



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

# FRANCE INVESTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2013



# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

#### MEMBRES

**Christine SONNIER**

Directeur Général Délégué

**Cyril de FRANCQUEVILLE**

Directeur Général Délégué

**Sylvie PITTICCO**

Secrétaire Général - Directeur Financier

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

**Marie-Claire CAPOBIANCO**

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

#### VICE-PRÉSIDENTE

**Dominique FIABANE**

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

#### MEMBRES

**Béatrice BELORGEY**

Directeur Adjoint Banque Privée France

**François DEBIESSE**

Conseiller en philanthropie et micro finance  
pour BNP Paribas Wealth Management

**Henri FAURE**

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

**Cardif Assurance Vie**, représentée par **Nathalie ROBIN**

Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION :

**Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN**

**Arnaud ROMANET-PERROUX**

BNP PARIBAS REIM FRANCE - 300 794 278 RCS Nanterre

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 46 42 72 54

Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

# LA SCPI

## FRANCE INVESTIPIERRE

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

régie par les articles 1832 du code civil, les articles L214-24, L214-86  
et suivants, L214-114 et suivants, L231-8 et suivants et les articles  
R214-155 et suivants du Code monétaire et financier

#### Siège social / Adresse postale :

167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Visa AMF : SCPI n°12-24 en date du 26 octobre 2012

SIREN : 339 299 059 RCS Nanterre

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTS

**François FERRUS**

25, boulevard Flandrin - 75116 PARIS

**Patrick KONTZ**

248, chemin de Millas - 40600 BISCARROSSE

#### SECRÉTAIRE

**SCI PARISO** représentée par **Marie-France VUILLIER**

17, rue du Pont aux Choux - 75003 PARIS

#### MEMBRES

**Étienne BORDIER**

102, rue du Centre - 28630 MORANCEZ

**Jean-Luc BRONSART**

10, avenue de la Forêt - 44250 SAINT-BREVIN LES PINS

**Jacques CHAUVEAU**

15, rue du Colonel Moll - 75017 PARIS

**Alain COTA**

79, rue de la Tour - 75116 PARIS

**Hubert MARTINIER**

15, boulevard de la Colonne - 73000 CHAMBERY

**BANQUE MARTIN MAUREL**

représentée par **Olivier JOURDAIN** C/O MARTIN MAUREL GESTION  
36, rue Grignan - 13006 MARSEILLE

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

8, rue du Port - 92000 NANTERRE

**SCI AVIP SCPI SÉLECTION** représentée par **Pierre-Yves BOULVERT**

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

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

50-56, rue de la Procession - 75015 PARIS

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### TITULAIRE

**Édouard LEDUC**

95, rue Jouffroy d'Abbans - 75017 PARIS

#### SUPPLÉANT

**Didier KLING**

41, avenue de Friedland - 75008 PARIS

### EXPERT IMMOBILIER

**Société Foncier Expertise**

4, quai de Bercy - 94224 CHARENTON CEDEX

# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2013

## FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- ▶ **Nom** : France Investipierre
- ▶ **Type** : Immobilier d'entreprise diversifié  
France entière
- ▶ **Nombre de parts** : 1 686 780 parts
- ▶ **Capital** : 257 233 950 €
- ▶ **Nombre d'associés** : 14 983 associés

## LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	422,2 M€	250,30 €
Valeur de réalisation	403,7 M€	239,37 €
Valeur de reconstitution	475,6 M€	281,96 €

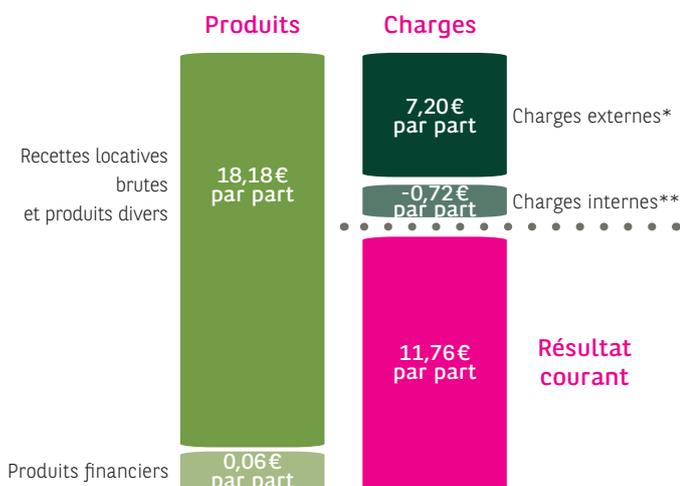
LA DISTRIBUTION

	Par part
Distribution annuelle	12,30 €
Report à nouveau cumulé	2,39 €

LA MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	10 410 935 € (en prix acheteur)
Nombre de part échangées	46 304 parts
Prix moyen net vendeur	205 €
Prix moyen acheteur	225 €
Confrontations	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12 H

## LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

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

## PERFORMANCES

CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
6,88%	8,90%	5,47%	-0,44%

### Définitions

- Le **Taux de Rendement Interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant) ;
- le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;
- La **variation du prix moyen de la part 2013/2012** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

## IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS

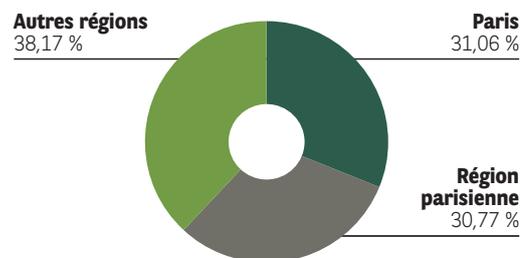
Nombre d'immeubles	174 immeubles
Nombre de locataire	317
Taux d'occupation financier*	85,00%
Loyers facturés	29,86 M€

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

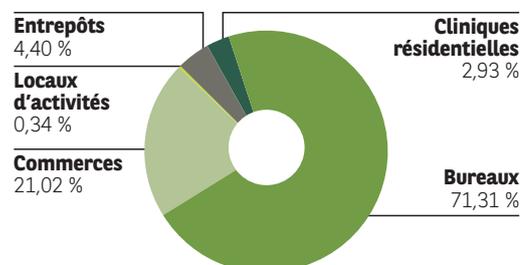
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

AU 31 DÉCEMBRE 2013 EN % DE LA VALEUR VÉNALE

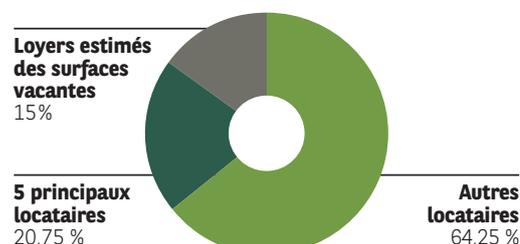
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



## RAPPORT ANNUEL 2013 SOMMAIRE

La SCPI en bref . . . . .	3
Le contrôle interne . . . . .	5
Les marchés immobiliers . . . . .	6
La responsabilité sociétale des entreprises . . . . .	7
Le rapport de la société de gestion . . . . .	8
Le rapport du conseil de surveillance . . . . .	15
Les rapports du commissaire aux comptes . . . . .	16
Les comptes annuels de l'exercice 2013 . . . . .	18
L'ordre du jour et le projet des résolutions . . . . .	34
Jugement du TGI de Paris du 4/11/2013 . . . . .	42



# LE CONTRÔLE INTERNE

## ► L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

### ► LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

### ► LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

## ► LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ; il veille à sa cohérence et à son

efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC BNP Paribas Real Estate.

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

## ► LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

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

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## ➤ BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1 844 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse de 25% comparativement à la même période de 2012. Un quatrième trimestre plutôt bon (avec 512 000 m<sup>2</sup> commercialisés) a permis de redresser en partie la barre, après un début d'année clairement au ralenti. Ce sont principalement les transactions de grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) qui ont fait défaut cette année : leur volume a chuté de 45%. En raison d'une hausse progressive de trimestre en trimestre, l'offre à un an a globalement augmenté de 6% depuis décembre 2012 et tangente désormais les 5 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Si l'offre de seconde main est celle qui a le plus progressé, l'offre neuve représente néanmoins près du quart de l'offre globale. Ainsi, le taux de vacance s'établit à 7,5% en fin d'année 2013, à comparer à 6,9% un an auparavant. Alors que les chantiers en cours sont plutôt stables, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire a atteint un point haut avec 1 835 000 m<sup>2</sup>. En revanche, seules 19% de ces opérations devraient être lancées en blanc, ce qui constitue un point bas. Certains secteurs pourraient ainsi se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

## ➤ BUREAUX EN RÉGIONS

En 2013, le marché des bureaux en Régions a fait preuve de résistance en affichant une baisse de seulement 5% comparativement à 2012, pour s'établir à 1 233 000 m<sup>2</sup>. Lyon réalise une très belle année (251 600 m<sup>2</sup>), tandis que Lille conforte sa deuxième place (171 400 m<sup>2</sup>). Cette bonne tenue s'explique par le caractère peu fluctuant des transactions de petites et moyennes surfaces (85% de la demande placée en 2013). Le marché des grandes surfaces s'est néanmoins bien porté ; les villes ayant fait des bonnes performances le doivent en général à des « méga deals ». C'est le cas de Lyon, mais aussi de Bordeaux, Dijon, et dans une moindre mesure Montpellier et Orléans. A contrario, l'absence ou la rareté de grandes transactions a pénalisé des villes comme Marseille, Toulouse ou Nantes. L'offre est en hausse de 7% par rapport à la même période en 2012 et s'établit à 2 400 000 m<sup>2</sup>. L'offre neuve est en légère hausse, bien qu'elle représente plus que 30% de l'offre, contre 40% en 2009. La hausse de l'offre de seconde main, constante depuis plusieurs années, s'accélère en 2013. Seulement un quart de cette offre peut être considérée en bon ou très bon état. L'offre obsolète reste difficile à endiguer, elle concerne souvent des locaux hors normes, situés en périphérie, dans des parcs tertiaires d'ancienne génération.

## ➤ INVESTISSEMENT

L'investissement en immobilier d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2013, soit un niveau similaire aux deux années précédentes. Avec 72% des acquisitions, l'Île-de-France reste le marché privilégié des investisseurs. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche de très bons résultats, en hausse de +19% comparativement à l'ensemble de l'année 2012. La vente de plusieurs portefeuilles conséquents explique en partie cette tendance. En termes de typologies d'actifs, les bureaux restent la typologie d'actifs privilégiée par les investisseurs avec 62% des montants investis. Les commerces occupent la deuxième position avec 18% des volumes placés. Concernant la typologie des acquéreurs, les acteurs disposant d'importantes liquidités continuent de dominer le marché. Ainsi, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 38% des montants investis. Les fonds d'investissement sont également bien présents sur le marché français avec 21% des montants engagés. Compte tenu de la bonne performance du marché en 2013 et de la reprise du marché locatif en 2014, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient progresser pour se situer autour de 20 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2014. Concernant le marché « prime », la forte concurrence sur les actifs « Core » devrait provoquer une compression des taux dans Paris QCA, autour de 4,25% d'ici la fin d'année.

## ➤ COMMERCE

En 2013, dans un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, les dépenses de consommation se sont légèrement redressées (+0,4% en 2013 contre -0,4% en 2012). La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1% sur un an à la fin de l'année 2013. Toutefois, les performances sectorielles sont disparates. Les secteurs des équipements de l'information, de la santé et de l'habillement ont été dynamiques. En revanche, l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer souffrent toujours en raison d'un marché résidentiel ralenti. Avec le développement du e-commerce et dans un environnement concurrentiel accru, les valeurs locatives des emplacements « prime » des grandes agglomérations ont continué de progresser presque partout pour atteindre des records comme avenue des Champs Élysées (20 000€/m<sup>2</sup> pondéré/an). En revanche, la situation des emplacements secondaires est plus difficile avec parfois des baisses de loyers et de valeurs de cession de droit au bail. Néanmoins, la vacance commerciale reste globalement modérée et inférieure aux autres classes d'actifs. En 2014, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique en Europe comme en France, la croissance de la consommation des ménages devrait très légèrement s'accroître (+0,6%).

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

## ► L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Par l'adoption d'une Charte RSE, BNP Paribas REIM France entend assumer la Responsabilité Sociétale des entreprises à travers l'intégration de considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernances dans sa stratégie de gestion. Cette Charte RSE a été rédigée par les collaborateurs de BNP Paribas REIM France, validée par notre directoire et notre conseil de surveillance ; elle constitue notre propre engagement sociétal.

Initiée et portée au plus haut niveau de l'entreprise, BNP Paribas REIM France a ainsi adapté son organisation et ses modes de fonctionnement afin de concrétiser sa volonté et ses objectifs en la matière pour aller vers plus de responsabilité, d'éthique et de transparence.

Dans une recherche d'amélioration permanente, BNP Paribas REIM France implique dès aujourd'hui, l'ensemble de ses parties prenantes afin d'anticiper les contraintes et prévenir au mieux les risques sociaux, juridiques, écologiques ou encore d'image. A travers une meilleure perception de l'environnement de notre Entreprise, nous mesurons l'impact de nos activités et travaillons à élaborer des solutions techniques et managériales qui contribuent à l'amélioration des processus de gouvernance, environnementaux et sociaux au sein de notre organisation.

Réduire les impacts environnementaux du patrimoine que nous gérons, mesurer et améliorer la performance énergétique des bâtiments, tout en assumant notre responsabilité sociétale, constitue l'engagement de BNP Paribas REIM France, traduit dans notre charte RSE. En effet, intégrer les considérations environnementales dans ses actions quotidiennes, c'est comprendre dans quelle mesure il est possible de contribuer à la préservation de l'environnement tout en maximisant la valeur verte du patrimoine que nous gérons. Voilà le défi que se lance BNP Paribas REIM France, convaincu du fait que sur le long terme, cette démarche profite à toutes les parties prenantes.

