées pour 16,45 millions d'euros : une à Lyon dans le quartier d'affaire de La Part-Dieu pour une surface de 10 231 m² (QP 25%), et une à Toulouse dans la zone de l'aéroport pour une surface de 5 853 m² d'ores et déjà louée à la société Alten (QP 30%).

En matière d'expertise, la valeur du patrimoine enregistre une progression de 1,64% à périmètre constant, avec pour effet une relative stabilité de la valeur de réalisation. Cet écart résulte notamment des travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas encore été répercutée dans la valeur d'expertise.

Compte tenu de la stabilité de la valeur de réalisation, le prix de la part n'a pas été modifié.

L'année 2013 débute de façon positive avec quelques prises d'effet en début d'année pour des baux et renouvellements signés en 2012 : "Ileo" à Boulogne-Billancourt, "City Défense" à La Défense, "Green Avenue" à Nanterre, "Le Stephenson" à Montigny-le-Bretonneux.

Pour 2013, les efforts commerciaux porteront principalement sur les surfaces neuves ou rénovées encore vacantes dans "Ileo" à Boulogne-Billancourt, "Tropical" à Villepinte, "Panoramique" à Ivry et "Baudran" à Arcueil.

Enfin, le programme d'arbitrages de la SCPI est d'ores et déjà bien avancé. Il portera principalement sur des actifs non stratégiques, qu'ils soient vacants, obsolètes ou qu'ils représentent un risque locatif important, essentiellement en Régions et en seconde couronne en Ile-de-France.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital effectif	507 081 474,00 €
Nombre de parts	3 314 258
Capitalisation	944 563 530,00 €
Nombre d'associés	19 362
Valeur de réalisation	244,64 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	262,20 €
Valeur ISF pour 2013*	262,20 €
Distribution de l'exercice 2012**	14,28 €
Distribution prévisionnelle pour 2013	14,28 €

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

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	86 050 342,29	81 546 322,98
dont loyers	58 709 356,03	55 061 891,17
Total des charges	42 015 033,09	39 016 367,96
Résultat	44 035 309,20	42 529 955,02
Dividende	46 496 386,49	45 833 063,57

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	507 081 474,00	498 496 491,00
Total des capitaux propres	745 630 013,39	733 639 743,01
Immobilisations locatives	813 120 688,80	791 720 738,56

	Global 2012	Par part 2012
Autres informations		
Bénéfice	44 035 309,20	13,53*
Dividende	46 496 386,49	14,28**

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	871 571 639,31	262,98
Valeur comptable	745 630 013,39	224,98
Valeur de réalisation	810 810 791,51	244,64
Valeur de reconstitution	940 642 028,22	283,82

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

** Dont 0,81 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2012

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	56 111	1,69%
Parts retirées avec contrepartie	59 401	1,79%
Part cédées de gré à gré	424	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	23 424	0,70%
Parts en attente de retrait	-	-

Assez comparable à l'exercice précédent dans ses montants, le marché des parts a enregistré un volume de souscriptions de 32,9 millions d'euros dont 16,9 ont été affectés à la contrepartie du retrait de 59 401 parts. Le solde, soit 16 millions, correspond donc à l'augmentation de capital de Crédit Mutuel Pierre 1 et a contribué au financement des acquisitions immobilières réalisées et décrites par ailleurs.

Aucune part n'était en attente de retrait au 31 décembre.

Le bulletin du 30 avril 2013 vous a tenu informé de l'état du marché des parts à la fin du premier trimestre.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2012

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
19/04/12	Immeuble "Equinox" 129 avenue Félix Faure LYON (69003)	Bureau	25%	2 558	32	10 809 241
19/07/12	Rue Alain Fournier - Saint Martin du Touch TOULOUSE (31300)	Bureau	30%	1 756	132	5 649 565
TOTAL				4 314	164	16 458 806

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé deux investissements en 2012 pour un montant de 16 458 806 euros HT acte en main.

Le 19 avril 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Lyon (69), d'un immeuble dénommé "Equinox" d'une surface totale de 10 231 m² (2 558 m² pour Crédit Mutuel Pierre 1) à usage de bureaux de 8 étages sur rez-de-chaussée avec 129 places de parking en sous-sol (32 pour Crédit Mutuel Pierre 1).

L'actif est situé en plein cœur de Lyon et bénéficie d'une implantation idéale au sein du Quartier Central des Affaires de la Part-Dieu.

Il bénéficie d'un accès routier aisé depuis l'ensemble de l'agglomération ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Il s'agit d'une acquisition en blanc, labélisée HQE BBC, avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2013. Cette acquisition, réalisée en indivision

à hauteur de 25% par Crédit Mutuel Pierre 1, offre une rentabilité de 6,60% acte en main.

Le 19 juillet 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Toulouse (31), d'un immeuble de bureaux en R+2 d'une surface totale de 5 853 m² avec 328 parkings intérieurs et 107 parkings extérieurs (dont 1 756 m² et 132 parkings pour Crédit Mutuel Pierre 1).

L'actif est situé à Saint-Martin-du-Touch à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, dans le secteur d'AIRBUS. L'immeuble, labélisé HQE BBC, a été livré le 31 janvier 2013 et est loué à la société ALTEN dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Cette acquisition, réalisée à 30% par Crédit Mutuel Pierre 1, offre une rentabilité de 6,90% acte en main.

2. Les cessions de l'exercice 2012

Date de cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacance (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle	Val. Exp HD 31/12/2011	Prix de cession brut
31/05/12	Les Richardets 3/5, allée du Closeau 93160 NOISY-LE-GRAND	Entrepôt	100%	1 097	0	28/06/77	374 449	657 024	760 000
20/12/12	LE PERICLES 144, av. Roger Salengro 92370 CHAVILLE	Bureau	100%	2 548	0	05/06/91	4 526 914	6 319 440	5 400 000
27/12/12	CAPITOLE 11/40-42 av. des Bénédictins 87000 LIMOGES	Bureau	100%	315	315	28/04/77	194 899	228 446	200 000
TOTAL				3 960	315		5 096 262	7 204 910	6 360 000

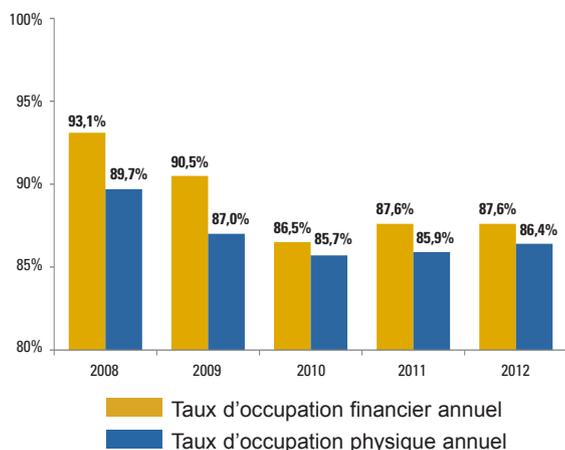
* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

Taux d'occupation



Rappel

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

- Le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2012, 58 709 356 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2012 sur un total de 27 631 m² (46 742 en 2011). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

Prise d'effet en m ²	Année 2012	Année 2011
Libérées	21 116	49 079
Relouées	27 631	46 742

Au cours de l'année, 90 dossiers locatifs ont été signés, portant sur 45 600 m² environ, dont la prise d'effet est intervenue : en 2012 pour 72 d'entre eux, en 2013 pour 12 dossiers et rétroactivement pour les 6 restants. Ils ont concerné :

- la location résorbant du vacants pour 52 dossiers dont 8 extensions ;
- la renégociation avec des locataires pour 14 dossiers ;
- le maintien en place après délivrance du congé pour 21 dossiers ;
- le renouvellement pour 3 baux.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations, renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date d'effet	Commentaire
Relocation	Iléo 27 à 33 quai Alphonse le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	3 364	01/2012 06/2012 01/2013	1 307 m ² Medtronic bail 6/9 ans. 355 m ² Compuware bail 3/6/9 ans. 1 702 m ² Bail puis extension Reed Midem.
Relocation	Aristote - quartier de la Brèche 15/17 rue Olaf Palme 94000 CRÉTEIL	BUR	558	05/2012	Loués à l'APHP bail civil 3/6/9 ans.
Renégociation	Le Malesherbe 102/116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	618	06/2012	Maintien en place d'Otis.
Relocation	Le Kubik B18/B19 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	780	08/2012	Zublin bail courte durée 2 ans.
Relocation	Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX.	BUR	2 715	09/2012	Bail civil de 12 ans - INSEE.
Relocation	1 cours Albert Thomas 69003 LYON	BUR	954	07/2012 10/2012	477 m ² loués à GIE Comadis. 477 m ² loués à Ofelia.
Relocation	Les Portes de l'Arena 455 Promenade des Anglais 06200 NICE	BUR	544	10/2012	Extension de la DIRECCTE portant sa surface à 1 847 m ² .
Relocation	Tour Part-Dieu 129 rue Servient 69326 LYON	BUR	1 193	10/2012 04/2013	• Extension de la SNCF sur 1 193 m ² au au 01/10/2012 portant ainsi sa surface à 2 383 m ² . • Maintien en place avec réduction de surface - 240 m ² pour les Nouveaux Constructeurs sur 617 m ² (2013-04).
Renégociation	Avenir - Vélizy Valley 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY	BUR	663	11/2012	Renégociation au titre d'un nouveau bail avec CNIM.
Relocation	3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	BUR	141	11/2012	141 m ² loués à BSI Group.
Renégociation	Plaine Espace - ZAC Chaudron 17/19 av. de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	1 016	12/2012	Maintien en place d'Artsana sur 1 016 m ² .
Relocation	45 rue du Paradis 75010 PARIS	BUR	1 804	12/2012	Maintien en place 1 an supplémentaire pour BCD Travael.
Renégociation	Maillot 2000 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	BUR	926	12/2012	Maintien en place de Vivéo 12 mois supplémentaires avec possibilité de départ au 30/06/2013.
Relocation	Aristote 141 rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	BUR	121	01/2013	SEAC Banche.
Renégociation	Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais 06200 NICE	BUR	742	04/2013	Maintien en place de George V Côte d'Azur.