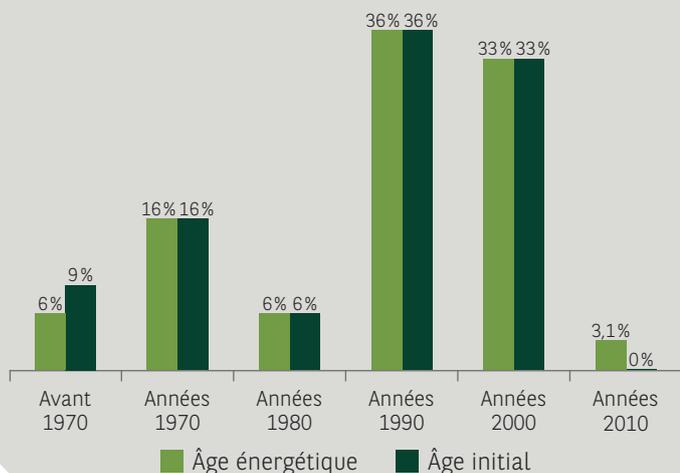
En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier. BNP Paribas REIM France a par ailleurs signé en octobre 2013 la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. A travers trois leviers d'amélioration que sont la mobilisation des utilisateurs, l'amélioration de l'exploitation et de la gestion technique et les travaux d'aménagement et de rénovation.

Afin de poursuivre cette stratégie sur le long terme, BNP Paribas REIM France s'engage à rendre compte annuellement de ses efforts, de ses succès comme de ses difficultés, au travers d'un rapport qui sera à la disposition de tous sur notre site internet.

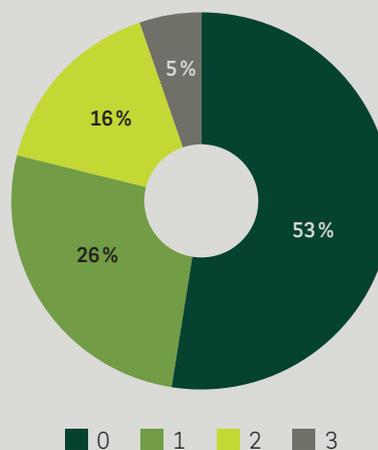
## ► LE POINT SUR FRANCE INVESTIPIERRE

Parmi les 19 actifs représentant près de 58% de la valeur vénale totale du patrimoine à fin 2013, près de 70% apparaissent dans la tranche d'âge énergétique postérieure aux années 90. Les 30% restants sont notamment composés des immeubles situés à Massy et 43/47 avenue de la Grande Armée à Paris sur lesquels d'importants travaux de rénovation ont été effectués en 2013 permettant de rajeunir les bâtiments. L'immeuble situé avenue de la Grande Armée à Paris a également bénéficié de travaux rendant les plateaux de bureaux accessibles aux PMR.

Âge énergétique du patrimoine  
(en valeur vénale 2013)



Répartition des actifs en fonction du niveau  
d'accessibilité PMR (en nbre d'actifs)



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ► LA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE

France Investipierre est constituée de 174 actifs à fin 2013, principalement des bureaux (107) et des commerces (56), ces derniers étant principalement des pieds d'immeubles d'habitation en centre-ville. Cette poche de commerces, représentant plus de 20% du portefeuille à fin 2013, participe fortement à la stabilité des flux locatifs. L'évolution positive des expertises à périmètre constant (+0,3%) s'explique principalement par la progression significative de la valeur des commerces (+7%), hausse néanmoins compensée par une baisse des actifs de bureaux (-2,1%).

Tout en conservant une diversification importante, il est essentiel que votre SCPI continue à rajeunir son patrimoine. Cette évolution passe par une politique d'arbitrage soutenue, axée sur la vente d'actifs en régions, anciens et sans potentiel de revalorisation après travaux. En application de cette stratégie, France Investipierre a cédé 15 actifs sur 2013 et devrait rester sur cette dynamique en 2014.

## ► LE PATRIMOINE

### ► ÉVOLUTION

#### Acquisition

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'année 2013.

#### Cessions

15 actifs ou lots de copropriétés ont été vendus en 2013, pour un volume global de 11 M€ net vendeur. Ces actifs concernent majoritairement des petites lignes (voire très petites). Leur obsolescence technique requérait des travaux de rénovation plus ou moins lourds, rarement justifiés par l'évolution des marchés locaux.

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur
Clichy (92) 51, rue Pierre	663 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,2 M€
les Ulis (91) 1, rue Terre Neuve - Bâtiment B	954 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,6 M€
Collégien (77) Lot 2, allée des Charmes	532 m <sup>2</sup>	Activité	0,2 M€
Collégien (77) 47, allée du clos du Charme Lot 1	833 m <sup>2</sup>	Activité	0,3 M€
Vincennes (94) 220, rue de Fontenay	303 m <sup>2</sup>	Bureaux	1,5 M€
Bruges (33) - Les Bureaux du Lac 4, avenue de Chavailles	684 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,5 M€
Toulouse (31) - Perisud II Zac du Palay - 3, rue André Villet	1 644 m <sup>2</sup>	Bureaux	1,0 M€
Ferney Voltaire (01) 13, chemin du Levant	1 578 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,5 M€
Meylan (38) 29, chemin du Vieux Chêne	1 790 m <sup>2</sup>	Bureaux	1,1 M€
Paris (75) avenue du Président Wilson	283 m <sup>2</sup>	Bureaux	3,4 M€
Paris (75) 43 boulevard Haussmann	25 m <sup>2</sup>	Habitation	0,2 M€
Evry (91) 8/10, rue du Bois Sauvage - Villa A2	280 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,3 M€
Evry (91) 8/10, rue du Bois Sauvage - Villa A10	280 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,3 M€
Evry (91) 8/10, rue du Bois Sauvage - Villa B4	450 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,5 M€
Paris (75) 25, rue de l'Abbe Grout	108 m <sup>2</sup>	Commerce	0,4 M€
<b>TOTAL</b>			<b>11 M€</b>

Le résultat par part s'élève à 11,76€/part, soit un retrait de -0,9% sur 12 mois. Cette baisse s'explique principalement par la baisse des valeurs locatives et une hausse des mesures d'accompagnement accordées aux locataires, dans un contexte d'indexation baissier.

Le revenu distribué est resté équivalent à celui versé en 2012, soit 12,30€/part. Il a été versé en prélevant 0,54€/part sur le report à nouveau disponible, dont le niveau reste satisfaisant à 2,38€/part (soit 2,3 mois de distribution).

Votre SCPI devrait bénéficier d'une amélioration du taux d'occupation en 2014, avec des relocations importantes intervenues en fin d'exercice mais qui auront un effet sur le deuxième semestre 2014, compte tenu des franchises accordées.

## ► RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2013 (EN% DES VALEURS VÉNALES)

France Investipierre a saisi l'opportunité qui lui était présentée d'acquérir la quote-part minoritaire (12,5%) de l'indivisaire avec lequel elle partageait la propriété du 92 avenue des Ternes à Paris 17<sup>e</sup>. Du fait de que le vendeur de l'actif soit également associé de la SCPI, la Société de gestion a mis en place un dispositif visant à gérer la situation de conflits d'intérêt, en ayant recours à deux experts indépendants pour valider la valeur d'acquisition de l'actif.

Le patrimoine conserve une diversification géographique forte, avec schématiquement, un tiers du patrimoine à Paris intra-muros, un tiers en région parisienne et un tiers en province.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Entre-pôts	Cliniques résidentiels	Total
Paris	22,38%	8,68%	-	-	-	31,06%
Région parisienne	25,41%	1,88%	0,34%	1,84%	1,30%	30,77%
Province	23,52%	10,46%	-	2,56%	1,63%	38,17%
<b>TOTAL</b>	<b>71,31%</b>	<b>21,02%</b>	<b>0,34%</b>	<b>4,40%</b>	<b>2,93%</b>	<b>100,00%</b>

## ► LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRESENTATIVES DE LA SCPI

La valeur du patrimoine à périmètre constant est en légère hausse (+0,3%), avec notamment :

- une progression significative de la valeur des commerces (+7%) dans un contexte de compression des taux sur les actifs bien placés ;
- une baisse de la valeur des actifs de Bureaux (-2,1%), qui s'explique par une contraction des valeurs locatives de marché, néanmoins compensée par l'amélioration du taux d'occupation à venir (relocations à effet 2014)

Compte tenu des cessions réalisées sur l'exercice pour un volume de 11 M€ net vendeur, les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de France Investipierre au 31 décembre 2013 ont fait ressortir une valeur vénale de 422,2 M€, contre 428,4 M€ à fin 2012.

Cette hausse de la valeur du patrimoine explique l'évolution de la valeur de réalisation (+0,2%) sur l'exercice 2013.

	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2013 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur de la part %
Valeur de réalisation	402 904	238,86€	403 768	239,37€	+0,2%
Valeur de reconstitution	470 559	278,97€	475 599	281,96€	+1%

## LA SITUATION LOCATIVE

### Taux d'occupation financier (en % des loyers)

En considérant les congés reçus en fin d'année 2012 et au début de l'année 2013, notamment avenue de la Grande Armée à Paris et rue Gallieni à Boulogne Billancourt, présentés ci-après, le taux d'occupation financier moyen sur 2013 a progressivement diminué au cours de l'exercice, et affiche une baisse de 1% en moyenne annuelle par rapport à 2012 (85,4% vs 86,4%).

Cependant, des relocations intervenues à fin 2013 (1 385 m<sup>2</sup> sur le 43/47 avenue de la Grande Armée, Paris 16 ; 997 m<sup>2</sup> sur Lyon, Cours Albert Thomas) et qui auront un effet sur 2014, participeront au redressement de ce taux sur l'exercice 2014.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/12/2013)**	Moyenne annuelle 2012	Au 31/03 /2013	Au 30/06 /2013	Au 30/09 /2013	Au 31/12 /2013	Moyenne annuelle 2013
France Investipierre	174	86,4%	85,4%	85,8%	85,3%	85,0%	85,4%

\*Calculé selon la norme ASPIM

\*\*Les différents lots détenus à une même adresse comptent pour un seul immeuble.

### Principaux congés de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Montpellier (34) 1025, rue Henri Becquerel	1 090 m <sup>2</sup>	Bureaux	Berger Levraut	
Les Ulis (91) Bat B Miniparc Du Verger	589 m <sup>2</sup>	Bureaux	CAPSIS	
Boulogne Billancourt (92) 148-156, rue Gallieni	570 m <sup>2</sup>	Bureaux	S.A. Prosodie	
Rosny-sous-Bois (93) Zac De La Garenne	1 615 m <sup>2</sup>	Activités	SACFOM	
Ste Geneviève des Bois (91) 7 bis, avenue Du Hurepoix	876 m <sup>2</sup>	Commerces	Chantemur	
Velizy Villacoublay (78) 1, rue Du Petit Clamart	478 m <sup>2</sup>	Bureaux	Oracle	
Paris (75) - 43/47, avenue de la Grande Armée	458 m <sup>2</sup>	Bureaux	Pixmania	
Paris (75) - 43/47, avenue de la Grande Armée	970 m <sup>2</sup>	Bureaux	Sonepar	
Puteaux Cedex (92) 5 - 18, Terrasse Bellini	531 m <sup>2</sup>	Bureaux	Tetra France	
<b>TOTAL DES PRINCIPAUX CONGÉS</b>				<b>1 723 K€</b>

### Principales relocations de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Rosny sous-Bois (93) ZI de la Garenne	1 615 m <sup>2</sup>	Activités	Uaredesign	
La Défense (92) 100, Terrasse Boieldieu	867 m <sup>2</sup>	Bureaux	VM Ware France	
Ste Geneviève des Bois (91) 7 bis, avenue Du Hurepoix	876 m <sup>2</sup>	Commerces	TBMD	
Paris (75) 69, rue Barrault	575 m <sup>2</sup>	Bureaux	Intertek France	
Puteaux Cedex (92) 5 - 18, Terrasse Bellini	498 m <sup>2</sup>	Bureaux	F.Iniciativas	
Paris (75) 17-31, quai Panhard Et Levassor	695 m <sup>2</sup>	Bureaux	The Walt Disney Company France	
Les Ulis (91) Bat B Miniparc Du Verger	587 m <sup>2</sup>	Bureaux	CAPSIS	
<b>TOTAL DES PRINCIPALES RELOCATIONS</b>				<b>1 211 K€</b>

### Principaux renouvellements de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Paris (13) 85, rue Du Dessous Des Berges	208 m <sup>2</sup>	Bureaux	Adonis Creation	
Toulouse (31) 9, place Alphonse Jourdain	227 m <sup>2</sup>	Bureaux	W. Finance Conseil	
Le Mans (72) 29, rue Des Minimés	165 m <sup>2</sup>	Commerces	Du Pareil Au Meme	
Charenton Le Pont (94) 5, place Des Marseillais	1 090 m <sup>2</sup>	Bureaux	Essilor International	
<b>TOTAL DES PRINCIPAUX RENOUELEMENTS</b>				<b>557 K€</b>

La progression du poids des 5 principaux locataires (20,75%) par rapport à 2012 (18,80%) s'explique par la baisse du taux d'occupation et des valeurs locatives de marché. Il convient de rappeler que ces locataires sont pour certains d'entre eux engagés sur des baux présentant des durées fermes, notamment l'Agence Régionale de la Santé qui est engagée jusqu'en 2022.

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

5 principaux locataires	20,75 %
Lille Onix (59) - Agence Régionale de Santé	6,01%
Lyon (69) - CEGID	5,82%
Gentilly (94) - Air Liquide	4,37%
Rumilly (74) - SNC Cereals Partners	2,41%
Cesson (77) - Polyclinique Sevigne	2,14%
<b>Autres locataires</b>	<b>64,25 %</b>
312 locataires	
<b>Loyers estimés des surfaces vacantes</b>	<b>15 %</b>

## PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Le stock de provisions pour créances douteuses a diminué de 141 K€ sur l'exercice 2013, variation qui s'explique par :

- 407 K€ de nouvelles dotations ;
- 167 K€ de reprises correspondant à des passages en perte ;
- 381 K€ de reprises suite à divers règlements sur 2013.

### Provision pour créances douteuses

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
1 466 K€	407 K€	548 K€	1 325 K€

### Principaux contentieux au 31/12/2013

Immeuble	Montant	État d'avancement
Lyon (69) 16, rue Montbrillant	110 K€	Contentieux portant sur la date de congé reçu - procédure en cours
Paris (75) boulevard Mac Mahon	85 K€	Mise en place d'un échéancier de paiement avec le locataire en place
Paris (75) boulevard Mac Mahon	76 K€	Liquidation judiciaire
Rosny sous-bois (93) ZI de la Garenne	74 K€	Liquidation judiciaire

## LES TRAVAUX

En 2013, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 4 646 K€. Comme précisé ci-après, ces dépenses ont principalement concerné les chantiers de Massy (91), Paris Grande Armée (75016), Toulouse (31), Illkirch (67) et Paris Diderot (75012).

### Provision pour grosses réparations

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
2 526 K€	3 190 K€	4 646 K€	1 070 K€

## Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
Massy (91) rue de Paris	1 136 K€	Rénovation intégrale de l'immeuble suite à la libération du locataire fin 2012
Paris (75) - 43/47, avenue de la Gde Armée	485 K€	Rénovation des plateaux vacants et reprise de la façade
Toulouse (31) 9, place Alfonse Jourdain	421 K€	Rénovation des parties communes, mises aux normes et rénovation des plateaux vacants
Illkirch (67)	301 K€	Remplacement de la climatisation
Paris (75) boulevard de Diderot	263 K€	Rénovation de l'immeuble

Ces travaux ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes, et sur la dotation annuelle. Elle s'est élevée à 3 190 K€ en 2013, correspondant à 5,5% des loyers facturés et auxquels s'est ajoutée une provision exceptionnelle pour financer les travaux d'amélioration énergétique de 1 547 K€ en 2013.

## ➤ LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION 2013

Le résultat net de l'exercice 2013 s'est établi à 19,8 M€, soit un repli de 0,9% par rapport au résultat 2012. Cette évolution s'explique principalement par :

- ▶ une quasi stabilité des loyers facturés (-87 K€), la baisse

du taux d'occupation étant compensée par l'acquisition de l'immeuble Onix en octobre 2012 financé sur emprunt ;

- ▶ +246 K€ de produits annexes correspondant à la hausse des indemnités de remise en état (dont 392 K€ d'indemnité facturée sur l'immeuble situé à Massy) ;
- ▶ -225 K€ de charges et impôts non récupérables, baisse liée aux cessations d'actifs vacants et qui présentaient des charges importantes ;
- ▶ +81 K€ d'honoraires de relocations, avec des signatures significatives à fin 2013, dans des volumes supérieurs à 2012 ;
- ▶ +83 K€ de frais de contentieux, dans un contexte de relations Bailleur-Preneur plus tendues ;
- ▶ +553 K€ de charges financières nettes des produits de trésorerie, suite à la mise en place de l'emprunt en octobre 2012 ;
- ▶ -338 K€ de charges «Autres Services extérieurs», poste qui intégrait en 2012 l'impact de l'absorption de la SCPI Immobilière Privée France Pierre par la SCPI France Investipierre.

Rapporté à une part, le résultat a représenté 11,76€. La distribution a été fixée à 12,30€ par part, moyennant un prélèvement sur le report à nouveau de 0,54€ par part.

Distribution 2013 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)
12,30€	0,04709€	NS	NS

\* Sauf cas de dispense justifié.

## ➤ LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2013 (nominal de la part : 152,50€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
257 233 950	1 686 780	14 983

Ordres en cours au 31/12/2013

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
13 619	0,81%	0,70%

Transactions réalisées en 2013

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
46 304	205€

## ➤ ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
<b>Investipierre</b>					
2009	27 973	2,1%	NS	571	209 261€
2010	22 607	1,7%	NS	420	206 616€
2011*	16 612	1,2%	NS	0	137 781€
<b>France Investipierre</b>					
2012*	25 719	1,5%	NS	7 918	182 139
2013	46 304	2,7%	NS	13 619	407 617

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

Le prix d'exécution s'est établi à 203€/part fin 2013, le nombre de parts échangées a fortement progressé sur l'exercice (46 304 parts contre 25 719 parts en 2012). Il a représenté 2,7% du capital, taux qui peut paraître modeste mais qui, comparativement, illustre une activité importante au cours de l'année.

Compte tenu d'une distribution de 12,30€/part, le taux de rendement moyen acquéreur 2013 s'établit à un peu moins de 5,5%.

## ➤ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	Investipierre			France Investipierre	
	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	163€	225€	250€	220€*	206€
Prix d'exécution moyen annuel	198€	229€	242€	205€	205€
Prix acheteur correspondant	217€	252€	266€	226€	225€
Dividende versé au titre de l'année	14,40€	14,40€	14,20€	12,30€	12,30€
Rentabilité de la part en%**	6,6%	5,7%	4,7%	5,4%	5,5%
Report à nouveau cumulé par part	4,97€	3,69€	3,30€	2,92€	2,39€

\*Valeur au 15 décembre 2011 pour cause de suspension du marché secondaire jusqu'au 9 février 2012, suite aux opérations de fusion.

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

## ► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels, la proposition d'une distribution d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » et la confirmation de l'élection des quatorze membres du Conseil de surveillance intervenue le 10 juin 2009 (suite à la décision du TGI de Paris du 4 novembre 2013), les associés sont appelés à s'exprimer sur des modifications statutaires (ordre du jour détaillé en page 34). La société de gestion invite les porteurs de parts à prendre connaissance de l'exposé ci-dessous sur le contexte et le détail des modifications proposées.

## ► PRÉSENTATION AIFM

**La Directive AIFM – Alternative Investment Fund Management ou gestion des Fonds d'Investissements Alternatifs**

Il s'agit d'une Directive Européenne 2011/61/UE du 8 juin 2011 qui vise à encadrer les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs (FIA) et à surveiller et limiter les risques.

### ORIGINE

Le sommet G20 tenu à Londres en 2009 a fait suite à l'aggravation de la crise financière internationale et à des faits marquants comme la chute de la banque Lehmann et le scandale Madoff :

- Décision de renforcer la mission des autorités de contrôle et de resserrer les modalités de surveillance de la gestion des fonds d'investissements,
- Mandat à la Commission et au Parlement de l'Union Européenne pour mettre en application les conclusions de ce G20,

### QU'EST CE QU'UN FONDS D'INVESTISSEMENTS ALTERNATIFS - FIA ?

C'est un fonds qui lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir selon une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, et qui regroupent potentiellement au moins deux investisseurs.

### ET LES SCPI ?

En tant que fonds d'investissement immobilier géré par un professionnel pour le compte d'investisseurs, suivant une politique d'investissement définie dans les documents contractuels du fonds, les SCPI – comme les OPCI – entrent par nature dans le champ de la directive.

Les SCPI sont donc soumises à l'ensemble des règles applicables aux FIA, conformément au COMOFI révisé.

La transposition de la Directive AIFM en droit français est intervenue le 25 juillet 2013.

Cette transposition signifie :

- La désignation obligatoire d'un dépositaire pour tous les FIA, y compris donc les SCPI, à l'exception des « SCPI fiscales » (essentiellement des fonds d'habitation donnant droit à des avantages fiscaux) ne collectant plus et n'investissant plus à cette date et des SCPI en cours de liquidation.
- La mise en place d'une fonction de responsable des risques pour détecter, mesurer, gérer et suivre de manière appropriée les risques relevant de la mise en œuvre des stratégies d'investissement des fonds.
- Un reporting détaillé au régulateur (AMF) par fonds géré.
- Une confirmation de l'encadrement des délégations d'activité à des prestataires de la société de gestion.

### LE RÔLE DU DÉPOSITAIRE

Le dépositaire est nommé par la société de gestion et ratifié par l'assemblée générale des associés. Ses missions constituent une sécurité supplémentaire aux

côtés des commissaires aux comptes et de l'expert externe en évaluation. Elles peuvent être résumées comme suit :

- Tenue de compte conservation
  - d'instruments financiers
  - de registre des actifs immobiliers
- Contrôle
  - de la régularité des décisions de gestion
  - de l'éligibilité des actifs et le respect des ratios réglementaires et statutaires
  - du dispositif comptable
- Surveillance des flux de liquidités

### SÉLECTION DU DÉPOSITAIRE DE VOTRE SCPI

BNP Paribas Reim France a organisé un appel d'offres.

BPSS – BNP Paribas Services Securities – a été retenue étant le mieux-disant à prestations équivalentes.

BPSS a été classé au 1<sup>er</sup> rang en France et en Europe en termes d'actifs conservés en 2012.

Les outils de communication et d'échanges sont d'ores et déjà opérationnels entre BPSS et BNP Paribas Reim France.

## ► MODERNISATION DES RÈGLES DE GESTION DES SCPI

Pour accompagner la transposition de la directive et permettre aux SCPI de mieux répondre aux enjeux des années à venir, tant en termes de compétitivité sur les marchés immobiliers (dans le cadre d'une démarche non spéculative et sécurisée) que d'évolutions réglementaires (ex. règles environnementales – prescriptions du Plan Bâtiment...), une revue des règles de gestion des SCPI était nécessaire.

Les réflexions menées par les acteurs tels que les associations de place, le régulateur, le Trésor ... ont abouti à un ensemble de mesures de modernisation des règles de fonctionnement et d'investissement visant à permettre de créer de la valeur immobilière et de préserver le rendement.

Le Code Monétaire et Financier (COMOFI) et le Règlement Général de l'AMF ont intégré ces mesures (qu'elles soient issues de la transposition de la directive comme de la modernisation des règles) et ont donc été modifiés en conséquence.

Cette modernisation se traduit dans les principales évolutions suivantes :

### UN ASSOULISSEMENT DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

- Élargissement de l'objet social en l'ouvrant aux acquisitions indirectes telles que la détention de titres de participation de sociétés de personnes (sociétés civiles) à prépondérance immobilière non admises sur un marché réglementé, la détention de titres de participations de SCPI, OPCI, organismes de droits étrangers ayant un objet équivalent représentant jusqu'à 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine, l'acquisition de terrains nus représentant jusqu'à 10% maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier. La stratégie d'un fonds s'inscrit dans l'objet social ; en conséquence, tout changement de stratégie qui devrait se traduire par une modification de l'objet social de la SCPI, devra faire l'objet d'une décision en assemblée générale.
- La gestion de l'actif
  - Les limites fixées par la réglementation ne permettraient pas toujours aux sociétés de gestion de pouvoir réaliser les travaux nécessaires au bon fonctionnement des actifs immobiliers détenus. En conséquence, les plafonds ont été rehaussés permettant ainsi de pouvoir effectuer des travaux à hauteur de 15% pour les agrandissements et les

reconstructions, rapportés à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, sans plafond par immeuble,

- Par ailleurs, jusqu'à présent, les SCPI devaient détenir les actifs immobiliers six années. Cette durée est revue à la baisse et sera de cinq années. Cette durée de détention ne s'appliquera pas aux actifs non stratégiques détenus par la SCPI dans la limite de 2% par an de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI,
- En cas de détention de parts de sociétés, aucun délai de détention ne sera requis pour les céder,
- Le principe de procéder à des cessions d'actifs dans les limites autorisées par la réglementation était présenté au vote des associés, lors de l'assemblée générale annuelle. La réglementation a supprimé cette autorisation de l'assemblée pour mener ces opérations, considérant que la cession des actifs relève de la seule responsabilité de la société de gestion, dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie du fond.

### LA PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU MÉTIER ET DE LA DYNAMISATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE, NOTAMMENT DANS LA FIXATION DES MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DES GESTIONNAIRES

- ▶ L'affichage des commissions - Les statuts et la note d'information définissaient la commission de gestion de la société de gestion ainsi que les commissions de souscription et de cession de parts sociales. Ces documents devront dorénavant également mentionner la commission d'acquisition et de cession des actifs immobiliers qui était alors votée au cas par cas en assemblée générale annuelle (sous la dénomination commission d'arbitrage). Les souscripteurs disposeront ainsi d'une information complète sur les frais supportés par le fond, préalablement à leur souscription. *La loi permet également de définir dans les statuts une commission sur le suivi et le pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier du fond. Votre société de gestion a décidé de ne pas proposer une telle commission statutaire.*
- ▶ L'expert externe en évaluation (nouvelle dénomination de l'expert immobilier) - La loi prévoit de faire coïncider la durée des fonctions de cet expert - qui était jusque-là de quatre années - avec la fréquence des expertises immobilières qui ont lieu tous les cinq ans. Etant précisé qu'il est procédé tous les ans et donc pendant quatre années de suite, à une actualisation de la valeur des immeubles. L'expert externe en évaluation sera dorénavant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée.

### DES MESURES DE SIMPLIFICATION

- ▶ Augmentation de capital - simplification des conditions d'ouverture du capital, notamment :
  - Il pourra être procédé à une nouvelle augmentation de capital, sans que nécessairement 75% des souscriptions de la précédente augmentation aient été investis,
  - Une augmentation de capital ne pourra pas avoir lieu tant que les offres de vente de parts inscrites depuis plus de trois mois à un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'auront pas été satisfaites.
- ▶ La gestion du passif - Le fonctionnement du marché secondaire ne permettait pas de prévoir une durée de validité des ordres de vente de parts de SCPI, ce qui pose des difficultés lorsque les ordres sont très anciens et ne correspondent plus à la réalité du marché secondaire de la SCPI. Il est introduit dans la réglementation un délai de validité d'un ordre de vente d'une année, avec obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

- ▶ Simplification de la diffusion des documents de convocation aux assemblées générales : possibilité d'effectuer une diffusion par voie électronique pour les associés qui le souhaiteront expressément.

### LES CONSEILS DE SURVEILLANCE DES SCPI DOIVENT EXERCER LEUR MISSION DE SURVEILLANCE DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES, SANS S'IMMISCR DANS LA GESTION, CE QUI A ÉTÉ PRÉCISÉ PAR LES TEXTES.

- ▶ La durée maximale du mandat de membre de conseil de surveillance est désormais fixée à trois ans. Le renouvellement sera toujours possible mais la durée d'un mandat ne pourra plus être, comme c'est le cas dans certains fonds, de six ans.
- ▶ La nomination des membres du Conseil de surveillance se fera par une résolution unique présentant la liste des candidats. *L'élection sera bien toujours quant à elle nominative : choix des candidats dans une liste présentée aux votes des associés.*

Par ailleurs, votre société de gestion propose, à l'occasion de ces modifications statutaires relatives aux conseils de surveillance, de reprendre des recommandations édictées par le Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM telles que des règles de confidentialité et la possibilité d'établir un règlement intérieur de conseil de surveillance.

Enfin, votre conseil de surveillance propose que les statuts fassent référence à une détention minimum de parts pour pouvoir faire acte de candidature et être membre du conseil.