Au 31 décembre 2012, la surface vacante de la SCPI est de 48 057 m² (54 573 m² en 2011) se répartissant comme suit :

Paris	442 m ²	soit 0,9%
Île de France	23 467 m ²	soit 48,8%
Région	24 152 m ²	soit 50,3%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2012 un loyer potentiel de 6,6 millions d'euros par an.

La seule opération de restructuration dans laquelle est engagée la SCPI à hauteur de sa quote-part de 20%, concerne le Green Avenue (anciennement Le Vermont) à Nanterre (92). Les travaux engagés n'impactent pas le taux de vacance dans la mesure où l'immeuble est pré loué à Véolia avec versement de pré loyers pendant la période des travaux.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2012 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaire
Le Tropical 18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	BUR	6 408	Commercialisation relancée, 2 contacts en cours.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	BUR	2 996	Compte tenu des signatures intervenues et négociations en cours, à court terme, solde de 924 m ² à louer.
Parc Technologique Barajas 28001 MADRID - ESPAGNE	BUR	5 310	
Iléo 27 à 33 quai Alphonse le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 810	Le solde de l'immeuble fait l'objet de plusieurs marques d'intérêt. 1 127 m ² à louer (QP) en parties basses.
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	2 050	
144-146 rue Paul Bellamy 56 rue Francois Bruneau 44000 NANTES	BUR	1 824	Processus de vente en cours.
20 traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	BUR	1 776	Congé Pôle Emploi au 14/02/2013 pour 705 m ² (50%). Réflexion sur scénario cession ou rénovation.
Le Montjoie 194 avenue du Pdt Wilson 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	1 425	Indivision avec BNPP RE. Faisabilité d'un projet de valorisation pas convaincante. Processus de vente engagé.
Le Baudran 21/27 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	BUR	1 121	Travaux de rénovation en cours. Négociation en cours pour la moitié des surfaces.
Aristote 141 rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	BUR	581	Commercialisation en cours. Travaux de rafraichissement engagés.

Résiliations

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 22 137 m² soit 5,76% de la surface en exploitation (383 942 m²). À noter que le Green Avenue (anciennement Le Vermont) à Nanterre (92), ressort

pour 3 037 m² dans les actifs faisant l'objet d'une résiliation. Cependant, le bail Véolia reste effectif avec une livraison des locaux aménagés au 1^{er} juillet 2013.

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaire
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	BUR	414	07/01/13	Départ de Inoven.
Parc de la Folie Couvrechef 31 rue des Compagnons 14000 CAEN	BUR	1 223	31/03/13	Départ de RANDSTADT.
Rue A. Meynier 35000 RENNES	BUR	855	31/03/13	Départ de Dalkia.
Château Gombert / Euclide Rue F Joliot Curie 13013 MARSEILLE	BUR	792	31/03/13	Départ de Bull.
Tour Part-Dieu 129 rue Servient 69326 LYON	BUR	2 227	26/04/13	Départ de Groupe Marazzi France.
Maillot 2000 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	417	30/04/13	Départ de Amazon.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	1 442	01/05/13	Congé de Assystem négociation en cours pour son maintien.
Le Delalande - "City Défense" 16 à 40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	2 588	31/05/13	Nouveau bail signé avec TOTAL à compter de 2013-06.
17 rue Marius Terce Parc d'Activité St-Martin du Touch 31300 TOULOUSE	BUR	2 671	21/06/13	Départ d'Alten au 21/06/2013. Leur nouveau site est une de nos VEFA qui appartient pour 30% à Crédit Mutuel Pierre 1.

2. Contentieux

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

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision pour créances douteuses a été réalisée pour 465 769,20 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 699 238,74 euros. Ainsi, la dotation nette à la provision pour créances douteuses s'élève à la somme de 233 469,54 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 902 527,93 euros.

Le contentieux en dommage ouvrage sur l'immeuble situé ZAC de la Montjoie à Saint-Denis, dans lequel la SCPI avait perçu en exécution d'un jugement du 25 janvier 2007 la somme de 124 880 euros au titre de la réparation de ses préjudices, est toujours en cours.

En effet, le pourvoi en cassation formée contre la décision du 14 septembre 2011 de la Cour d'Appel de Paris n'a pas encore donné lieu à une décision au cours de l'exercice.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- Le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	2012
Travaux réalisés	14 253 759,26
Provisions pour travaux au 31 décembre	6 729 827,61

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2012

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Le Plaza 33000 BORDEAUX	Travaux de réfection des corniches et mise en peinture des lambrequins	289 495,49
Bureaux de Marveyre 13000 MARSEILLE	Travaux de rénovation	283 899,28
1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	Travaux de réfection et d'étanchéité	209 484,05
La Meinau 67000 STRASBOURG	Travaux de réhabilitation et de revêtement	125 504,30
10 cours Louis Lumière 943000 VINCENNES	Travaux de modernisation de mise en conformité	75 118,95

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Bureaux de Marveyre 13000 MARSEILLE	Remise en état locatif du R+3 suite au renforcement de la charpente	314 689,38
11 bis av. de Larrieu 31000 TOULOUSE	Remise en état locatif des lots A et B au RDC	246 567,61
94 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	Remise en état locatif du RDJ, RDC au 4 ^{ème} étage inclus	195 624,15
Parc Techno. Barajas MADRID - ESPAGNE	Remise en état locatif sur locaux vacants	189 480,47
Le Marivaux 33000 BORDEAUX	Remise en état locatif locaux Maison Bejottes, Galeo Boys et Cerqual	86 398,46

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Le Vermont 92000 NANTERRE	Restructuration	5 487 228,86
St-Quentin-en-Yvelines 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Restructuration	2 623 308,22
18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	Restructuration	716 433,14
Ileo - Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	613 267,19
Parc des Barbanniers Bâtiment 18 92230 GENNEVILLIERS	Restructuration	512 150,66

4. Opérations de valorisation

Un immeuble de bureaux situé à Lyon, 10 rue du Four à Chaux, actuellement occupé par France Télécom, a fait l'objet d'une promesse de vente au promoteur Coffim avec un droit de premier refus au profit de la SCPI pour acquérir en état futur d'achèvement un immeuble de bureaux neuf d'au moins 5 000 m².

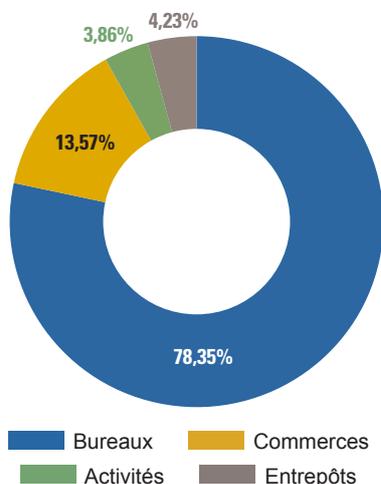
C. Expertises et répartition du patrimoine

Le marché immobilier 2012 s'est caractérisé par une croissance atone, une dépense de consommation des ménages stable et un taux de chômage en hausse, soit au final une situation économique difficile. Dans ce contexte peu porteur, l'immobilier a fait preuve d'une belle résistance même si attentisme et renégociations ont été au rendez-vous.

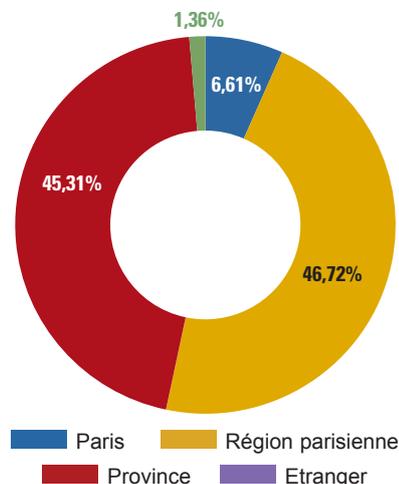
En parallèle des mouvements locatifs constatés (congé, nouvelles locations, renouvellements), l'impact de l'indexation des loyers a eu pour effet de doper les valeurs d'expertise. Ainsi, les valeurs vénale progressent de 1,64% à périmètre constant et s'établissent au 31 décembre 2012 à 871 571 639 euros hors droits incluant les nouveaux investissements réalisés au cours de l'exercice.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2012

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2012

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en euros	Total en %
Paris	105 834 602,05	14 496 439,25			120 331 041,30	13,81%
Région Parisienne	430 192 341,70	42 404 327,62	12 506 084,53	9 154 905,28	494 257 659,13	56,71%
Province	225 283 857,47	24 035 754,00	1 375 574,34	2 459 707,72	253 154 893,53	29,05%
Etranger	3 828 045,35				3 828 045,35	0,44%
TOTAL €	765 138 846,57	80 936 520,87	13 881 658,87	11 614 613,00	871 571 639,31	
Total 2011	744 124 800,75	78 357 038,87	14 042 761,81	12 119 885,24	848 644 486,67	
TOTAL %	87,79%	9,29%	1,59%	1,33%		100,00%