\*\*\*\*\*

Les modifications statutaires présentées à l'assemblée générale de votre SCPI statuant à titre extraordinaire s'inscrivent dans le cadre présenté ci-avant et concernent donc :

- ▶ La prise en compte de l'évolution des textes légaux applicables aux SCPI et à la renumérotation d'articles du Code Monétaire et Financier (COMOFI), notamment dans le cadre de la transposition de la Directive AIFM en droit français le 25 juillet 2013 et des mesures de modernisation des règles de gestion des SCPI,
- ▶ Des précisions, améliorations du fonctionnement de la SCPI que la société de gestion juge pertinent de présenter à l'occasion de cette assemblée.

### SCPI FRANCE INVESTIPIERRE

Les modifications statutaires proposées apparaissent en couleur dans le projet de résolutions joint ci-après :

- ▶ Article 2 - Objet - la modification proposée permettra notamment :
  - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, d'un patrimoine immobilier locatif,
  - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location,
  - la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
  - l'acquisition d'équipements ou d'installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
  - la cession d'éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
- ▶ Article 7 - Augmentation et Réduction du capital - prise en compte de la renumérotation de l'article de référence du COMOFI et mise en conformité avec la réglementation sur les conditions de réouverture d'augmentations de capital
- ▶ Article 10 - Transmission des parts - Ajout d'une mention n'autorisant pas les US Person à souscrire des parts de la SCPI

- ▶ Article 11 – Droits des parts – précisions relatives aux cas de parts démembrées
- ▶ Article 15 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion – mise en conformité avec les règles de transposition de la Directive AIFM relatives aux pouvoirs de la société de gestion (vente des actifs, nomination du dépositaire et de l'expert externe en évaluation)
- ▶ Article 17 – Rémunération de la société de gestion. Il est proposé :
  - un aménagement du calcul de l'assiette de la commission de gestion en cohérence avec l'extension de l'objet social.
  - la formalisation dans les statuts de la commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers aux mêmes conditions que celles qui étaient fixées annuellement par l'assemblée générale de la SCPI (sous l'intitulé de commission d'arbitrage), si la vente porte sur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
  - une rémunération pour les cas de cession de titres détenus par la SCPI.
- ▶ Article 18 – Conseil de surveillance – Afin de tenir compte des évolutions du Règlement Général de l'AMF, il est proposé :
  - de réduire la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance à trois ans
  - d'ajouter une mention faisant référence :
    - à la mission du Conseil de surveillance qui doit s'abstenir de tout acte de gestion,
    - à la nomination des membres du Conseil de surveillance par une résolution unique présentant la liste des candidats.

Il est proposé également :

- d'ajouter une obligation de détention d'un nombre minimum de parts pour être candidat puis membre du Conseil de surveillance,
- de préciser les règles de désignation du Président et du Vice-Président du Conseil et d'autoriser la société de gestion à supprimer des statuts toute référence au Secrétaire, à l'échéance de son mandat actuel.
- de permettre au Conseil de se doter d'un règlement intérieur
- de permettre le remboursement sur justificatifs des frais de déplacement engagés par le membre du Conseil de surveillance qui présente le rapport à l'Assemblée
- ▶ Ajout d'un article 19bis relatif à la nomination et aux missions du dépositaire et d'un article 19ter relatif à l'expert externe en évaluation
- ▶ Article 20 – Assemblées générales – Rappel de la règle en matière de délai de réception des formulaires de vote permettant l'établissement du quorum et possibilité pour les associés qui le demandent expressément d'être convoqués aux assemblées générale par voie électronique et non plus par courrier postal.
- ▶ Article 21 – Assemblée générale ordinaire – ajout des conditions de nomination de l'expert externe en évaluation.
- ▶ Les modifications des articles 1- 12 – 20 – 22 concernent des changements de numérotation d'articles du Code Monétaire et Financier COMOFI.

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

en euros H.T.

ANNÉE	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>	<b>Investipierre</b>				<b>France Investipierre</b>					
Recettes locatives brutes	19,48	99,03%	17,81	99,22%	17,54	98,87%	18,05	99,39%	18,11	99,31%
Produits financiers	0,15	0,76%	0,13	0,72%	0,16	0,90%	0,08	0,42%	0,06	0,30%
Produits divers	0,04	0,21%	0,01	0,06%	0,04	0,23%	0,04	0,19%	0,07	0,39%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>19,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,24</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,77	9,00%	1,66	9,25%	1,65	9,30%	1,67	9,16%	1,69	9,27%
Autres frais de gestion	0,47	2,39%	0,44	2,45%	0,63	3,55%	0,76	4,17%	1,19	6,52%
Entretien du patrimoine (1)	1,91	9,71%	1,57	8,75%	2,34	13,19%	0,84	4,59%	2,80	15,34%
Charges locatives non récupérées	1,07	5,44%	1,27	7,08%	1,38	7,78%	1,63	9,02%	1,52	8,35%
<b>Sous Total Charges Externes</b>	<b>5,22</b>	<b>26,54%</b>	<b>4,94</b>	<b>27,53%</b>	<b>6,00</b>	<b>33,82%</b>	<b>4,90</b>	<b>26,93%</b>	<b>7,20</b>	<b>39,49%</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>										
du Patrimoine	0,14	0,71%	0,17	0,95%	0,19	1,07%	0,16	0,89%	0,21	1,13%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS (nettes)</b>										
pour Travaux	-0,84	-4,27%	-0,38	-2,12%	-0,46	-2,59%	1,09	6,02%	-0,86	-4,71%
Autres	0,17	0,86%	0,11	0,61%	0,00	0,00%	0,14	0,77%	-0,06	-0,36%
<b>Sous Total Charges Internes</b>	<b>-0,53</b>	<b>-2,70%</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,56%</b>	<b>-0,27</b>	<b>-1,52%</b>	<b>1,39</b>	<b>7,66%</b>	<b>-0,72</b>	<b>-3,96%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,69</b>	<b>23,84%</b>	<b>4,84</b>	<b>26,97%</b>	<b>5,73</b>	<b>32,30%</b>	<b>6,28</b>	<b>34,60%</b>	<b>6,49</b>	<b>35,55%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>14,98</b>	<b>76,17%</b>	<b>13,11</b>	<b>73,03%</b>	<b>12,01</b>	<b>67,70%</b>	<b>11,87</b>	<b>65,41%</b>	<b>11,76</b>	<b>64,45%</b>
Variation du report à nouveau	0,58	2,95%	-1,29	-7,19%	-0,39	-2,20%	-0,43	-2,34%	-0,54	-2,91%
<b>REVENUS DISTRIBUÉS</b>										
Avant prélèvement libératoire	14,40	73,21%	14,40	80,22%	12,40	69,90%	12,30	67,73%	12,30	67,43%
Après prélèvement libératoire	14,35	72,95%	14,37	80,06%	12,34	69,56%	12,27	67,57%	12,28	67,33%

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

## ➤ DETTES A L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2013 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2013 par date d'échéance.

Nature / exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2013	791 894,69	55 968,20	304 222,43	425 350,31	6 353,75
	2012	880 870,71	86 297,88	487 120,03	307 452,80	0,00
Dettes litigieuses	2013	0,00				
	2012	0,00				
TOTAL	2013	791 894,69	55 968,20	304 222,43	425 350,31	6 353,75
	2012	880 870,71	86 297,88	487 120,03	307 452,80	0,00

en euros

## ➤ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2013

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTAT DU BILAN)		en euros
Valeur nette comptable des immobilisations		345 444 982,79
Valeur nette des autres actifs		-18 390 062,09
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		<b>327 054 920,70</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>193,89</b>

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)		en euros
Valeur vénale (expertise)		422 158 000,00
Valeur nette des autres actifs		-18 390 062,09
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		<b>403 767 937,91</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>239,37</b>

VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)		en euros
Valeur de réalisation		403 767 937,91
Frais d'acquisition - 6,20%		26 173 796,00
Commission de souscription		45 657 529,26
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		<b>475 599 263,17</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>281,96</b>

## ➤ EMPLOI DES FONDs

	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2013
+ Fonds Collectés	284 283 626		284 283 626
+ Prime Bloquée / Autres Réserves	45 253 917		45 253 917
+ Écart d'Évaluation imputé sur les capitaux propres	-19 329 444	451 999	-18 877 445
- Écart d'Évaluation imputé sur immobilisations	19 329 444	-451 999	18 877 445
- Achats + cessions d'Immeubles	-372 134 918	9 318 651	-362 816 267
- +/- Values sur Cessions d'Immeubles	24 613 289	610 719	25 224 007
- Frais Prélevés sur les Primes d'Émission & Fusion	-12 909 741	54 639	-12 855 102
- Autres Immobilisations Corporelles	-4 919 074	-970 188	-5 889 262
- Amt Immobilisations Corporelles	2 959 934	353 189	3 313 123
- Immobilisations en Cours	-146 037	146 037	0
<b>SOLDE</b>	<b>-32 999 005</b>	<b>9 513 047</b>	<b>-23 485 958</b>

en euros

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous rendre compte de son activité d'assistance et de surveillance des opérations effectuées en 2013, relative à notre SCPI France Investipierre.

Votre conseil, dont le nombre de membres a été ramené à douze à l'issue de l'assemblée annuelle de juin 2013, s'est réuni trois fois ; les activités d'arbitrage et de relocation ont été particulièrement suivies et ont fait l'objet de nombreux échanges avec la société de gestion qui a mis à notre disposition les documents et éléments d'information nous permettant d'exercer pleinement le mandat que vous nous avez confié.

## ➤ LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine immobilier s'élève à 422 158 K€ au 31 décembre 2013. Elle marque une quasi stabilité par rapport à l'exercice précédent, la contraction des taux sur certains actifs (commerces notamment) compensant la baisse des valeurs locatives de marché. Après prise en compte des autres actifs de la société et du passif, la valeur de réalisation ressort à 403 768 K€ soit 239,37€ par part.

## ➤ LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2013

Le taux d'occupation financier s'est élevé à 85% fin 2013. Le net recul de la demande placée en bureau en Ile de France en 2013 se traduit par le recul du taux d'occupation moyen annuel (85,4% contre 86,4% en 2012). Le conseil a été informé de relocations intervenues fin 2013 pour plus de 8 000 m<sup>2</sup> dont l'impact financier interviendra pour partie en 2014 ; il a demandé à la société de gestion d'intensifier sa mobilisation afin d'améliorer le résultat de notre société. Le résultat par part ressort à 11,76€. La distribution a été maintenue à 12,30€, avec un prélèvement de 0,54€ par part sur le report à nouveau qui se trouve ramené à 2.39€ par part (équivalent à 2,3 mois de distribution 2013).

Au cours de l'année 2013, les ventes d'actifs ont porté sur un total de 11 millions d'Euros pour une valeur vénale de 8,3 millions d'Euros en 2012, ce qui a représenté près de 2% de la valeur du patrimoine.

La société de gestion a consulté systématiquement le conseil de surveillance pour ces ventes de biens immobiliers.

## ➤ LE MARCHÉ SECONDAIRE

Sur le marché secondaire, 46 304 parts ont été échangées – soit une augmentation de 80% par rapport à 2012 et 2,75% du nombre de parts composant le capital. Le prix moyen d'exécution (net vendeur) est resté stable par rapport à celui de 2012, à 205€ la part.

## ➤ LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes détaillant les conventions visées à l'article 214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, le conseil émet un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

## ➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Enfin, cette année, l'assemblée aura également non seulement à se déterminer sur une proposition de distribution de plus-value mais aussi sur des résolutions qui s'inscrivent, pour la partie extraordinaire, principalement dans le respect de la nouvelle réglementation.

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

Le conseil de surveillance

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### EXERCICE 2013

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion et soumis à votre Conseil de Surveillance dans sa séance du 5 mars 2014. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par un expert indépendant nommé par votre Assemblée générale. Il m'appartient d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### ➤ OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### ➤ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification des appréciations du Commissaire aux comptes, je porte à votre connaissance les éléments suivants :

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

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

### ➤ VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 11 mars 2014.

Edouard LEDUC  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

# ➤ RAPPORT SPÉCIALE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier dont j'ai été avisé. Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer sur la base des informations qui m'ont été données les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai eu connaissance sans avoir à me prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

Il ne m'a été confirmé qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## ➤ CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### a) Ouverture de crédit

Un contrat de crédit a été passé en date du 30 juin 2011 entre BNP PARIBAS (actionnaire de BNP PARIBAS REIM FRANCE) et votre SCPI d'un montant de 17 416 000 € pour une durée de 36 mois à compter de la signature du contrat.

Le montant de l'emprunt restant dû au 31 décembre 2013 est de 10 000 000 €. Le montant des intérêts pris en charge est de 347 125 €.

### b) Contrat de prêt

Un contrat de prêt a été conclu entre BNP PARIBAS (actionnaire de BNP PARIBAS REIM FRANCE) et votre SCPI en date du 18 octobre 2012 pour un montant de 19 630 000€ d'une durée de sept années. Le montant de l'emprunt restant dû au 31 décembre 2013 est de 18 690 917 €. Le montant des intérêts pris en charge est de 701 875 €.

### c) Commissions de gestion

Aux termes de l'article 17 des statuts, la société de gestion est rémunérée moyennant une commission assise sur les produits locatifs hors-taxes et les produits financiers nets encaissés, le total ne pouvant excéder 8,50% HT des recettes ainsi définies. Au titre de l'exercice 2013, la société de gestion a perçu un montant de 2 838 369 € hors-taxes.

### d) Commissions d'arbitrages

La société de gestion perçoit une commission sur les arbitrages, qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission est payable par moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du remploi des fonds provenant des ventes. Au titre de l'exercice 2013, les commissions d'arbitrages se sont élevées à 273 312 € hors-taxes.

### e) Commissions de relocations

Dans le cadre d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale, la société de gestion a droit à une commission sur les relocations opérées directement par elle. Au titre de l'exercice 2013, les honoraires de cette nature perçus par la société de gestion se sont élevés à 38 021 € hors-taxes.

Fait à Paris, le 11 mars 2014.

Edouard LEDUC  
Commissaire aux comptes

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2013

En Euros

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>365 392 405,51</b>	<b>422 158 000,00</b>	<b>374 240 094,73</b>	<b>428 447 650,00</b>
Terrains et constructions locatives	362 816 265,98	422 158 000,00	372 134 917,14	428 301 612,71
Améliorations et agencements	2 576 139,53	0,00	1 959 140,30	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	146 037,29	146 037,29
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-19 947 422,72</b>	<b>0,00</b>	<b>-21 855 898,31</b>	<b>0,00</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 069 977,37	0,00	-2 526 453,06	0,00
Écart de réévaluation	-18 877 445,35	0,00	-19 329 445,25	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>345 444 982,79</b>	<b>422 158 000,00</b>	<b>352 384 196,42</b>	<b>428 447 650,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>329 564,49</b>	<b>329 564,49</b>	<b>324 397,05</b>	<b>324 397,05</b>
Immobilisations financières	329 564,49	329 564,49	324 397,05	324 397,05
<b>Créances</b>	<b>13 770 296,96</b>	<b>13 770 296,96</b>	<b>14 117 790,18</b>	<b>14 117 790,18</b>
Locataires et comptes rattachés	4 176 407,48	4 176 407,48	3 896 678,11	3 896 678,11
Locataires douteux	1 746 075,42	1 746 075,42	2 242 775,64	2 242 775,64
Dépréciations des créances douteuses	-1 324 946,02	-1 324 946,02	-1 466 349,71	-1 466 349,71
Autres créances	9 172 760,08	9 172 760,08	9 444 686,14	9 444 686,14
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>30 458,13</i>	<i>30 458,13</i>
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>437 320,80</i>	<i>437 320,80</i>	<i>980 617,21</i>	<i>980 617,21</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>93 368,87</i>	<i>93 368,87</i>	<i>69 812,99</i>	<i>69 812,99</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>1 342 396,97</i>	<i>1 342 396,97</i>	<i>1 156 489,04</i>	<i>1 156 489,04</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>7 299 673,44</i>	<i>7 299 673,44</i>	<i>7 207 308,77</i>	<i>7 207 308,77</i>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>23 623 105,97</b>	<b>23 623 105,97</b>	<b>22 200 994,81</b>	<b>22 200 994,81</b>
Valeurs mobilières de placement	19 045 663,80	19 045 663,80	17 709 895,50	17 709 895,50
Autres disponibilités	4 577 442,17	4 577 442,17	4 491 099,31	4 491 099,31
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-101 822,74</b>	<b>-101 822,74</b>
<b>Dettes</b>	<b>-56 237 716,67</b>	<b>-56 237 716,67</b>	<b>-62 233 128,74</b>	<b>-62 233 128,74</b>
Dettes financières	-34 048 273,94	-34 048 273,94	-42 739 607,24	-42 739 607,24
Dettes d'exploitation	-821 162,80	-821 162,80	-1 321 119,50	-1 321 119,50
Dettes diverses	-21 368 279,93	-21 368 279,93	-18 172 402,00	-18 172 402,00
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-656 441,71</i>	<i>-656 441,71</i>	<i>-925 882,78</i>	<i>-925 882,78</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-13 809,36</i>	<i>-13 809,36</i>	<i>-55 091,19</i>	<i>-55 091,19</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-4 528 692,66</i>	<i>-4 528 692,66</i>	<i>-4 272 035,63</i>	<i>-4 272 035,63</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-5 831 438,01</i>	<i>-5 831 438,01</i>	<i>-5 800 662,83</i>	<i>-5 800 662,83</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-10 337 898,19</i>	<i>-10 337 898,19</i>	<i>-7 118 729,57</i>	<i>-7 118 729,57</i>
<b>TOTAL</b>	<b>-18 514 749,25</b>	<b>-18 514 749,28</b>	<b>-25 691 769,44</b>	<b>-25 691 769,44</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	124 687,16	124 687,16	148 301,67	148 301,67
<b>TOTAL</b>	<b>124 687,16</b>	<b>124 687,16</b>	<b>148 301,67</b>	<b>148 301,67</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>327 054 920,70</b>		<b>326 840 728,65</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>403 767 937,91</b>		<b>402 904 182,23</b>

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

	Au 31 décembre 2012	Affectation du résultat 2012	Autres mouvements	Au 31 décembre 2013
<b>CAPITAL</b>	<b>257 233 950,00</b>		<b>0,00</b>	<b>257 233 950,00</b>
Capital souscrit	257 233 950,00		0,00	257 233 950,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>59 334 754,00</b>		<b>54 639,17</b>	<b>59 389 393,17</b>
Prime d'émission	27 049 676,22		0,00	27 049 676,22
Prime d'émission bloquée	13 478 170,06		0,00	13 478 170,06
Prime de fusion	31 716 649,21		0,00	31 716 649,21
Prélèvement sur prime de fusion	-5 841 315,03		54 639,17	-5 786 675,86
Prélèvement sur prime d'émission	-7 068 426,46		0,00	-7 068 426,46
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>	<b>-19 329 445,25</b>		<b>451 999,90</b>	<b>-18 877 445,35</b>
Écart de réévaluation	-19 329 445,25		451 999,90	-18 877 445,35
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>24 613 288,28</b>		<b>610 718,81</b>	<b>25 224 007,09</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>59 097,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59 097,71</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>5 650 713,00</b>	<b>-721 629,09</b>	<b>0,00</b>	<b>4 929 083,91</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	20 025 764,91	-20 025 764,91	19 844 228,17	19 844 228,17
Acomptes sur distribution	-20 747 394,00	20 747 394,00	-20 747 394,00	-20 747 394,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>326 840 728,65</b>	<b>0,00</b>	<b>214 192,05</b>	<b>327 054 920,70</b>

# ► COMPTE DE RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2013

## ► CHARGES

	Au 31 décembre 2013	Au 31 décembre 2012
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>13 986 806,09</b>	<b>12 525 615,44</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT</b>	<b>5 819 949,48</b>	<b>7 647 339,99</b>
Primes d'assurance	147 126,28	131 992,49
Taxes foncières	2 185 548,45	2 137 153,31
Taxes sur les bureaux	556 910,95	582 475,26
Taxes locatives	520 333,25	516 768,02
Charges locatives	2 410 030,55	4 278 950,91
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>80 409,63</b>	<b>27 238,80</b>
Entretien réparations	32 266,47	15 978,98
Travaux refacturables	48 143,16	11 259,82
<b>GROSSES RÉPARATIONS</b>	<b>4 692 610,38</b>	<b>1 393 197,34</b>
Grosses réparations	4 692 610,38	1 393 197,34
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>1 312 265,84</b>	<b>1 569 655,64</b>
Charges locatives non récupérées	1 269 665,10	1 520 069,55
Primes d'assurance	42 600,74	49 586,09
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>985 364,85</b>	<b>824 867,40</b>
Commissions et honoraires	862 102,18	781 225,55
Frais de contentieux	123 262,67	39 765,77
Publicité, insertions	0,00	3 876,08
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>1 096 205,91</b>	<b>1 063 316,27</b>
Impôts fonciers	702 525,63	704 344,11
Taxes locatives	158 146,19	160 208,90
Taxes sur les bureaux	190 442,72	162 788,76
Impôts divers	45 091,37	35 974,50
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>7 341 500,72</b>	<b>8 093 253,64</b>
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>3 008 212,96</b>	<b>3 345 481,10</b>
Rémunération de la société de gestion	2 857 299,13	2 809 363,15
Honoraires	54 882,00	214 760,76
Frais d'actes	0,00	227 976,55
Services bancaires	92 808,60	89 288,64
Cotisations et contributions	3 223,23	4 092,00
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>154 623,00</b>	<b>123 116,00</b>
Contribution économique territoriale	154 623,00	123 116,00
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>229 035,41</b>	<b>602 287,59</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	92 562,46	94 734,35
Pertes sur créances irrécouvrables	134 317,37	507 553,24
Autres charges de gestion courante	2 155,58	0,00
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>353 188,74</b>	<b>278 235,28</b>
Amortissements des immobilisations locatives	353 188,74	278 235,28
<b>DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS</b>	<b>3 596 440,61</b>	<b>3 744 133,67</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	406 956,07	549 872,38
Provisions pour grosses réparations	3 189 484,54	3 194 261,29
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>1 048 999,36</b>	<b>459 279,06</b>
Charges d'intérêt	1 048 999,36	459 278,93
Autres charges financières	0,00	0,13
<b>CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES</b>	<b>6,06</b>	<b>21,80</b>
Charges exceptionnelles diverses	6,06	21,80
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>22 377 312,23</b>	<b>21 078 169,94</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>19 844 228,17</b>	<b>20 025 764,91</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>42 221 540,40</b>	<b>41 103 934,85</b>

## PRODUITS

	31/12/2013	31/12/2012
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>36 430 036,62</b>	<b>38 098 058,25</b>
LOYERS	29 863 354,70	29 950 203,86
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES</b>	<b>746 732,44</b>	<b>500 514,40</b>
Produits des activités annexes	737 063,43	418 353,19
Autres produits de gestion courante	9 669,01	82 161,21
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>2 889 585,68</b>	<b>2 851 621,06</b>
Primes d'assurance	147 126,28	131 992,49
Taxes foncières	2 185 548,45	2 137 153,31
Taxes sur les bureaux	556 910,95	582 475,26
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>2 930 363,80</b>	<b>4 795 718,93</b>
Taxes locatives	520 333,25	516 768,02
Charges locatives	2 410 030,55	4 278 950,91
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>5 569 725,23</b>	<b>2 808 764,05</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	4 645 960,23	1 357 170,65
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	548 359,76	819 911,02
Reprises sur provisions pour risques et charges	101 822,74	0,00
Transfert de charges	273 582,50	631 682,38
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>98 208,63</b>	<b>136 260,07</b>
Produit sur titres de créances négociables	98 208,63	136 260,07
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>123 569,92</b>	<b>60 852,48</b>
Produits exceptionnels divers	123 569,92	60 852,48
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>42 221 540,40</b>	<b>41 103 934,85</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>42 221 540,40</b>	<b>41 103 934,85</b>

# ➤ ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI FRANCE INVESTIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2013

## ➤ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

## ➤ RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées.

### Évaluation des immobilisations locatives

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

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

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

## ➤ INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

### État des variations de l'actif immobilisé

	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2012	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2013
Terrains et constructions	369 597 222,75	283 000,00		9 605 969,79	360 274 252,96
Frais d'acquisitions	2 745 328,32	4 318,63			2 749 646,95
Agencements	3 031 781,20	972 016,46		9 608,56	3 994 189,10
Immobilisations en cours	146 037,29			146 037,29	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>375 520 369,56</b>	<b>1 259 335,09</b>	<b>0,00</b>	<b>9 761 615,64</b>	<b>367 018 089,01</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations	1 280 274,83	353 188,74		7 780,07	1 625 683,50
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>374 240 094,73</b>	<b>906 146,35</b>	<b>0,00</b>	<b>9 753 835,57</b>	<b>365 392 405,51</b>

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

### Plan prévisionnel d'entretien

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble.

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

Une provision exceptionnelle a été dotée en 2013 pour 1 547 K€.

### Amortissements

Les agencements des constructions sont amortis suivant un mode linéaire sur une durée de 10 ans.

### Créances douteuses

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%.

### Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

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

### Commissions de la Société de Gestion

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

Le taux appliqué en 2013 est de 8,19%.

Conformément à la résolution de l'Assemblée Générale, les commissions d'arbitrages sur les cessions d'immeubles ont été facturées au taux de 2,5% HT du montant des cessions.

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	283 462 722,13	301 112 750,00	290 808 748,65	308 405 150,00
Commerces	51 277 568,63	88 660 250,00	49 637 219,51	80 707 500,00
Entrepôts, locaux d'activité	20 507 841,42	19 985 000,00	23 649 853,24	27 155 000,00
Cliniques	10 144 273,33	12 400 000,00	10 144 273,33	12 180 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>365 392 405,51</b>	<b>422 158 000,00</b>	<b>374 240 094,73</b>	<b>428 447 650,00</b>

## Détail des immobilisations financières et des dettes financières

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	Détail des dettes financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Fonds de roulement syndics	329 564,49	324 397,05	Emprunts contractés par la SCPI	28 857 856,20	37 134 213,99
			Dépôts de garantis versés	5 187 721,77	5 605 393,25
<b>TOTAL</b>	<b>329 564,49</b>	<b>324 397,05</b>	<b>TOTAL</b>	<b>34 045 577,97</b>	<b>42 739 607,24</b>

## État des emprunts

	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2013
Lyon CEGID	BNP Paribas ligne de crédit de 36 mois	30/06/11	30/06/14	Euribor <sup>(1)</sup> 3 mois moyen mensuel 1% <sup>(2)</sup>	17 416 000,00	17 416 000,00	10 000 000,00
Lille Onyx	BNP Paribas 84 mois	18/10/12	18/10/19	Euribor <sup>(1)</sup> 3 mois moyen mensuel 2% <sup>(3)(4)</sup>	19 630 000,00	19 630 000,00	18 690 917,00
<b>TOTAL DES EMPRUNTS</b>							<b>28 690 917,00</b>
Intérêts courus sur emprunts au 31 décembre 2013							166 939,20
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>							<b>28 857 856,20</b>

<sup>(1)</sup> Euribor : European Interbank Offered Rate. 0,287% au 31 décembre 2013.

<sup>(2)</sup> L'emprunt fait l'objet d'une couverture de taux «swap» (5) à hauteur de 10 000 000€ au taux de 2,38%.

<sup>(3)</sup> L'emprunt fait l'objet d'une couverture de taux «swap» (5) à hauteur de 19 630 000€ au taux de 1,35%.

<sup>(4)</sup> Premier remboursement le 18 janvier 2013.

<sup>(5)</sup> Swap : contrat d'échange d'intérêts d'emprunts à taux variable contre des intérêts à taux fixe.

## Détail des créances et des dettes diverses

Détail des créances diverses	Au 31/12/2013	Détail des dettes diverses	Au 31/12/2013
Appels de charges syndics et ADB	6 996 126,65	Acomptes sur charges refacturées	6 996 126,65
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	530 689,67	Fournisseurs d'immobilisations	13 809,36
Créances fiscales	1 342 396,97	Dettes fiscales	656 441,71
Quote part Indivisaire à recevoir	238 885,53	Quote part Indivisaire à reverser	334 698,31
Charges avancées sur sinistres	3 341,13	Locataires crédateurs	4 528 692,66
Charges avancées en attente de remboursement	61 320,13	Associés / Dividendes à payer	5 831 438,01
		Dépôts de garantie des locataires sortis	140 029,13
		Impôts sur plus value à régulariser	224 391,75
		Compte d'attente marché des parts	2 586 241,74
		Créditeurs divers	56 410,61
<b>TOTAL</b>	<b>9 172 760,08</b>	<b>TOTAL</b>	<b>21 368 279,93</b>

## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Prélèvements sur prime de fusion

<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>-5 841 315,03</b>
Mouvements de l'exercice	54 639,17
Prélèvement Prime de fusion-Livraison Gonesse	54 639,17
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>-5 786 675,86</b>

### Écart d'évaluation

<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>-19 329 445,25</b>
Mouvements de l'exercice	
Prélèvement effectués suite aux ventes des immeubles de Paris Av. du Président Wilson et Les Ulis Bat B	451 999,90
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>-18 877 445,35</b>

(\*) Il s'agit des corrections de valeurs liées à la réévaluation des immobilisations locatives de la S.C.P.I. absorbante, actées au 31 décembre 1999.