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	813 120 688,80
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(67 490 675,41)
Valeur comptable	745 630 013,39
Valeur comptable ramenée à une part	224,98
Valeur des immeubles "actuelle"	871 571 639,31
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(60 760 847,80)
Valeur de réalisation	810 810 791,51
Valeur de réalisation ramenée à une part	244,64
Valeur de réalisation	810 810 791,51
Frais d'acquisition des immeubles	54 037 441,64
Commission de souscription	75 793 795,07
Valeur de reconstitution*	940 642 028,22
Valeur de reconstitution ramenée à une part	283,82

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



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2008	491 719 356,00	25 699 500,00	3 213 852	19 988	4 380 276,00	285,00
2009	491 719 356,00	-	3 213 852	19 922	1 262 002,80	285,00
2010	490 948 695,00	(1 249 075,26)	3 208 815	19 434	1 495 885,20	285,00
2011	498 496 491,00	14 059 620,00	3 258 147	19 234	2 685 566,40	285,00
2012	507 081 474,00	15 991 635,00	3 314 258	19 362	2 633 673,60	285,00

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

2. Évolution du prix de la part

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	300,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	15,60	14,61	14,28	14,28	14,28
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>					
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>			8,19%	7,35%	5,67%
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,20%	5,13%	5,01%	5,01%	5,01%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,05	1,42	1,42	1,47	1,55

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2008	125 317	4,01%	- de 4 mois	18 500	22 850,00
2009	55 351	1,72%	+ de 6 mois	16 546	9 807,00
2010	65 609	2,04%	5 - 6 mois	2 573	24 054,28
2011	68 456	2,13%	1 mois	24	18 540,75
2012	59 401	1,82%	1 mois	-	30 672,04

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros)

Libellés	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	% du total du revenu								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	19,41	95,52	19,16	96,96	17,47	95,05	17,17	95,28	18,04	97,60
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,66	3,25	0,20	1,01	0,16	0,87	0,07	0,39	0,02	0,12
Produits divers	0,25	1,23	0,40	2,02	0,75	4,08	0,78	4,33	0,42	2,28
TOTAL DES REVENUS	20,32	100,00	19,76	100,00	18,38	100,00	18,02	100,00	18,49	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,99	9,81	1,92	9,72	1,74	9,47	1,63	9,05	1,71	9,26
Autres frais de gestion *	0,15	0,74	0,21	1,06	0,45	2,45	0,25	1,39	0,40	2,14
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,20	0,98	0,10	0,51	0,12	0,65	0,13	0,72	0,14	0,75
Charges immobilières non récupérées	1,13	5,58	1,25	6,33	1,65	8,98	1,90	10,54	1,59	8,61
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,48	17,11	3,48	17,61	3,96	21,55	3,91	21,70	3,84	20,76
Amortissements nets										
- patrimoine	0,48	2,36	0,48	2,43	0,46	2,50	0,22	1,22		
- autres (charges à étaler)							0,14	0,78	0,35	1,90
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,60	2,97	0,78	3,95	0,81	4,41	0,70	3,88	0,70	3,79
- dotation nette aux autres provisions **	0,00	0,02	0,03	0,15	0,06	0,33	(0,21)	(1,17)	0,07	0,39
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,09	5,35	1,29	6,53	1,33	7,24	0,85	4,72	1,12	6,08
TOTAL DES CHARGES	4,57	22,47	4,76	24,14	5,28	28,78	4,76	26,42	4,96	26,84
RÉSULTAT	15,76	77,53	15,00	75,86	13,10	71,22	13,26	73,58	13,53	73,16
Variation du report à nouveau	0,16	0,79	0,39	1,97			0,03	0,17	0,06	0,32
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,60	76,76	14,61	73,94	14,28	77,69	14,28	79,28	14,28	77,24***
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,40	75,77	14,55	73,63	14,23	77,42	14,25	79,08	14,28	77,24

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont 0,81 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

5. Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011*	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	794 671 815,70	15 991 635,00	810 663 450,70
Cessions d'immeubles	147 233 302,39	4 012 611,80	151 245 914,19
Plus et moins values sur cessions	8 579 290,82	(1 894 336,65)	6 684 954,17
Réévaluations	20 540 635,80	(244 756,02)	20 295 879,78
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(94 890 229,42)	(2 167 104,59)	(97 057 334,01)
Achats d'immeubles	(935 270 868,54)	(25 384 065,88)	(960 654 934,42)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(59 136 053,25)	(9 686 016,34)	(68 822 069,59)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2012 :

REVENU FONCIER	
Revenu brut	65 456 919
Autres charges déductibles	19 449 496
Intérêts des emprunts	
Revenu net	46 007 423
Soit par part pleine jouissance	14,14
REVENU FINANCIER	
Revenu	
Soit par part pleine jouissance	
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	45 136 367
Réintégration (Impôt Espagne)	4 419
Déduction (plus-values nettes à long terme)	1 214 653
Résultat fiscal	43 926 133

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	45 136 367
Réintégration (Impôt Espagne)	4 419
Déduction	
Résultat fiscal	45 140 787

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J = Date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		1 348 482,16						1 348 482,16 *
Fournisseurs d'immobilisations							16 772 707,38	16 772 707,38 **
TOTAL À PAYER		1 348 482,16					16 772 707,38	18 121 189,54
Échéances au 31/12/2011								
Fournisseurs		1 377 928,81						1 377 928,81
Fournisseurs d'immobilisations							11 574 413,53	11 574 413,53
TOTAL À PAYER		1 377 928,81					11 574 413,53	12 952 342,34

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers associés

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote la mise à jour des statuts de votre société en ce qui concerne l'autorisation d'emprunter, la possibilité, pour la société de gestion, de suspendre et de rétablir la variabilité du capital.

AUTORISATION D'EMPRUNTER

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximum de 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède. C'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, tel que fixée à l'article R.214-116 du Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et Pouvoirs de la société de gestion".

CLAUSE DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Bien que la SCPI ait la faculté, si elle le juge utile, de constituer et de doter un fonds de remboursement destiné à faire face aux demandes de retrait, il nous a néanmoins paru souhaitable de poursuivre nos réflexions sur les moyens pouvant être envisagés afin de favoriser la liquidité des parts. Nous avons ainsi été amenés à porter notre attention sur la possibilité, pour une SCPI à capital variable, de suspendre si nécessaire la variabilité de son capital, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente.

Prenant en considération les dispositions des articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, qui instituent la variabilité du capital comme une simple modalité de fonctionnement des sociétés, il apparaît que les sociétés peuvent réglementer dans leurs statuts le droit de souscription et de retrait.

Dès lors, il nous a semblé que les statuts pourraient prévoir la possibilité, pour la SCPI, de suspendre la variabilité de son capital si cela lui semble opportun, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Cette disposition, qui interviendrait avant que la société ne soit confrontée au blocage de son marché des parts, tel que défini à l'article L.214-59-II du Code monétaire et financier (c'est à dire, au moins 10% de parts en attente depuis plus de 12 mois) permettrait, dans l'intérêt des associés, de disposer d'un moyen supplémentaire de nature à contribuer à la liquidité. Entre la suspension de la variabilité et la dotation possible du fonds de remboursement, la société de gestion pourrait ainsi retenir et mettre en place la solution qui lui semblerait la mieux appropriée à la situation de la SCPI dans le contexte économique et immobilier du moment.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est par conséquent proposé de conférer, aux termes des statuts à la société de gestion, tous pouvoirs à l'effet de :

- suspendre la variabilité du capital, si elle l'estime nécessaire et après en avoir informé les associés, lorsqu'elle constate que des demandes de retrait sont inscrites sur le registre depuis au moins six mois. Dans un tel cas, la société de gestion est alors tenue de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts ;
- rétablir la variabilité du capital, si elle estime ce rétablissement suffisamment justifié, lorsque le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription (dans les limites de la valeur de reconstitution plus ou moins 10%). Cette même constatation, au cours de huit périodes consécutives de confrontation, emporte obligation pour la société de gestion de rétablir la variabilité du capital, si elle ne l'a pas déjà fait.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion avait mandaté la société UFG Courtage, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé pouvait adresser à la société UFG Courtage, un ordre de vente ou d'achat pour tout ou partie de ses parts.

Afin de simplifier l'organisation du marché des parts, il a été décidé de mettre fin à compter du 1^{er} juillet 2013 au mandat donné à UFG Courtage. La société de gestion assurera elle-même à compter de cette date l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

La note d'information de votre société fera l'objet d'une actualisation en conséquence.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion.

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte, qui avait repris l'an passé, s'est poursuivie au cours de l'exercice, permettant d'assurer la liquidité et d'augmenter le capital. Les capitaux collectés se sont en effet élevés à 32 920 920,00 euros, correspondant à l'émission de 115 512 parts, dont 59 401 ayant compensé des demandes de retrait et 56 111 ayant augmenté le capital.

Le capital effectif de la SCPI était ainsi porté de 498 496 491 euros au 31 décembre 2011 à 507 081 474,00 euros au 31 décembre 2012. A cette même date du 31 décembre, aucune part ne restait en attente de retrait.

2. LE PATRIMOINE

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

Nous avons ainsi été informés des arbitrages intervenus, portant, notamment, sur les bureaux de Chaville cédés au locataire unique qui avait donné congé.

Les deux acquisitions de l'exercice nous ont bien évidemment été exposées. Réalisées en l'état futur d'achèvement, en "blanc", c'est-à-dire sans locataire à Lyon et d'ores et déjà totalement loué à Toulouse, suivant un bail à effet du 15 juin 2013, ces acquisitions représentent un montant total, hors taxes et acte en main, de 16 458 806,00 euros investi sur la base d'un rendement moyen de 6,70%. A cet égard, votre conseil a apprécié que le prix d'acquisition de l'actif de Toulouse, dont la livraison est intervenue au début de la présente année 2013, ait été réputé payable à la date de prise d'effet du bail.

Concernant plus généralement les acquisitions, nous vous précisons que, dans un contexte de taux d'intérêt relativement faibles comparés au rendement de l'immobilier, votre conseil était favorable au surinvestissement de la SCPI initié en 2011 et à la mise en place, si nécessaire à cette fin, d'une ligne temporaire de financement. Compte tenu des capitaux collectés et des deux acquisitions réalisées, Crédit Mutuel Pierre 1 était ainsi en surinvestissement, à la fin de l'exercice, de 68,8 millions d'euros et la ligne de financement avait été sollicitée à hauteur de 40 millions d'euros.

Au niveau locatif, l'activité a été soutenue. Certes, la SCPI a enregistré les libérations de 21 116 m² de locaux, mais 27 631 m² ont néanmoins pu être reloués. Le taux d'occupation financier de l'année s'est maintenu au niveau de 2011, soit à 87,60%.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2012 à 871 571 639,31 euros, enregistrant, à périmètre identique, une progression de 1,64%.

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

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 58 709 356,03 euros contre 55 061 891,17 euros pour l'exercice précédent. En raison des charges financières liées à l'utilisation de la ligne de financement, le résultat financier s'établit à (398 291,71) euros. Compte tenu de ces différents éléments, le résultat de l'exercice ressort à 44 035 309,20 euros, en augmentation de 3,54% par rapport à 2011. Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 13,53 euros et il a été versé aux associés, conformément aux prévisions, un dividende de 14,28 euros par part, dont 0,81 euro prélevé sur la réserve de plus-values immobilières.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2013, qui nous ont été présentés, aboutissent à un résultat par part de 13,44 euros. La réserve de plus-values immobilières, permet néanmoins d'envisager un dividende maintenu au montant de 14,28 euros par part.

5. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La modification proposée des statuts, par suite du changement de dénomination sociale de la société de gestion, est une formalité qui s'impose à notre société. Quant aux autres propositions, celles-ci nous semblent bien s'inscrire dans l'intérêt de notre SCPI et de ses porteurs de parts. Leur objectif est, principalement, de favoriser, soit la politique d'investissement (fixation de la limite pour l'autorisation d'emprunter, d'assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme), soit la gestion de la liquidité des parts (suspension et rétablissement de la variabilité du capital). Dans ces conditions, votre conseil vous invite à voter en faveur de ces modifications statutaires présentées.

7. DIRECTIVE AIFM

Nous avons pris connaissance des textes européens (Alternative Investment Fund Managers - AIFM) soumis aux instances réglementaires françaises ; votre conseil s'est interrogé sur les éventuelles conséquences qui pourraient en résulter dans la gestion de votre SCPI.

8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 6 mars 2013 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2012 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Le conseil de surveillance.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2012 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 44 035 309,20 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 44 035 309,20 euros qui, augmenté du report à nouveau de 4 819 591,06 euros, dont 4 738 230,11 euros de l'exercice précédent et 81 360,95 euros résultant des nouvelles souscriptions, correspond à un bénéfice distribuable de 48 854 900,26 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 43 811 837,51 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 5 043 062,75 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur de 2 684 548,98 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2012, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 745 630 013,39 euros, soit 224,98 euros par part,
- valeur de réalisation : 810 810 791,51 euros, soit 244,64 euros par part,
- valeur de reconstitution : 940 642 028,22 euros, soit 283,82 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion :

- à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion :

- à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice ;
- à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevée en 2012 à 88 657 euros, soit 0,05 euro par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avéreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris acte du changement de dénomination sociale de la société de gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article XV des statuts "Nomination de la société de gestion" :

"La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007."

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède ;
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

Ancienne rédaction

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

Nouvelle rédaction

Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société sans y avoir été autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide d'adopter la clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital et, en conséquence, de modifier comme suit les statuts :

- 1) Introduction à la fin de l'article VIII, qui devient Variabilité du capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital, des deux nouveaux paragraphes suivants :

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

.../...

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

2) Modification du premier alinéa du paragraphe 1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente de l'article Article XIV : Transmission des parts - Nantissement :

Ancienne rédaction

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement

1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-I du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Nouvelle rédaction

Article XIV : Transmission des parts - Nantissement

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-1 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	813 120 688,80	871 571 639,31	791 720 738,56	848 644 486,67
Terrains et constructions	782 454 676,23	844 944 139,31	777 028 373,53	838 391 986,67
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	26 954 344,00	26 627 500,00	11 009 192,62	10 252 500,00
Autres immobilisations locatives	3 711 668,57		3 683 172,41	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(6 854 708,51)	(124 880,90)	(6 775 248,36)	(124 880,90)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(6 729 827,61)		(6 650 367,46)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(124 880,90)	(124 880,90)	(124 880,90)	(124 880,90)
TOTAL I	806 265 980,29	871 446 758,41	784 945 490,20	848 519 605,77
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	397 649,04	397 649,04	398 726,49	398 726,49
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	397 649,04	397 649,04	398 726,49	398 726,49
Créances	19 829 034,34	19 829 034,34	14 742 248,91	14 742 248,91
Locataires et comptes rattachés	4 145 978,59	4 145 978,59	3 985 002,70	3 985 002,70
Provisions pour dépréciation des créances	(1 902 527,93)	(1 902 527,93)	(1 669 058,35)	(1 669 058,35)
Créances fiscales et sociales	5 835 286,35	5 835 286,35	5 007 959,04	5 007 959,04
Fournisseurs et comptes rattachés	7 186 744,83	7 186 744,83		
Autres créances	4 563 552,50	4 563 552,50	7 418 345,52	7 418 345,52
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	15 818 146,35	15 818 146,35	4 999 760,65	4 999 760,65
Valeurs mobilières de placement			4 330 000,00	4 330 000,00
Fonds de remboursement	23 801,74	23 801,74	23 801,74	23 801,74
Autres disponibilités	15 794 344,61	15 794 344,61	645 958,91	645 958,91
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(96 908 256,15)	(96 908 256,15)	(71 636 762,29)	(71 636 762,29)
Dettes financières	(48 993 844,90)	(48 993 844,90)	(29 449 228,74)	(29 449 228,74)
Dettes d'exploitation	(14 312 520,16)	(14 312 520,16)	(14 274 857,74)	(14 274 857,74)
Dettes diverses	(33 601 891,09)	(33 601 891,09)	(27 912 675,81)	(27 912 675,81)
TOTAL II	(60 863 426,42)	(60 863 426,42)	(51 496 026,24)	(51 496 026,24)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	231 366,78	231 366,78	190 279,05	190 279,05
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(3 907,26)	(3 907,26)		
TOTAL III	227 459,52	227 459,52	190 279,05	190 279,05
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	745 630 013,39		733 639 743,01	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		810 810 791,51		797 213 858,58

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	498 496 491,00		8 584 983,00	507 081 474,00
Capital souscrit	498 496 491,00		8 584 983,00	507 081 474,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	133 068 022,64		5 239 547,41	138 307 570,05
Prime d'émission	198 643 476,16		7 406 652,00	206 050 128,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(65 646 196,07)		(2 167 104,59)	(67 813 300,66)
Ecarts sur remboursements de parts	70 742,55			70 742,55
Prime de fusion	68 217 072,64			68 217 072,64
Prime de fusion	71 716 796,38			71 716 796,38
Prélèvement sur prime de fusion	(3 499 723,74)			(3 499 723,74)
Ecart de réévaluation	20 540 635,80		(244 756,02)	20 295 879,78
Ecart de réévaluation	20 540 635,80		(244 756,02)	20 295 879,78
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	8 579 290,82		(1 894 336,65)	6 684 954,17
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	4 620 284,31	117 945,80	81 360,95	4 819 591,06
Résultat de l'exercice	117 945,80	(117 945,80)	223 471,69	223 471,69
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	42 529 955,02	(42 529 955,02)	44 035 309,20	44 035 309,20
Acomptes sur distribution	(42 380 119,49)	42 380 119,49	(43 811 837,51)	(43 811 837,51)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(31 889,73)	31 889,73		
TOTAL GÉNÉRAL	733 639 743,01	0,00	11 990 270,38	745 630 013,39