## Variations des plus et moins-values sur cessions d'immeubles

<b>Solde au 31 décembre 2012</b>		<b>24 613 288,73</b>
		<b>610 718,81</b>
Paris 09 Boulevard Haussmann	47 791,37	
Toulouse Labège Technopole	602,22	
Nîmes - Bld Sergent Triaire	891,45	
Paris 8 - Fbg Saint Honoré	291,47	
Paris 16 - Avenue du Président Wilson	1 371 391,03	
Paris - 25 Rue de l'Abbé Groult	59 428,75	
Evry Villa B10	-6 520,00	
Evry Villa A10	-12 520,00	
Evry Villa A2	-7 020,00	
Lagny Collegien lot 1	11 667,76	
Trappes	1 003,34	
Argenteuil - Rue guy Moquet	1 013,57	
Toulouse - Rue Villet	-29 923,71	
Paris - Rue Faraday	1 021,51	
Dijon	175,52	
Ferney Voltaire	-262 515,48	
Meylan	-37 330,92	
Bruges - Bureaux du lac	1 565,00	
Lille - 677 Avenue de la République	161,96	
Paris - Rue Alleray	360,46	
Paris - Rue Saint Honoré	3,00	
Clichy - Rue Pierre	5 000,00	
Vincennes - Rue de Fontenay	323 627,00	
Lagny Collegien lot 2	18 985,56	
Ulis Terre neuve Bat B	-878 432,05	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2013</b>		<b>25 224 007,54</b>

## Affectation du résultat 2013

Bénéfice net 2012	20 025 764,91
Report à nouveau 2012	5 650 713,00
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>25 676 477,91</b>
Dividende versé	-20 747 394,00
<b>REPORT À NOUVEAU 2013</b>	
	<b>4 929 083,91</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des autres charges	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	51 284,85	21 399,73
Conseil de surveillance, remboursement de frais	7 239,86	15 922,97
Conseil de surveillance, assurance	2 837,75	1 411,65
Conseil de surveillance, jetons de présence	31 200,00	56 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	132 819,29	500 760,86
Non couvertes par des provisions	1 498,08	6 792,38
Autres charges de gestion courante	2 155,58	
TOTAL	229 035,41	602 287,59

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Produits des activités annexes</b>		
Indemnités d'occupation	70 375,34	71 011,98
Indemnités de remise en état	585 586,12	119 289,44
Indemnités de retard locataires	3 746,83	0,00
Indemnités de déspecialisation	10 000,00	0,00
Indemnités diverses	14 018,41	388,65
Travaux refacturés	48 143,16	11 259,82
Indemnités assurances	3 048,15	130 162,10
Subventions sur grosses réparations	0,00	79 723,52
CRL refacturée	2 145,42	6 517,68
<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>9 669,01</b>	<b>82 161,21</b>
TOTAL	746 732,44	500 514,40

Détail produits et charges financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables	98 208,63	136 260,07
	<b>98 208,63</b>	<b>136 260,07</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	0,00	142,47
Intérêts sur emprunt	1 048 999,36	459 136,59
	<b>1 048 999,36</b>	<b>459 279,06</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-950 790,73</b>	<b>-323 018,99</b>

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Produits exceptionnels</b>		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	110 920,76	59 880,91
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	3 720,00	
Reprise Travaux Guyancourt	8 910,00	
Produits divers	19,16	971,57
	<b>123 569,92</b>	<b>60 852,48</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges diverses	6,06	21,80
	<b>6,06</b>	<b>21,80</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>123 563,86</b>	<b>60 830,68</b>

## INFORMATIONS DIVERSES

### État des charges à payer et des produits à recevoir

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	93 368,87
Créances locataires et comptes rattachés	450 930,74
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	28 663,80
<b>TOTAL</b>	<b>572 963,41</b>

Charges à payer	Montants
Intérêts courus sur emprunts	166 939,20
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	473 234,55
Locataires avoirs à établir	406 618,59
<b>TOTAL</b>	<b>1 046 792,34</b>

### État de variations des provisions

Désignation	Montant au 31 décembre 2012	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2013
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour risques et charges	101 822,74		101 822,74		0,00
Provisions pour grosses réparations	2 526 453,06	3 189 484,54		4 645 960,23	1 069 977,37
Dépréciation des créances clients	1 466 349,71	406 956,07	415 225,57	133 134,19	1 324 946,02
<b>TOTAL</b>	<b>4 094 625,51</b>	<b>3 596 440,61</b>	<b>517 048,31</b>	<b>4 779 094,42</b>	<b>2 394 923,39</b>

### Engagements hors bilan

Engagements donnés	Montants
<b>Covenants bancaires</b>	
La SCPI France Investipierre s'est engagée à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants :	
- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 10%	
- ICR (Loyers annuels / Service de la dette) : > 10%	
- DSCR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10%	
<b>Promesses d'achats</b>	

Engagements reçus	Montants
<b>Promesses de ventes</b>	
Argenteuil (Rue de Diane)	346 000
Puteaux (Tour Arago 5/7 Rue Bellini)	520 000
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers	