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHARGES	31/12/2012	31/12/2011
CHARGES IMMOBILIÈRES	27 576 414,87	24 613 992,69
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 961 303,91	14 944 924,81
Charges d'entretien du patrimoine locatif	449 906,06	415 191,38
Grosses réparations et travaux exceptionnels	2 201 494,37	2 910 919,33
Charges immobilières non récupérables	5 963 710,53	6 342 957,17
Charges locatives non récupérables	1 264 253,72	1 397 992,88
Charges locatives sur locaux vacants	2 572 618,92	3 223 141,42
Autres charges immobilières non récupérables	2 126 837,89	1 721 822,87
CHARGES D'EXPLOITATION	13 783 144,00	14 357 029,67
Diverses charges d'exploitation	8 774 200,06	9 034 314,04
Rémunération de la société de gestion	5 571 531,92	5 216 769,78
Honoraires	263 156,18	135 558,02
Autres services extérieurs	245 888,58	191 427,22
Impôts, taxes et versements assimilés	19 216,00	49 222,00
Autres charges	2 674 407,38	3 441 337,02
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 028 750,68	2 739 279,54
Dotations aux provisions d'exploitation	2 980 193,26	2 583 436,09
Provisions pour créances douteuses	699 238,74	342 444,21
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 280 954,52	2 240 991,88
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	470 914,54	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	184 559,68	45 345,60
TOTAL DES CHARGES	42 015 033,09	39 016 367,96
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	44 035 309,20	42 529 955,02
TOTAL GÉNÉRAL	86 050 342,29	81 546 322,98
PRODUITS	31/12/2012	31/12/2011
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	78 253 878,65	70 228 856,28
Produits de l'activité immobilière	77 670 659,94	70 006 815,98
Loyers	58 709 356,03	55 061 891,17
Charges facturées	18 961 303,91	14 944 924,81
Produits des activités annexes	583 218,71	222 040,30
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	6 936 577,95	8 824 155,28
Reprises d'amortissements d'exploitation	888 349,04	1 577 096,58
Reprises de provisions d'exploitation	2 667 263,57	3 934 250,18
Provisions pour créances douteuses	465 769,20	718 330,85
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 201 494,37	2 910 919,33
Provisions pour risques et charges		305 000,00
Transfert de charges d'exploitation	3 380 965,34	3 312 808,52
PRODUITS FINANCIERS	72 623,76	228 463,19
Produits financiers	72 623,76	228 463,19
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	787 261,93	2 264 848,23
Produits exceptionnels	787 261,93	2 264 848,23
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	86 050 342,29	81 546 322,98

Introduction

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Immobilisations en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2012, pour un montant total de 164 286 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 88 657 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquittée pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 75 629 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations s'établit à 6 729 827,61 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les "Agencements, Aménagements et Installations" sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

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

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

Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100% de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Au cours de l'année 2012 le marché des parts a enregistré 115 512 souscriptions dont 59 401 parts ont compensé des retraits et 56 111 parts ont été portées en augmentation de capital.

D'autre part, deux lignes de crédit ont été ouvertes le 14 décembre 2012 pour 10 000 000 euros chacune avec un TEG annuel de 2,379% pour l'un et un TEG de 2,129% pour l'autre.

Au 31 décembre 2012, la totalité de ces lignes de crédit ont été débloquées.

Au cours de l'exercice 2012, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- CHAVILLE - avenue Roger Salengro ;
- LIMOGES - avenue des Bénédictins ;
- NOISY LE GRAND - allée du Closeau ;
- BRON - rue du 35^{ème} Régiment d'Aviation (expropriation partielle).

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	697 302 096,90	738 511 346,57	692 385 096,88	733 872 300,75
Locaux d'activité	12 718 809,64	13 881 658,87	12 732 039,85	14 042 761,81
Commerces	68 125 691,54	80 936 520,87	67 180 670,17	78 357 038,87
Entrepôts	8 019 746,72	11 614 613,00	8 413 739,04	12 119 885,24
TOTAL	786 166 344,80	844 944 139,31	780 711 545,94	838 391 986,67
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	26 954 344,00	26 627 500,00	10 064 050,00	10 252 500,00
Locaux d'activité				
Commerces			945 142,62	
Entrepôts				
TOTAL	26 954 344,00	26 627 500,00	11 009 192,62	10 252 500,00
TOTAL GÉNÉRAL	813 120 688,80	871 571 639,31	791 720 738,56	848 644 486,67

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde Terrains et Constructions au 31/12/2011		777 028 373,53
Acquisitions		372 865,32
MASSY - 14-16 avenue Carnot	(572 277,30)	
ARGELES GAZOST - Rue du Stade	945 142,62	
Cessions		(4 007 211,80)
CHAVILLE - Roger Salengro	(3 437 864,10)	
NOISY-LE-GRAND - Les Richardets	(374 449,12)	
LIMOGES - Capitole li/40 - 42 avenue des Bénédictins	(194 898,58)	
Cession partielle		(5 400,00)
BRON - ZAC du Chêne	(5 400,00)	
Travaux de restructuration		9 049 712,07
NANTERRE - Le Vermont	5 487 228,86	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Saint-Quentin-en-Yvelines	2 623 308,22	
VILLEPINTE - 18 place des Nymphes	716 433,14	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Ile / Le Gallo	613 267,19	
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers - Bât. 18	512 150,66	
PARIS - Carré Feydeau	68 709,15	
PARIS - 199 rue Championnet	43 946,27	
MARSEILLE - Technopôle Chateau Gombert	40 074,32	
VALBONNE-SOPHIA-ANTIPOLIS - Villa 13	4 523,00	
VALBONNE-SOPHIA-ANTIPOLIS - Villa 14	3 000,00	
CHAVILLE - Roger Salengro	(1 062 928,74)	
Acquisitions de climatisations		16 337,11
Renouvellements de climatisations existantes		391 316,10
Sorties de climatisations (renouvellements)		(391 316,10)
Autres variations		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2012		782 454 676,23

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2011		17 349 010,50
Nouveaux agencements		1 549 141,18
Agencements, Aménagements et Installations en cours		615 052,37
Cessions d'agencements de l'exercice		(171 219,13)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(979 281,09)
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012		18 362 703,83

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2011		(13 665 838,09)
Dotations de l'exercice		(1 140 401,64)
Reprises de l'exercice		155 204,47
Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2012		(14 651 035,26)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012		3 711 668,57

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2011		11 009 192,62
Acquisitions de VEFA		16 890 294,00
LYON - 129 Avenue Felix Faure	10 732 767,00	
TOULOUSE - Rue Alain Fournie	5 585 249,70	
MASSY - 14-16 avenue Carnot	572 277,30	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(945 142,62)
ARGELÈS-GAZOST - Rue du Stade	(945 142,62)	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2012		26 954 344,00

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31/12/2011		398 726,49
Fonds de roulement versés aux syndicats		2 392,00
Fonds de roulements restitués par les syndicats		(3 469,45)
Solde des dépôts versés au 31/12/2012		397 649,04

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2011	Compte à compte 2012*	Dotations 2012	Montant des amortissements au 31/12/2012
Agencements, aménagements installations	5 ans	13 665 838,09	(155 204,47)	1 140 401,64	14 651 035,26

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2011	Augmentation des charges à étaler 2012	Compte à compte 2012	Dotations 2012	Montant net des charges à étaler 31/12/2012
Frais d'acquisition des immobilisations		888 349,04		(888 349,04)	
TOTAL		888 349,04		(888 349,04)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2011	Dotations 2012	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2012
Pour grosses réparations	6 650 367,46	2 280 954,52	2 201 494,37	6 729 827,61
Pour risques et charges	124 880,90			124 880,90
Pour créances douteuses	1 669 058,35	699 238,78	465 769,20	1 902 527,93
TOTAL	8 444 306,71	2 980 193,30	2 667 263,57	8 757 236,44

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2011	(20 540 635,80)
Reprises de l'exercice	244 756,02
TOTAL AU 31/12/2012	(20 295 879,78)

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2011	42 529 955,02
Report à nouveau 2011	4 620 284,31
TOTAL DISTRIBUABLE	47 150 239,33
Distribution 2011	42 412 009,22
Reconstitution du report à nouveau *	81 360,95
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	4 819 591,06

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

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	446 992,66
Locataires et comptes rattachés	21 254,48
Autres dettes d'exploitation	2 929 826,76
Intérêts courus à payer	49 785,00
TOTAL	3 447 858,90

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	48 151,95
Autres créances d'exploitation	2 362 182,23
Intérêts courus à recevoir	24 861,48
TOTAL	2 435 195,66

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	876 724,37
Locataires : factures à établir	48 151,95
Locataires : créances douteuses	3 221 102,27
TOTAL	4 145 978,59

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Soldes locataires non récupérables	48 704,97
Pénalité fiscale	116 560,00
Protocole transactionnel	19 275,00
Rompus	19,71
TOTAL	184 559,68

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Soldes sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	50 371,45
Jugement favorable à la SCPI à l'encontre d'Axa Constructeur concernant l'immeuble situé à Evry, Boulevard des Coquibus	577 586,14
Soldes locataires passés en profit	159 289,56
Rompus	14,78
TOTAL	787 261,93

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2012	23 801,74
Variation au cours de l'exercice	
SOLDE DISPONIBLE AU 31/12/2012	23 801,74

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	7 286 633,37
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	925 084,26

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

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses de vente			
20 chemin du Randin - ECULLY	Bureaux	22/11/12	812 850
10 rue du Four à Chaux - LYON*	Bureaux	05/07/12	9 000 000
Opérations de valorisation			
10 rue du Four à Chaux - LYON*	Valorisation	05/07/12	22 020 000

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

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
33700 MERIGNAC ZI du Phare	15/04/83	100,00%	783,00	304 729,79		304 729,79	304 729,79
33700 MERIGNAC Rue Francois Arago	06/11/97	100,00%	2 008,81	655 531,00		655 531,00	655 531,00
76800 SAINT ETIENNE DU ROUVRAY Zone Artisanale du Buissonnet	14/11/01	100,00%	1 180,00	359 749,23		359 749,23	359 749,23
77090 COLLEGIEN Allée du Clos des Charmes	06/11/97	50,00%	1 376,00	708 421,33	14 629,51	723 050,84	708 421,29
92110 CLICHY 3 impasse Dumur	03/10/07	100,00%	1 331,13	3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00
92320 CHATILLON 93-103 rue Pierre Semard	06/11/97	100,00%	5 330,36	5 364 715,05	438 756,35	5 803 471,40	5 830 810,01
95500 GONNESSE 9 rue Ampère	16/12/81	100,00%	1 608,00	714 328,53		714 328,53	714 328,53
95611 ERAGNY SUR OISE Avenue du Gros Chêne	06/11/97	100,00%	1 463,00	838 470,00		838 470,00	838 470,00
TOTAL ACTIVITÉS			15 080,30	12 265 944,93	453 385,86	12 719 330,79	12 732 039,85

Bureaux

06000 NICE 16 avenue Thiers	06/11/97	100,00%	1 668,00	1 753 164,00	10 788,78	1 763 952,78	1 763 952,78
06200 NICE 455 promenade des Anglais	06/11/97	100,00%	1 681,00	2 216 702,22	31 378,47	2 248 080,69	2 220 857,79
06200 NICE 455 promenade des Anglais	06/11/97	100,00%	2 589,00	3 535 472,63	18 570,19	3 554 042,82	3 554 042,82
06560 VALBONNE-SOPHIA-ANTIPOLIS Route des Dolines	06/11/97	100,00%	268,68	304 898,00	29 302,62	334 200,62	343 181,07
06560 VALBONNE-SOPHIA-ANTIPOLIS Route des Dolines	06/11/97	100,00%	265,92	290 823,98	53 520,00	344 343,98	290 823,98
06560 VALBONNE-SOPHIA-ANTIPOLIS Route des Dolines	06/11/97	100,00%	265,43	274 408,02	17 392,00	291 800,02	323 590,01
06563 VALBONNE-SOPHIA-ANTIPOLIS Route des Dolines	06/11/97	100,00%	264,54	320 143,00	36 524,44	356 667,44	320 143,00
13008 MARSEILLE 20 rue Traverse de Pomègues	30/08/06	50,00%	2 612,57	5 499 625,00	222 317,38	5 721 942,38	5 571 288,89
13008 MARSEILLE 3 rue du Commandant Rolland	06/11/97	100,00%	2 047,18	2 054 770,17	277 959,43	2 332 729,60	2 204 695,48
13013 MARSEILLE Rue F. Joliot Curie	06/11/97	50,00%	2 376,03	2 032 711,03	1 446 484,07	3 479 195,10	3 183 793,16
13100 AIX-EN-PROVENCE Bât. 21 - Avenue de la Lozière	06/11/97	100,00%	1 016,55	1 202 059,15	44 572,21	1 246 631,36	1 261 616,20
14000 CAEN Rue du Clos Herbert	06/11/97	100,00%	1 560,00	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
14000 CAEN 31 rue des Compagnons	06/11/97	100,00%	1 223,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
14200 HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR 4 place de Boston	14/11/01	100,00%	2 932,82	1 904 514,13	16 037,31	1 920 551,44	1 904 514,13
28001 MADRID - ESPAGNE Parc Technologique Barajas	06/11/97	100,00%	5 310,00	6 494 328,00	151 584,38	6 645 912,38	6 650 374,30
31000 TOULOUSE Avenue de Larrieu	06/11/97	100,00%	1 202,92	502 935,65	197 254,09	700 189,74	713 296,88
31100 TOULOUSE ZAC Basso Cambo	21/07/08	100,00%	6 643,71	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
31130 BALMA 2-4 rue de la Tuilerie	14/11/01	100,00%	1 124,00	726 487,38	97 491,15	823 978,53	823 978,53
31300 TOULOUSE 17 rue Marius Terce	25/06/07	100,00%	2 671,00	5 993 700,00		5 993 700,00	5 993 700,00
31300 TOULOUSE Rue Marius Terce	19/07/05	100,00%	2 689,30	4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE Parc Activites du Canal	06/11/97	50,00%	1 666,00	1 602 752,02	446 290,49	2 049 042,51	2 042 642,52
31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE 7 rue Hermès	06/11/97	100,00%	1 522,70	1 135 328,33		1 135 328,33	1 135 456,87
31670 LABEGE Voie N° 5 - Bat 4	06/11/97	100,00%	957,68	787 529,12	70 267,84	857 796,96	865 232,65
33000 BORDEAUX 185 Bld Du Marechal Leclerc	01/07/03	100,00%	2 767,67	3 491 552,37	20 533,96	3 512 086,33	3 516 239,54
33000 BORDEAUX 181 Cours Du Medoc	27/03/02	100,00%	2 155,00	2 831 508,77		2 831 508,77	2 831 508,77
33000 BORDEAUX 11-17 Rue Condillac	06/11/97	100,00%	1 286,86	1 775 674,38	93 995,47	1 869 669,85	1 839 973,36
33600 PESSAC 18 Av Leonard De Vinci	06/11/97	100,00%	517,35	531 965,82		531 965,82	531 965,82
33600 PESSAC Europarc Pessac	14/11/01	100,00%	917,69	1 082 388,00	58 653,07	1 141 041,07	1 126 515,34
33600 PESSAC 12 bis avenue Gustave Eiffel	06/11/97	100,00%	564,24	564 061,02	5 803,29	569 864,31	571 564,31
33600 PESSAC Avenue Léonard De Vinci	06/11/97	100,00%	786,00	558 021,91	166 931,67	724 953,58	724 953,58
33700 MERIGNAC 9 rue Alessandro Volta	06/11/97	100,00%	855,00	319 000,13		319 000,13	319 000,13
34000 MONTPELLIER Rue du Mas de Carbonnier	26/05/04	100,00%	1 957,00	3 287 285,56		3 287 285,56	3 287 285,56
35000 RENNES Rue A. Meynier	06/11/97	100,00%	855,00	792 735,00		792 735,00	792 735,00
37000 TOURS 12 allée Colette Duval	06/11/97	100,00%	943,09	760 385,21	271 065,44	1 031 450,65	1 084 457,45
38100 GRENOBLE 16 rue Henri Barbusse	22/10/07	100,00%	2 816,34	5 034 537,00	59 893,41	5 094 430,41	5 116 860,41
44000 NANTES 144-146 rue Paul Bellamy	14/11/01	100,00%	1 824,00	1 371 074,91		1 371 074,91	1 371 074,91
44000 NANTES 3 boulevard Salvador Allende	06/11/97	100,00%	1 165,36	1 061 202,77	2 175,61	1 063 378,38	1 075 987,46
44300 NANTES 2 rue Château de l'Eraudière	06/11/97	100,00%	1 973,00	1 671 155,28	854,04	1 672 009,32	1 673 264,14
44800 SAINT-HERBLAIN Parc de l'Angevinière	06/11/97	100,00%	1 050,00	858 685,07	1 053,31	859 738,38	867 223,50
45000 ORLÉANS 4 place Jean Monnet	06/11/97	100,00%	889,00	832 980,37		832 980,37	835 406,45
45000 ORLÉANS 63 rue Bannier	06/11/97	100,00%	645,14	514 285,20	62,75	514 347,95	514 380,12
51100 REIMS Rue Clément Ader - Bât. B19	06/11/97	100,00%	746,69	707 544,16	620,30	708 164,46	710 336,59
51100 REIMS 28 boulevard Joffre	06/11/97	100,00%	1 144,67	1 381 364,73		1 381 364,73	1 381 364,73
54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY 7 Allée de la Forêt de la Reine	14/11/01	100,00%	986,04	777 082,84	17 391,17	794 474,01	799 382,43
54600 VILLERS-LES-NANCY 2 allée d'Enghien	06/11/97	100,00%	947,55	783 063,88		783 063,88	785 222,46
57000 METZ Rue Edouard Belin	06/11/97	100,00%	1 124,46	752 623,92	284 029,77	1 036 653,69	1 046 928,74
59000 LILLE-FIVES Rue Louis Blanc	14/11/01	100,00%	3 018,90	1 906 861,14		1 906 861,14	1 906 861,14
59000 LILLE 27 bis rue du vieux Faubourg	06/11/97	50,00%	1 280,79	1 839 477,19	72 121,46	1 911 598,65	1 875 875,06
59000 LILLE 54-56-58 rue Nationale	06/11/97	100,00%	1 006,31	1 814 143,00	29 718,40	1 843 861,40	1 850 739,46
59110 LA MADELEINE Rue du Pré Catalan	14/11/01	100,00%	2 089,70	1 713 885,04		1 713 885,04	1 713 885,04