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
<b>BUREAUX PARIS</b>								
75001 PARIS 18, rue des Pyramides	01/01/00	220	686 021			686 021		
75005 PARIS 31 à 37, rue Censier	01/01/00	917	2 103 796		128 141	2 231 938		
75006 PARIS 106 bis, rue de Rennes	01/01/00	231	716 510			716 510		
75007 PARIS 6-8, rue du Général Camou	01/01/00	1 141	3 811 225		4 723	3 815 949		
75008 PARIS 39, rue du Général Foy	01/01/00	283	838 470			838 470		
75008 PARIS <sup>(2)</sup> 4, avenue Bertie Albrecht 42,5% en indivision	01/01/00	458	3 117 800			3 117 800		
75009 PARIS 71, rue de la Victoire	27/07/88	1 441	9 345 887		42 846	9 388 733		
75013 PARIS 69, rue Barrault	01/01/00	922	1 372 041		161 966	1 534 007		
75013 PARIS 85, rue du Dessous des Berges	01/01/00	1 652	2 210 511		2 031	2 212 541		
75013 PARIS <sup>(2)</sup> 25, quai Panhard et Levassor 11% en indivision	30/09/05	1 264	9 427 715	159 061		9 586 776		
75016 PARIS 53, avenue Victor Hugo	01/01/00	352	1 524 490			1 524 490		
75016 PARIS 7, rue Chardin	01/01/00	556	1 402 531			1 402 531		
75016 PARIS 1, rue de Bassano 58, avenue d'Iéna	01/01/00	503	1 539 735			1 539 735		
75016 PARIS Angle 3, avenue du Pdt Wilson 3, rue des Frères Perrier	09/11/88	0	0			0		
<b>VENTE 2013</b>								
75016 PARIS <sup>(2)</sup> 43-47, avenue de la Grande-Armée 50% en indivision	27/12/01	1 580	8 746 762		243 034	8 989 796		
75017 PARIS 9, rue Descombes	01/01/00	1 624	2 286 735		68 737	2 355 472		
75017 PARIS 28, ter rue Guersant	01/01/00	555	1 222 641			1 222 641		
75017 PARIS 7, rue Mariotte	01/01/00	350	881 155			881 155		
75004 PARIS 28, boulevard de Sebastopol	27/01/12	137	605 000			605 000		
75007 PARIS 6-8, Rue de la Sizeranne	27/01/12	100	600 000			600 000		
75009 PARIS 43, boulevard Haussmann	27/01/12	235	1 344 398			1 344 398		
<b>VENTE PARTIELLE 2013</b>								
75010 PARIS <sup>(2)</sup> 47, rue d'Enghien 25% en indivision	27/01/12	600	2 075 000			2 075 000		
75012 PARIS 11-15, rue Erard	27/01/12	329	1 110 000			1 110 000		
75012 PARIS 21 rue de Citeaux	27/01/12	876	2 700 000			2 700 000		
75012 PARIS <sup>(2)</sup> 47, boulevard Diderot 33% en indivision	27/01/12	654	4 290 000		100 508	4 390 508		
75015 PARIS <sup>(2)</sup> 25,rue de L'abbé Groult 50% en indivision	27/01/12	0	0			0		
<b>VENTE 2013</b>								
75016 PARIS 71, rue d'Auteuil	27/01/12	355	1 650 000			1 650 000		
75017 PARIS 6, rue Brey	27/01/12	95	520 000			520 000		
75017 PARIS <sup>(2)</sup> 92, avenue des Ternes 87,5% en indivision	27/01/12	426	2 450 000			2 450 000		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>17 856</b>	<b>68 578 425</b>	<b>159 061</b>	<b>751 985</b>	<b>69 489 471</b>	<b>94 558 250</b>	<b>94 499 750</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>								
77420 CHAMPS-SUR-MARNE Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée Parc de la Haute Maison Cité Descartes	01/01/00	1 159	670 776			670 776		
78000 VERSAILLES 41 à 45, rue des Chantiers	20/07/88	1 804	4 001 275		6 875	4 008 150		
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE Parc d'Activités du Bel Air 25 et 27, boulevard du Bel Air 2 et 4, rue de Temera	01/01/00	1 156	1 201 298		6 723	1 208 022		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 43, avenue de l'Europe	01/01/00	1 272	1 615 960		285 202	1 901 162		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 1 bis, rue du Petit Clamart	22/12/1987 01/01/2000	2 285	4 054 122		1 371	4 055 493		
91300 MASSY Angle rue Galvani et rue de Paris	01/01/00	2 025	2 103 796		61 328	2 165 124		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtabœuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment A	08/02/89	988	1 359 095			1 359 095		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtabœuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment B <b>VENTE 2013</b>	20/04/89	0	0			0		
91400 LES ULIS Zone d'Activités de Courtabœuf 1, rue Terre Neuve - Bâtiment C	08/12/89	878	1 467 169			1 467 169		
92000 NANTERRE Av. Frédéric et Irène Joliot Curie	01/01/00	928	1 247 922			1 247 922		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 39 et 41, rue de l'Est	01/01/00	650	1 082 388		72 495	1 154 883		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 207, rue Galliéni	01/01/00	480	762 245			762 245		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 148-156, rue Galliéni	02/12/87	1 057	3 488 334			3 488 334		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Les Bureaux du Dôme 11, rue de Vanves	17/03/88	697	2 298 177		6 960	2 305 138		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 14 à 22, rue Hoche	01/01/00	563	403 990			403 990		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 14 à 22, rue Hoche	27/01/2012		875 000			875 000		
92800 LA DÉFENSE Tour Franklin 77% en indivision	30/09/04	2 647	10 010 000			10 010 000		
92210 SAINT-CLOUD 120, bureaux de la Colline	01/01/00	731	1 022 405			1 022 405		
92800 PUTEAUX 14-18, Terrasse Bellini	01/01/00	1 203	1 593 092			1 593 092		
92800 PUTEAUX Immeuble Avant Seine 11 à 13 Quai de Dion Bouton	01/01/00	1 725	3 466 073		302 859	3 768 932		
93160 NOISY-LE-GRAND (le Central I) - ZAC du Centre Ur- bain Régional de Marne la Vallée	01/01/00	756	487 837			487 837		
93160 NOISY-LE-GRAND Le Central II - ZAC du Centre Urbain Régional de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée	01/01/00	194	109 200			109 200		
93200 SAINT-DENIS rue Jules Saulnier	12/02/07	2 545	6 170 000	61 700	259 251	6 490 951		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Le Péripole 58, rue Roger Salengro	01/01/00	1 692	1 687 431			1 687 431		
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 9-11, avenue du Val de Fontenay	01/01/00	829	1 189 102			1 189 102		
94220 CHARENTON <sup>(2)</sup> Place des Marseillais 42,5% en indivision	20/05/03	1 830	5 382 200			5 382 200		
94220 GENTILLY 28 rue d'Arcueil	02/04/07	7 170	24 000 000	1 917 035	310 427	26 227 462		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
95610 ERAGNY-SUR-OISE Parc d'Affaires des Bellevues Avenue du Gros Chêne	17/10/90	1 878	2 454 032			2 454 032		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 21 bis et 23, quai Alphonse Le Gallo	01/01/00	3 800	1 676 939			1 676 939		
78150 ROCQUENCOURT Le Clos Chèvreloup	27/01/12	1 589	1 990 000			1 990 000		
78280 GUYANCOURT <sup>(2)</sup> Place des Frères Montgolfier 33% en indivision	27/01/12	1 769	3 465 000			3 465 000		
91000 EVRY 8-10, rue du Bois Sauvage Villa A 2 <b>VENTE 2013</b>	27/01/12	0	0			0		
91000 EVRY 8-10, rue du Bois Sauvage Villa A 10 <b>VENTE 213</b>	27/01/12	0	0			0		
91000 EVRY 8-10, rue du Bois Sauvage Villa B 4 <b>VENTE 2013</b>	27/01/12	0	0			0		
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRY Green Parc Villa B 3	27/01/12	450	520 000			520 000		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 116, rue du vieux pont de Sèvres	27/01/12	200	560 000			560 000		
92110 CLICHY 51, rue Pierre <b>VENTE 2013</b>	27/01/12	0	0			0		
92300 LEVALLOIS-PERRET 41-43, rue Aristide Briand	27/01/12	310	900 000			900 000		
92370 CHAVILLE 658-664, avenue Roger Salengro	27/01/12	978	1 050 000			1 050 000		
92400 COURBEVOIE 14-16, rue Molière	27/01/12	364	795 000			795 000		
92800 PUTEAUX <sup>(2)</sup> La Défense Tour Franklin 20 <sup>e</sup> étage 100, terrasse Boieldieu 25% en indivision	27/01/12	581	2 712 500			2 712 500		
93100 MONTREUIL <sup>(2)</sup> Proxima II 96/100 et 102, rue de Paris 20% en indivision	27/01/12	837	3 534 000			3 534 000		
93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS ZAC de la Montjoie 194, avenue du Président Wilson 30% en indivision	27/01/12	1 225	1 710 000			1 710 000		
94300 VINCENNES 220, rue de Fontenay <b>VENTE 2013</b>	27/01/12	0	0			0		
95100 ARGENTEUIL 4, rue de Diane	27/01/12	284	330 000			330 000		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>		<b>51 528</b>	<b>103 446 359</b>	<b>1 978 735</b>	<b>1 313 492</b>	<b>106 738 587</b>	<b>113 774 500</b>	<b>107 303 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
01210 FERNEY-VOLTAIRE 13, Chemin du Levant <b>VENTE 2013</b>	01/01/00	0	0			0		
06560 VALBONNE Parc International d'Activités de Sophia Antipolis - Route des Dolines - B5	01/01/00	670	708 888		0	708 888		
14000 CAEN Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef - Rue Bailey	01/01/00	448	335 388			335 388		
14000 CAEN ZAC de la Folie Couvrechef 27-29, rue des Compagnons	02/07/87	1 829	1 342 771			1 342 771		
14000 CAEN Parc d'Activités Technologiques de la Folie Couvrechef 13, rue Karl Probst	10/06/88	406	391 184			391 184		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
21000 DIJON Le Mercure - 13, avenue Albert 1 <sup>er</sup>	01/01/00	1 499	990 919		26 483	1 017 402		
28000 CHARTRES 54 à 60, rue du Grand Faubourg et 2 à 4, rue du 4 juillet	01/01/00	318	228 674			228 674		
31000 TOULOUSE Le Pérusud - ZAC du Palays 13, rue Villet <b>VENTE 2013</b>	01/01/00	0	0			0		
31000 TOULOUSE ZAC de Compans Caffarelli Place Alphonse Jourdain	03/07/87	2 507	3 126 773			3 126 773		
33000 BORDEAUX SAINT-JEAN 38, rue Charles Domercq et 6, rue Pierre Loti	14/12/88	2 003	2 869 247		135 016	3 004 262		
34100 MONTPELLIER Quartier d'Entreprises de Tournezy	25/03/88	260	253 965			253 965		
34100 MONTPELLIER Miniparc II - Parc Euromédecine ZOLAD - rue de la Croix Verte	09/08/88	752	860 194			860 194		
38240 MEYLAN ZIRST - Moulin de Charlaix 29, chemin du vieux chêne <b>VENTE 2013</b>	01/01/00	0	0		0	0		
57000 METZ Parc d'Activités de Queuleu 9, rue Graham Bell	01/01/00	685	480 214			480 214		
59800 LILLE Les Caryatides 24, boulevard Carnot	01/01/00	1 115	1 332 448			1 332 448		
63000 CLERMONT-FERRAND Parc d'Activités Technologiques de la Pardieu	01/01/00	1 626	876 582			876 582		
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN Parc d'Innovation	09/12/94	1 467	1 875 123		55 929	1 931 052		
69003 LYON 3, Cours Albert Thomas	08/01/88	2 737	3 779 967		293 234	4 073 201		
69009 LYON 52, Quai Paul Sedallian	16/06/11	9 127	29 027 700	1 235		29 028 935		
76130 MONT-SAINT-AIGNAN Parc d'Activités Technologiques de la Vatine - 26 rue Raymond Aron	23/09/88	754	693 571			693 571		
76140 PETIT-QUEVILLY Actipole des Chartreux	06/12/94	664	704 684			704 684		
31200 TOULOUSE Parc Club des Sept Deniers 78 chemin des Sept Demiers	27/01/12	775	750 000			750 000		
31700 BLAGNAC Parc Technoclub Bat C - rue Farman	27/01/12	626	440 000			440 000		
33520 BRUGES Les Bureaux du Lac 4 bis, avenue de Chavailles <b>VENTE 2013</b>	27/01/12	0	0			0		
34000 MONTPELLIER Parc Club du Millénaire 1025, rue Henri Becquerel	27/01/12	1 090	1 400 000			1 400 000		
37200 TOURS-SAINT-AVERTIN ZAC des Granges Galland	27/01/12	1 012	880 000			880 000		
44000 NANTES Le Nebraska Parc de l'Eraudière 2, rue du Château de l'Eraud	27/01/12	1 334	1 300 000			1 300 000		
45000 ORLÉANS 19, avenue des Droits de l'Homme	27/01/12	790	980 000			980 000		
51100 REIMS Zone des Essillards 10, allée René Fonck	27/01/12	682	480 000			480 000		
51100 REIMS Zone des Essillards 8, allée René Fonck	27/01/12	448	355 000			355 000		
54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY 6, avenue Foret de la Reine Bâtiment B2	27/01/12	685	890 000			890 000		
54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY 4, allée de Vincennes Bâtiment B11	27/01/12	1 092	560 000			560 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
57000 METZ Technopole Metz 2000 rue Thomas Edison	27/01/12	773	500 000			500 000		
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Technopole des Prés 23, allée Lavoisier - Bat. R1	27/01/12	1 405	1 240 000			1 240 000		
67000 STRASBOURG Le Sébastopol - 3, quai Kléber <b>Immeuble vendu partiellement en 2011</b>	27/01/12	2 197	1 650 000			1 650 000		
69003 LYON 29, rue Bonnel	27/01/12	548	1 100 000			1 100 000		
69003 LYON Buroparc Rive Gauche 16, rue de Montbrillant	27/01/12	1 649	2 050 000			2 050 000		
69760 LIMONEST Lieu dit Le bois des Côtes 304 Route Nationale 6 50% en indivision	27/01/12	2 153	4 755 000			4 755 000		
76230 BOIS-GUILLAUME ZAC des Bocquets 40, rue Victor Hugo	27/01/12	542	470 000			470 000		
76230 BOIS-GUILLAUME Le Berthelot ZAC des Bocquets	27/01/12	776	740 000			740 000		
86000 POITIERS ZAC de Beaulieu 22, rue Gay Lussac <b>50% en indivision</b>	27/01/12	110	75 000			75 000		
44000 NANTES Zone Industrielle du Perray 7, rue du Petit Chatelier	12/02/88	875	583 351			583 351		
06560 VALBONNE Sophia Antipolis ZAC des Bouillides HT1	01/01/00	1 330	686 021			686 021		
54500 VANDŒUVRE Parc d'Activités de Nancy-Brabois Allée d'Auteuil	02/07/87	1 120	935 275			935 275		
59000 LILLE 556-559 avenue Willy Brandt acquisition 18/10/2012	18/10/12	8 558	33 496 000	528 831		34 024 831		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>59 436</b>	<b>106 193 936</b>	<b>530 066</b>	<b>510 662</b>	<b>107 234 664</b>	<b>103 677 500</b>	<b>99 310 000</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
75001 PARIS 226, rue de Rivoli	01/01/00	380	1 372 041			1 372 041		
75003 PARIS 94, boulevard Sébastopol	01/01/00	195	375 025			375 025		
75005 PARIS 16, boulevard de l'Hôpital	01/01/00	585	507 655			507 655		
75006 PARIS 89, boulevard du Montparnasse	01/01/00	232	1 237 886			1 237 886		
75007 PARIS 74, rue du Bac	01/01/00	308	629 614			629 614		
75009 PARIS 6, place de Clichy	01/01/00	560	1 070 192			1 070 192		
75012 PARIS 21, rue Crozatier et 7-9-11, passage Abel Leblanc	01/01/00	730	1 097 633			1 097 633		
75012 PARIS 37, avenue du Général Bizot	01/01/00	220	343 010			343 010		
75015 PARIS 4, rue de la Croix Nivert	01/01/00	313	747 000			747 000		
75016 PARIS 6, rue Donizetti	01/01/00	74	378 074			378 074		
75017 PARIS 9, avenue Mac Mahon	01/01/00	290	686 021			686 021		
75017 PARIS 39, avenue des Ternes	01/01/00	75	167 694			167 694		
75017 PARIS 142, rue de Courcelles	01/01/00	80	379 598			379 598		
75018 PARIS 100-102, avenue de Saint-Ouen	01/01/00	141	368 927			368 927		
75002 PARIS 2, rue Volney - 10, rue des Capucines	27/01/12	285	1 925 000			1 925 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
75008 PARIS <sup>(2)</sup> 12, avenue Montaigne 47% en indivision	27/01/12	30	987 000			987 000		
75008 PARIS <sup>(2)</sup> 16, rue Royale 422, rue Saint Honoré 50% en indivision	27/01/12	196	3 600 000			3 600 000		
75015 PARIS <sup>(2)</sup> 349, rue de Vaugirard 40% en indivision	27/01/12	233	1 280 000			1 280 000		
75016 PARIS <sup>(2)</sup> 96, avenue Victor Hugo 50% en indivision	27/01/12	191	2 700 000			2 700 000		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>5 117</b>	<b>19 852 370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 852 370</b>	<b>33 414 500</b>	<b>36 636 500</b>

#### COMMERCE RÉGION PARISIENNE

77000 MELUN 8, rue Saint-Aspais	01/01/00	80	103 665			103 665		
94130 NOGENT-SUR-MARNE 144, Grande-Rue Charles de Gaulle	01/01/00	34	83 847			83 847		
95000 CERGY-PONTOISE Parvis de la Préfecture	01/01/00	472	472 592			472 592		
95610 ERAGNY-SUR-OISE Centre commercial Art de Vivre	01/01/00	117	347 584			347 584		
78330 FONTENAY-LE-FLEURY Parc Montaigne Avenue Henri Poincaré 12,50% en indivision	27/01/12	317	350 000			350 000		
92800 PUTEAUX Tour Arago 5-7, rue Bellini	27/01/12	285	520 000			520 000		
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY <sup>(2)</sup> 31, avenue de l'Europe 33,34% en indivision	27/01/12	516	1 249 999			1 249 999		
91700 STE-GENEVIEVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche Rue de Hurepoix	27/01/12	2 109	3 500 000			3 500 000		
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>		<b>3 930</b>	<b>6 627 687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 627 687</b>	<b>7 369 900</b>	<b>7 925 750</b>

#### COMMERCE PROVINCE

02100 SAINT-QUENTIN 7, rue Anatole France	01/01/00	357	251 541			251 541		
06160 ANTIBES Quartier des Combes Chemin Saint-Claude	21/06/88	1 350	1 372 041			1 372 041		
27000 EVREUX 16, rue de la Harpe	01/01/00	131	137 204			137 204		
28000 CHARTRES 29 à 55, rue du Grand Faubourg	01/01/00	616	399 416			399 416		
28000 CHARTRES 35, rue de la Tonnelierie	01/01/00	145	144 827			144 827		
31000 TOULOUSE Angles des rues Paul Vidal et Louis Deffès et place Occitane	01/01/00	1 210	1 524 490			1 524 490		
33000 BORDEAUX 15, cours Georges Clémenceau	01/01/00	100	160 071			160 071		
33000 BORDEAUX 1, Cours de l'Intendance et 1, place de la Comédie	01/01/00	205	553 390			553 390		
38000 GRENOBLE 17, boulevard Gambetta	01/01/00	185	135 680			135 680		
45000 ORLÉANS 81, boulevard Alexandre Martin	01/01/00	359	457 347			457 347		
45000 ORLÉANS 8, place du Martroi	01/01/00	1 121	437 529			437 529		
45200 MONTARGIS 62, rue Dorée	01/01/00	85	88 420			88 420		
51100 REIMS Angles rues de Talleyrand et du Cadran Saint-Pierre	01/01/00	355	1 096 108			1 096 108		
51100 REIMS 74, rue de Vesle	01/01/00	78	201 233			201 233		
54000 NANCY 47, rue Saint-Dizier	01/01/00	451	844 568			844 568		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
54000 NANCY 40, rue Saint-Jean	01/01/00	110	176 841			176 841		
59100 ROUBAIX 20, Grande Rue	01/01/00	328	121 959			121 959		
59300 VALENCIENNES 10, rue du Quesnoy	01/01/00	220	137 204			137 204		
59800 LILLE 23-25, rue des Fossés	01/01/00	292	251 541			251 541		
60200 COMPIEGNE 26, rue de Solférimo	01/01/00	155	131 106			131 106		
64000 LESCAR près de Pau ZAC de Monhauba Route de Bayonne	30/05/88	1 018	716 510			716 510		
67000 STRASBOURG 5, place Kléber	01/01/00	696	1 646 449			1 646 449		
72000 LE MANS 29, rue des Minimes	01/01/00	165	289 653			289 653		
76000 ROUEN Centre Commercial Vallon Suisse 132, rue de Lausanne	01/01/00	270	27 441			27 441		
76600 LE HAVRE 26, avenue René Coty	01/01/00	405	609 796			609 796		
80000 AMIENS 44, rue des Trois Cailoux	01/01/00	1 124	868 959			868 959		
80000 AMIENS 18, place de l'Hôtel de Ville	01/01/00	120	147 876			147 876		
84000 AVIGNON 19 et 21, rue de la République et 30-32, rue Bancasse	01/01/00	2 332	4 421 022			4 421 022		
59320 ENGLOS ET SEQUEDIN Bâtiment A	01/01/00	3 213	1 547 289			1 547 289		
38080 L'ISLE D'ABEAU ZAC de Saint Hubert Centre Commercial Régional	27/01/12	793	4 200 000			4 200 000		
45400 FLEURY-LES-AUBRAY 352 et 354, Faubourg Bannier	27/01/12	2 811	1 700 000			1 700 000		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>20 800</b>	<b>24 797 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 797 512</b>	<b>42 843 000</b>	<b>44 098 000</b>
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
93110 ROSNY-SOUS-BOIS Zone Industrielle de la Garenne	01/01/00	1 615	503 082			503 082		
95500 GONESSE 16, rue Gay Lussac	30/12/2008 31/12/2009	9 609	7 363 473	76 135		7 439 608		
95140 GARGES-LES-GONESSE <sup>(2)</sup> 6-12, boulevard de la Muette 50% en indivision	27/01/2012	764	347 500			347 500		
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>11 988</b>	<b>8 214 055</b>	<b>76 135</b>	<b>0</b>	<b>8 290 189</b>	<b>7 798 963</b>	<b>7 770 000</b>
<b>ENTREPÔTS PROVINCE</b>								
13400 AUBAGNE Zone Industrielle des Paluds	01/01/00	2 204	533 572			533 572		
59700 MARCQ EN BARCEUL 70, avenue de Flandre	01/01/00	3 183	838 470			838 470		
74150 RUMILLY Zone Industrielle des Pérouses	22/12/10	16 736	9 167 000	5 650		9 172 650		
<b>TOTAL ENTREPÔTS PROVINCE</b>		<b>22 123</b>	<b>10 539 041</b>	<b>5 650</b>	<b>0</b>	<b>10 544 691</b>	<b>10 700 000</b>	<b>10 800 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>								
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE <sup>(2)</sup> ZAC de Courtabœuf 80% en indivision	27/01/12	1 875	1 200 000			1 200 000		
77090 COLLEGIEN <sup>(2)</sup> Allée du clos des charmes ZI les Portes de la Forêt 50% en indivision	27/01/12	686	472 961			472 961		
<b>VENTE PARTIELLE 2013</b>								
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 561</b>	<b>1 672 961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 672 961</b>	<b>1 985 000</b>	<b>1 415 000</b>