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
59290 WASQUEHAL Avenue de la Marne	12/05/04	100,00%	7 736,03	12 079 115,36		12 079 115,36	12 079 115,36
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 7-9 allée Lakanal	12/07/04	100,00%	2 524,10	3 090 000,00		3 090 000,00	3 090 000,00
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 21 allée Lavoisier	06/11/97	100,00%	784,08	655 182,55	36 448,24	691 630,79	725 499,38
59700 MARCQ EN BAROEUL ZI de la Pilaterie	14/11/01	100,00%	1 760,00	858 751,86	185 107,75	1 043 859,61	1 095 397,16
67000 STRASBOURG 2 rue de la Durance	06/11/97	100,00%	949,56	908 881,85	119 045,22	1 027 927,07	1 039 858,13
67300 SCHILTIGHEIM Rue de Copenhague	17/12/07	100,00%	2 055,75	3 832 006,00		3 832 006,00	3 832 006,00
67300 SCHILTIGHEIM Rue de la Haye	17/02/03	100,00%	4 778,86	8 032 000,00		8 032 000,00	8 032 000,00
69003 LYON 1 cours Albert Thomas	06/11/97	100,00%	3 240,00	3 673 673,50	93 641,78	3 767 315,28	3 818 884,11
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/07	27,50%	4 623,33	18 363 537,50	518,13	18 364 055,63	18 364 786,36
69008 LYON 9 rue Denis	14/11/01	100,00%	1 967,64	941 982,00		941 982,00	941 982,00
69009 LYON 10 rue du Four à Chaux	06/05/03	100,00%	5 212,60	8 207 585,50		8 207 585,50	8 207 585,50
69100 VILLEURBANNE 63 avenue Roger Salengro	06/11/97	100,00%	568,81	461 172,94		461 172,94	461 172,94
69130 ECULLY 20 chemin du Randin	14/11/01	100,00%	610,00	697 454,00	112 793,97	810 247,97	810 247,97
69130 ECULLY Chemin du Tronchon	06/11/97	100,00%	1 720,16	1 447 119,42	171 773,10	1 618 892,52	1 515 644,81
69326 LYON CEDEX 03 129 rue Servient	30/06/08	100,00%	10 412,00	12 400 000,00	72 604,92	12 472 604,92	12 496 813,01
69500 BRON 10 rue Edison	14/11/01	100,00%	1 433,65	1 750 000,00	38 770,96	1 788 770,96	1 802 457,04
69500 BRON 18 rue du 35 ^{ème} Régiment d'Aviation	06/11/97	100,00%	2 014,00	1 976 437,00	406 394,36	2 382 831,36	2 528 103,01
75002 PARIS 8 place de la Bourse	30/09/04	49,00%	3 530,72	19 428 718,87	3 258 438,12	22 687 156,99	22 618 447,84
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/08	30,00%	2 251,89	12 711 900,00		12 711 900,00	12 711 900,00
75008 PARIS 3 rue Chauveau Lagarde	06/11/97	100,00%	786,58	3 963 674,00	249 775,92	4 213 449,92	4 215 421,66
75010 PARIS 45 rue de Paradis	30/09/03	100,00%	3 496,90	8 871 715,17	1 039 430,05	9 911 145,22	9 921 680,05
75010 PARIS 32 rue de Chabrol	30/09/03	100,00%	2 622,44	7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,75
75010 PARIS 47 rue d'Enghien	06/11/97	60,00%	1 438,82	3 116 666,76		3 116 666,76	3 116 666,76
75014 PARIS 18-20 rue Edouard Jacques	23/04/03	100,00%	782,36	2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40
75014 PARIS 1 rue du Commandant Mouchotte	01/07/99	100,00%	559,94	2 058 062,00		2 058 062,00	2 058 124,06
75014 PARIS 66 avenue Du Maine	02/01/80	100,00%	597,00	2 134 286,00		2 134 286,00	2 134 344,22
75016 PARIS 65 rue Chardon Lagache	21/06/79	100,00%	486,70	1 097 633,00		1 097 633,00	1 097 633,00
75017 PARIS 251 boulevard Péreire	20/02/08	50,00%	1 434,65	10 233 500,00		10 233 500,00	10 233 500,00
75017 PARIS 115 rue Cardinet	06/11/97	100,00%	1 050,06	3 181 762,86	992 502,08	4 174 264,94	4 175 215,15
75017 PARIS 141-143 rue de Saussure	14/11/01	100,00%	1 166,00	1 899 482,68		1 899 482,68	1 899 482,68

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
75018 PARIS 199 rue Championnet	06/11/97	33,00%	762,30	1 641 003,41	645 111,55	2 286 114,96	2 242 168,68
76000 ROUEN 22 place Gadeau de Kerville	06/11/97	100,00%	549,00	442 102,00		442 102,00	442 102,00
76100 ROUEN 51 rue du Mail	14/11/01	100,00%	2 252,55	1 811 163,19		1 811 163,19	1 811 163,19
76130 MONT ST AIGNAN 9 rue Sakharov	06/11/97	100,00%	1 097,14	1 173 857,00		1 173 857,00	1 173 857,00
76140 LE PETIT QUEVILLY 8 rue Jean Rostand	14/11/01	100,00%	3 304,59	2 677 448,99		2 677 448,99	2 677 448,99
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/07	20,00%	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 31 avenue de l'Europe	06/11/97	33,33%	515,95	1 128 010,00		1 128 010,00	1 128 010,00
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	06/11/97	33,00%	662,61	1 358 321,00		1 358 321,00	1 358 321,00
78141 VELIZY VILLACOUBLAY CEDEX 13 avenue Morane Saulnier	06/11/97	100,00%	2 602,00	4 076 148,09	513 827,12	4 589 975,21	4 589 975,21
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 12 rue du Fort de Saint-Cyr	06/11/97	100,00%	3 015,13	3 537 926,32	466 170,41	4 004 096,73	4 009 213,52
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 1 rue Stephenson	06/11/97	53,00%	9 597,26	16 519 102,29	9 802 665,92	26 321 768,21	23 698 459,99
78280 GUYANCOURT 1 rue Georges Braque	12/12/02	100,00%	4 860,10	9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01
78280 GUYANCOURT Boulevard des Chênes - Rue Boucher	06/11/97	50,00%	918,90	1 542 651,98	17 409,28	1 560 061,26	1 570 539,35
80000 AMIENS 3 rue Jean Mermoz	14/11/01	100,00%	2 040,00	1 737 459,40		1 737 459,40	1 737 510,12
87000 LIMOGES Avenue Bénédictins - Vendu 12/12	28/04/77	100,00%					194 898,58
91000 EVRY Boulevard des Coquibus	06/11/97	100,00%	1 875,79	1 446 365,54		1 446 365,54	1 446 365,54
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/08	40,00%	5 437,51	28 000 000,00		28 000 000,00	28 000 000,00
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/08	30,00%	2 286,42	8 588 873,70	13 798,34	8 602 672,04	9 169 549,33
91940 LES ULIS Bât. Kilimandjaro/Mac Kinley	06/11/97	33,00%	1 187,96	1 317 576,83	36 559,95	1 354 136,78	1 356 786,05
92000 NANTERRE 119-125 rue des 3 Fontanots	31/08/06	20,00%	3 037,34	13 518 380,00	6 146 893,11	19 665 273,11	14 178 044,25
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/06	25,00%	6 704,75	21 440 750,00		21 440 750,00	21 440 750,00
92000 NANTERRE 163-169 avenue Georges Clémenceau	02/06/04	100,00%	4 085,06	12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 27-33 quai Alphonse le Gallo	04/11/03	28,00%	4 920,45	18 622 096,82	12 918 061,60	31 540 158,42	30 927 042,44
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Rue Abel Gance	24/10/05	25,00%	1 554,37	9 090 250,00	3 023,62	9 093 273,62	9 095 613,62
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 11 rue Heinrich	06/11/97	100,00%	1 805,80	4 370 277,06	522 039,72	4 892 316,78	4 857 640,78
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 84 avenue du Général Leclerc	06/11/97	40,00%	593,30	2 004 222,45	7 419,38	2 011 641,83	2 015 541,78
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 77-79 rue Marcel Dassault	14/11/01	100,00%	1 125,14	1 879 300,09	253 524,27	2 132 824,36	2 169 913,13
92110 CLICHY Espace Clichy	06/11/97	100,00%	3 361,00	5 107 042,00		5 107 042,00	5 107 042,00
92120 MONTRouGE 16/20 rue Barbès	18/10/11	6,00%	935,94	5 700 000,00		5 700 000,00	5 700 000,00
92120 MONTRouGE Sud Affaires	06/11/97	34,00%	3 674,37	6 979 140,54	908 083,73	7 887 224,27	7 947 878,58

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Bureaux (suite)							
92230 GENNEVILLIERS Bâtiment B18 / B19	06/11/97	20,00%	780,00	1 035 037,59	737 573,74	1 772 611,33	1 261 786,47
92300 LEVALLOIS-PERRET 102-116 rue Victor Hugo	15/09/10	30,00%	3 048,72	14 380 242,00		14 380 242,00	14 380 242,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 90-92 rue de Villiers	12/07/00	50,00%	1 521,99	7 240 664,94	768 948,42	8 009 613,36	8 088 374,02
92310 SÈVRES 7 avenue de la Cristallerie	30/06/03	25,00%	4 321,73	16 067 340,56	87 390,78	16 154 731,34	16 152 526,52
92370 CHAVILLE 144 avenue Roger Salengro	06/11/97	100,00%					4 526 914,28
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Régnauld	01/10/07	30,00%	2 588,28	21 300 000,00	631,37	21 300 631,37	21 301 431,29
92400 COURBEVOIE 31-41 rue Adam Ledoux	06/11/97	50,00%	964,52	2 107 156,22	14 265,76	2 121 421,98	2 131 271,57
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	07/09/07	27,50%	4 871,90	36 300 000,00		36 300 000,00	36 300 000,00
93110 ROSNY SOUS BOIS 3 rue de Rome	06/11/97	100,00%	3 841,31	4 221 899,18	351 821,02	4 573 720,20	4 577 529,49
93160 NOISY LE GRAND Le Central II	06/11/97	100,00%	1 144,00	729 055,77		729 055,77	729 055,77
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/10	15,00%	3 648,60	18 000 000,00		18 000 000,00	18 000 000,00
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS 36 rue de La Montjoie	16/11/04	100,00%	6 614,54	18 240 328,88	94 929,95	18 335 258,83	18 351 403,19
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS 21 rue des Bretons	29/01/03	100,00%	1 746,92	4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS 194 avenue du Président Wilson	06/11/97	35,00%	1 425,28	2 065 540,47		2 065 540,47	2 065 540,47
93420 VILLEPINTE 18 place des Nymphéas	02/06/05	100,00%	6 408,10	11 000 000,00	4 110 393,03	15 110 393,03	14 381 802,89
94000 CRÉTEIL Rue Olof Palme	06/11/97	100,00%	2 595,08	2 717 864,10	197 367,30	2 915 231,40	2 915 231,40
94110 ARCUEIL 21-27 rue de Stalingrad	14/11/01	100,00%	5 154,00	7 828 891,64	1 044 543,73	8 873 435,37	8 865 313,53
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 137 avenue Joffre	06/11/97	100,00%	1 903,26	2 210 511,00	730 479,02	2 940 990,02	2 940 990,02
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 6-12 avenue du Val de Fontenay	06/11/97	100,00%	702,92	853 714,00	298 521,57	1 152 235,57	1 152 235,57
94200 IVRY-SUR-SEINE 37 rue Marceau	06/11/97	100,00%	2 482,17	2 581 933,84		2 581 933,84	2 581 933,84
94200 IVRY-SUR-SEINE 26 rue Paul Vaillant Couturier	14/11/01	100,00%	1 030,00	606 893,47	9 636,87	616 530,34	619 101,58
94200 IVRY-SUR-SEINE 5 avenue de Verdun	06/11/97	100,00%	3 497,64	5 306 795,54	207 693,28	5 514 488,82	5 520 424,29
94200 IVRY-SUR-SEINE 5 avenue de Verdun	22/05/89	100,00%	94,80	37 857,90		37 857,90	37 857,90
94300 VINCENNES 10-12 cours Louis Lumière	21/05/92	50,00%	1 765,50	5 242 400,00	20 900,17	5 263 300,17	5 275 235,74
94700 MAISONS-ALFORT 13 avenue du Général Leclerc	14/11/01	100,00%	2 431,86	5 791 995,64		5 791 995,64	5 791 995,64
95000 ARGENTEUIL 141 rue Michel Carré	06/11/97	50,00%	1 630,16	2 018 595,36	232 568,10	2 251 163,46	2 252 866,54
95100 ARGENTEUIL 141-145 rue Michel Carré	06/11/97	100,00%	3 400,00	4 725 919,00	297 888,01	5 023 807,01	5 023 807,01
TOTAL BUREAUX			299 262,09	644 811 553,09	52 490 022,69	697 301 575,78	692 385 096,88

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Commerces							
27000 EVREUX 24 rue du Docteur Oursel	26/07/07	62,50%	143,83	649 871,00	222,21	650 093,21	650 214,49
31000 TOULOUSE 61 route de Bayonne	06/11/97	100,00%	857,09	686 020,00		686 020,00	686 020,00
42120 LE COTEAU 204 avenue de la Libération	27/12/11	100,00%	3 065,00	2 405 880,84		2 405 880,84	2 405 880,84
59510 HEM Rue du Général Leclerc	27/12/11	100,00%	2 890,00	2 921 565,89		2 921 565,89	2 921 565,89
62330 ISBERGUES Rue de l'Eglise de Berguette	27/12/11	100,00%	2 958,00	2 233 966,04		2 233 966,04	2 233 966,04
62340 GUINES Rue de Baudoin - RD 231	27/12/11	100,00%	3 436,00	3 080 676,67		3 080 676,67	3 080 676,67
62700 BRUAY-LA-BUISSIERE Rue Alfred Leroy	13/06/79	100,00%	325,00	304 898,00		304 898,00	304 898,00
63000 AUBIÈRE Avenue du Roussillon	06/11/97	100,00%	1 140,00	807 980,00		807 980,00	807 980,00
65400 ARGELÈS-GAZOST Rue du Stade	27/12/11	100,00%	4 999,00	3 731 372,17		3 731 372,17	3 731 372,17
69330 JONAGE Boulevard Louis Pradel	27/12/11	100,00%	2 716,00	3 857 087,42		3 857 087,42	3 857 087,42
69780 MIONS 4 bis rue du 11 Novembre 1918	26/07/07	100,00%	542,06	1 386 001,00		1 386 001,00	1 386 001,00
75001 PARIS 9-11-11 bis rue des Halles	14/11/01	100,00%	921,00	2 092 515,00		2 092 515,00	2 092 515,00
75008 PARIS 4 avenue de Friedland	14/11/01	100,00%	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
75008 PARIS 3 rue Chauveau Lagarde	06/11/97	100,00%	113,81	426 534,33		426 534,33	426 534,33
75016 PARIS 56-60 rue de la Pompe	08/06/04	100,00%	1 381,61	3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00
75017 PARIS 43-49 rue Guy Moquet	14/11/01	100,00%	2 319,00	1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00
77185 LOGNES 1/11 allée des Palombes	29/06/04	67,00%	12 159,41	16 239 180,09		16 239 180,09	16 239 180,09
77500 CHELLES 20 boulevard Mendès France	26/07/07	100,00%	175,19	668 140,00		668 140,00	668 140,00
77500 CHELLES 35 boulevard Mendès France	26/07/07	100,00%	298,00	622 540,00		622 540,00	622 540,00
77500 CHELLES 16-18 rue Mendès France	26/07/07	54,00%	106,23	467 543,00		467 543,00	467 543,00
91100 VILLABÉ ZAC des Brateaux	02/03/10	30,00%	4 937,34	7 735 854,90		7 735 854,90	7 735 854,90
91100 VILLABÉ ZAC des Brateaux	02/03/10	30,00%	2 392,29	2 431 233,90		2 431 233,90	2 431 233,90
91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE Rue Jean Pinnet	27/12/11	100,00%	4 280,00	6 094 440,05		6 094 440,05	6 094 440,05
92120 MONTRouGE 44 avenue de la République	26/07/07	100,00%	290,89	1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00
92120 MONTRouGE 149 avenue de la République	26/07/07	100,00%	184,22	876 330,00		876 330,00	876 330,00
92120 MONTRouGE 18 boulevard Charles de Gaulle	26/07/07	100,00%	62,57	209 124,00		209 124,00	209 124,00
92400 COURBEVOIE 91 boulevard de la Mission Marchand	26/07/07	100,00%	213,43	1 119 212,00		1 119 212,00	1 119 212,00
TOTAL COMMERCEs			53 063,51	68 125 469,30	222,21	68 125 691,51	68 125 812,79

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Entrepôts							
26000 VALENCE 16 rue Jacquard	06/11/97	100,00%	1 360,00	350 633,00		350 633,00	350 633,00
33130 BÈGLES ZI de Tartifume	22/07/82	100,00%	2 560,00	538 601,99		538 601,99	538 601,99
33600 PESSAC 1-3 avenue Antoine Becquerel	06/11/97	100,00%	1 227,79	396 165,60		396 165,60	396 747,09
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS ZI de la Vrillonnerie	06/11/97	100,00%	701,20	347 421,01	75 535,12	422 956,13	441 917,84
93160 NOISY-LE-GRAND 3-5 allée du Closeau	28/06/77	100,00%					374 449,12
94140 ALFORTVILLE Parc d'Activités Val de Seine	14/11/01	100,00%	8 683,30	5 640 614,00		5 640 614,00	5 640 614,00
94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE 24 rue Condorcet	11/04/74	100,00%	2 003,76	670 776,00		670 776,00	670 776,00
TOTAL ENTREPÔTS			16 536,05	7 944 211,60	75 535,12	8 019 746,72	8 413 739,04
Immobilisations en cours							
31300 TOULOUSE Rue Alain Fournie	19/07/12	30,00%	1 755,90	5 585 249,70		5 585 249,70	
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/11	25,00%	2 787,25	10 064 050,00		10 064 050,00	10 064 050,00
69003 LYON 129 rvenue Félix Faure	19/04/12	25,00%	2 557,75	10 732 767,00		10 732 767,00	
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/08	30,00%		572 277,30		572 277,30	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			7 100,90	26 954 344,00		26 954 344,00	10 064 050,00
TOTAL GÉNÉRAL			391 042,85	760 101 522,92	53 019 165,88	813 120 688,80	791 720 738,56

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier CREDIT MUTUEL PIERRE 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Avenant au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009 conclu avec la société de gestion La Française Real Estate managers

Votre SCPI, par avenant au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009, confie à la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, la réalisation de missions complémentaires et la modification de missions existantes :

- gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage et de la garantie de parfait achèvement ;
- visite de fin de garantie décennale ;
- diagnostic destructif amiante ;
- commercialisation des locaux à usage de commerce.

La traduction chiffrée est présentée dans le tableau page suivante.

Personne concernée :

- LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, société de gestion de votre SCPI et actionnaire détenant indirectement plus de 10 % de NEXITY PROPERTY MANAGEMENT.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de CREDIT MUTUEL PIERRE 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion

des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail :

- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieur à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 €, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

.../...

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2012 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		277 411,37
Travaux	Au maximum à 3% HT du coût global TTC des chantiers effectivement réalisés au titre des travaux et grosses réparations au-delà de 45000 €. Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage. Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble. Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		252 117,35
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 € HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.		
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface		
Commercialisation des locaux vacants	Honoraires au plus égaux à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.		
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	31 592,40	7 651,73
Arbitrage, Réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : - 1,25 % HT facturés à la cession ; - 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; - 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	57 135,00	
Commercialisation des locaux	Honoraires fixés à : - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	122 032,31	45 348,21
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.		
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à :
5 571 531,92 euros HT.

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à :
2 633 673,60 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

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



A7 0162 - © Photo : Fotolia - DR