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport*	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
<b>RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE</b>								
94270 LE KREMLIN-BICETRE <sup>(2)</sup> 21, avenue Eugène Thomas 50% en indivision	03/04/90	2 757	5 113 456			5 113 456		
<b>TOTAL RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>2 757</b>	<b>5 113 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 113 456</b>	<b>5 250 000</b>	<b>5 500 000</b>
<b>CLINIQUE PROVINCE</b>								
35510 CESSON-SEVIGNE près de Rennes ZAC de Coësmes Chemin des Gayeulles	01/01/00	8 730	5 030 818			5 030 818		
<b>TOTAL CLINIQUE PROVINCE</b>		<b>8 730</b>	<b>5 030 818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 030 818</b>	<b>6 930 000</b>	<b>6 900 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>206 827</b>	<b>360 066 619</b>	<b>2 749 647</b>	<b>2 576 140</b>	<b>365 392 406</b>	<b>428 301 613</b>	<b>422 158 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>206 827</b>	<b>360 066 619</b>	<b>2 749 647</b>	<b>2 576 140</b>	<b>365 392 406</b>	<b>419 979 113</b>	<b>422 158 000</b>

## IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>								
95140 GARGES-LES-GONESSE <sup>(2)</sup> 6-12, boulevard de la Muette 50% en indivision	27/01/12	764	0,00	0,00	0,00	0,00		
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>764</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>146 037</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>146 037</b>	<b>0</b>

\* Les immeubles d'origine Immobilière Privée France Pierre sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale 2011.

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

<sup>(2)</sup> Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote part détenue par la SCPI.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DES RÉSOLUTIONS

## ➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 JUIN 2014

### ➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- ▶ Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
  - ▶ Quitus à la société de gestion,
  - ▶ Approbation du rapport du conseil de surveillance,
  - ▶ Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
  - ▶ Affectation du résultat,
  - ▶ Distribution de plus-value,
  - ▶ Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2013,
  - ▶ Autorisation de contracter des emprunts,
  - ▶ Autorisation de contracter des emprunts relais,
  - ▶ Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les relocations,
  - ▶ Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
  - ▶ Fixation des jetons de présence,
  - ▶ Constatation du montant des frais de déplacement,
  - ▶ Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant,
  - ▶ Prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation de la société pour une durée d'un an,
  - ▶ Acceptation de la candidature du prochain expert externe en évaluation de la société,
  - ▶ Ratification de la nomination du dépositaire,
  - ▶ Confirmation de l'élection des quatorze membres du conseil de surveillance de la SCPI Investipierre intervenue le 10 juin 2009, suite à la décision du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 4 novembre 2013,
  - ▶ Pouvoirs pour formalités.
- ▶ Adaptation de l'article 15 des statuts relatif aux attributions et pouvoirs de la société de gestion, à la réglementation applicable,
  - ▶ Modification de l'article 17 des statuts relatif à la rémunération de la société de gestion (commission de gestion),
  - ▶ Modification et adaptation à la réglementation applicable de l'article 17 des statuts relatif à la rémunération de la société de gestion (commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers),
  - ▶ Autorisation à donner à la société de gestion de supprimer des statuts la notion de « secrétaire » du conseil de surveillance,
  - ▶ Adaptation à la réglementation applicable de l'article 18 relatif au conseil de surveillance, en son paragraphe 1 nomination, à propos de la durée du mandat des administrateurs et de leur mode d'élection,
  - ▶ Modification de l'article 18 relatif au conseil de surveillance, en son paragraphe 1 nomination, prévoyant un nombre minimum de parts à détenir pour candidater au conseil de surveillance,
  - ▶ Modification de l'article 18 relatif au conseil de surveillance, en son paragraphe 3 mission, à propos des actes de gestion et de la convocation de l'assemblée générale,
  - ▶ Modification de l'article 18 relatif au conseil de surveillance, en son paragraphe 4 organisation, pour aménager le mode d'élection du président et du vice-président, et déterminer la présidence en cas d'absence du président du conseil, et la signature du registre,
  - ▶ Modification de l'article 18 relatif au conseil de surveillance, en son paragraphe 4 organisation, pour donner la possibilité au conseil de se doter d'un règlement intérieur,
  - ▶ Adaptation à la réglementation applicable et modification de l'article 18 relatif au conseil de surveillance, en son paragraphe 6 rémunération-présence aux réunions
  - ▶ Ajout d'un article 19 BIS aux statuts en vue de prévoir la désignation d'un dépositaire,
  - ▶ Ajout d'un article 19 TER aux statuts concernant l'expert externe en évaluation,
  - ▶ Modification de l'article 20 des statuts afin de préciser la date de réception des formulaires de vote,
  - ▶ Adaptation de l'article 20 des statuts afin (i) d'actualiser la référence légale en renvoyant à l'article du Code Monétaire et Financier relatif aux conditions à remplir pour proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, et (ii) afin de prévoir le recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code Monétaire et Financier,
  - ▶ Adaptation de l'article 21 des statuts concernant l'assemblée générale ordinaire, à la réglementation applicable,
  - ▶ Adaptation de l'article 22 des statuts concernant l'assemblée générale extraordinaire, à la réglementation applicable,
  - ▶ Adaptation de l'article 23 des statuts concernant la consultation par correspondance, à la réglementation applicable.

### ➤ RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Actualisation de l'article 1 des statuts relatif à la forme, au regard de la réglementation applicable,
- ▶ Adaptation de l'article 2 des statuts relatif à l'objet, à la réglementation applicable,
- ▶ Adaptation de l'article 7 des statuts relatif à l'augmentation et réduction de capital, à la réglementation applicable,
- ▶ Adaptation de l'article 10, 1) des statuts relatif au traitement des ordres d'achat et de ventes, à la réglementation applicable, et insertion de deux alinéas concernant le statut des parts au regard de la législation américaine et des ressortissants américains,
- ▶ Modification de l'article 11 des statuts relatif aux droits des parts, afin de préciser les droits en cas de démembrement,
- ▶ Actualisation de la numérotation d'un article mentionné à l'article 12 des statuts suite à la renumérotation du Livre IV du Code Monétaire et Financier,
- ▶ Actualisation de l'article 14 des statuts relatif à la nomination de la société de gestion,

## ➤ RÉOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

### ➤ PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés.

### ➤ DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2013.

### ➤ TROISIÈME RÉOLUTION

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

### ➤ QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve ce dernier rapport et chacune des conventions qui y sont visées.

### ➤ CINQUIÈME RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2013	19 844 228,17 €
Majoré du report à nouveau	4 929 083,91 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>24 773 312,08 €</b>
<b>Affecté comme suit :</b>	
Dividende total au titre de l'exercice 2013 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	20 747 394,00 €
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>4 025 918,08 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2013 s'élève à 12,30 euros.

Le dividende unitaire est fixé aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2013	2 <sup>e</sup> trim 2013	3 <sup>e</sup> trim 2013	4 <sup>e</sup> trim 2013
Pour un trimestre entier	3,05 €	3,05 €	3,05 €	3,15 €

### ➤ SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la mise en distribution, entre les associés, au prorata de leur nombre de parts, d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles », à hauteur de 1 686 780 € soit un euro (1 €) par part, sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et nus propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-value sera entièrement versée à l'usufruitier.

### ➤ SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

► valeur comptable 327 054 920,70 €  
soit 193,89 € par part

### ➤ HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

► valeur de réalisation 403 767 937,91 €  
soit 239,37 € par part

### ➤ NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013 :

► valeur de reconstitution 475 599 263,17 € soit 281,96 € par part

### ➤ DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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

### ➤ ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 45 millions d'euros tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

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

### ➤ DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de poursuivre l'allocation à la société de gestion, pour l'exercice 2013 et jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014, lorsqu'elle loue directement des locaux sans intermédiaire, d'une commission de négociation de 10% HT maximum du loyer de la première année pour les baux d'une durée minimale de 3 ans et réduite à due proportion pour les baux d'une durée inférieure.

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

## ➤ TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat et qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 2 837,75€ pour l'exercice 2013.

## ➤ QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 34 800€ au maximum pour l'exercice 2014.

## ➤ QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs au cours de l'exercice écoulé. Ce montant s'élève à 7 239,56€ pour l'année 2013.

## ➤ SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler Monsieur Didier KLING, en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## ➤ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la prorogation du mandat de CRÉDIT FONCIER EXPERTISE (anciennement dénommé FONCIER EXPERTISE), en qualité d'expert externe en évaluation, pour une durée d'un an. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2014.

## ➤ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CRÉDIT FONCIER EXPERTISE qui lui a été présentée par la société de gestion. Il sera amené à entrer en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2019.

## ➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services en qualité de dépositaire de la SCPI.

## ➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant en la forme ordinaire, en application de la décision du 4 novembre 2013 du Tribunal de Grande Instance de Paris (N° RG : 10/08317 - 4<sup>ème</sup> chambre - 1<sup>ère</sup> section), confirme l'élection des quatorze membres du conseil de surveillance de la SCPI Investipierre intervenue en Assemblée Générale Ordinaire le 10 juin 2009 :

- ▶ Monsieur Xavier-François DECROOCQ
- ▶ CARDIF ASSURANCES VIE
- ▶ Monsieur Christian LEFEVRE
- ▶ Monsieur Alain COTA
- ▶ Monsieur Patrick KONTZ
- ▶ SCI PARISO
- ▶ SCI AVIP SCPI SÉLECTION
- ▶ Monsieur Jacques CHAUVÉAU
- ▶ Monsieur Jean-Luc BRONSART
- ▶ Monsieur Gilbert JACQUET
- ▶ Monsieur Romain CHAMBONCEL
- ▶ Monsieur Yannick-Louis MARTIN
- ▶ Monsieur Patrick WILLIEME
- ▶ Monsieur Pierre MATHIEU

## ➤ VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

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

## ➤ RÉOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

### ➤ VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'actualiser l'article 1 des statuts comme suit pour l'adapter à la réglementation en vigueur :

#### Ancienne rédaction

« ARTICLE 1 - FORME

Il a été formé une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne (Société Civile de Placement Immobilier), régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214.50 et suivants, L231.8 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970, et 93-6 du 4 janvier 1993), les décrets n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994, et la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts. »

#### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 1 - FORME

Il a été formé une **Société Civile de Placement Immobilier**, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles **L. 214-24, L.214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants et les articles R. 214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.** »

### ➤ VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 2 des statuts comme suit, pour l'adapter à la réglementation en vigueur :

#### Ancienne rédaction

« ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Dans les conditions prévues par la réglementation, pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; elle peut en outre céder des éléments du patrimoine immobilier. »

#### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 2 - OBJET

**La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.**

**Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.**

**Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.**

**Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.**

**Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.**

**L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.** »

L'assemblée générale prend acte que cette modification de l'objet social vaut élargissement de la politique d'investissement.

## ➤ VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier le dernier alinéa de l'article 7 des statuts pour l'adapter à la réglementation en vigueur, comme suit :

### Ancienne rédaction

« ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

...

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts inscrites sur le registre prévu par l'article L 214.59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

...

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cessions de parts figurant sur le registre prévu par l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.»

## ➤ VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 10 des statuts en introduisant deux alinéas après le deuxième alinéa de l'article 10, 1), comme suit :

« ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES PARTS

1) Traitement des ordres d'achat et de vente

...

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' « Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique. Par conséquent, les Parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).

...»

## ➤ VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le dernier alinéa de l'article 11 des statuts afin de préciser, en cas de démembrement des parts, la distribution des droits et pouvoirs des usufruitiers et nus-propriétaires comme suit :

### Ancienne rédaction

« ARTICLE 11 – DROITS DES PARTS

...

À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre

... »

### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 11 – DROITS DES PARTS

...

À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société :

- Toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

- Le nu-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales.

- Les distributions de plus-values ainsi que des acomptes de liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code Civil. »

## ➤ VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide l'actualisation suivante suite à la renumérotation du Livre IV du Code Monétaire et Financier :

À l'article 12

Remplacement de « L.214.55 » par « L. 214-89 ».

## ➤ VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'actualiser l'article 14 des statuts relatif à la nomination de la société de gestion comme suit :

Remplacement de la dénomination suivante :

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT par BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE.

Remplacement de la dénomination suivante : « la Commission des Opérations de Bourse » par « L'Autorité des Marchés Financiers ».

Le reste de l'article 14 est inchangé.

## ➤ VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter trois alinéas après le 1<sup>er</sup> alinéa et de supprimer les deux alinéas précédant le dernier alinéa de l'article 15, afin de le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation, comme suit :

### Ancienne rédaction

« ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder aux acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale constitutive du 18 décembre 1986 a fixé la limite ci-dessus au montant du capital social.

Elle ne peut non plus procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec autorisation de l'assemblée générale ordinaire. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

La société de gestion effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société, dans les limites prévues par la Loi.

La société de gestion nomme un dépositaire.

La société de gestion nomme l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'assemblée générale ordinaire.

Toutefois, la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder aux acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

## ➤ TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 17 des statuts concernant la rémunération de la société de gestion, dans ses stipulations relatives aux commissions de souscription et de gestion, comme suit :

### Ancienne rédaction

« ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est rémunérée moyennant les commissions suivantes :

- Une commission de souscription qui ne pourra excéder 8% HT du prix d'émission des parts à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la prospection des capitaux et de la constitution du patrimoine immobilier.
- Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la Société et qui ne pourra excéder 8,50% HT des recettes ainsi définies, à titre de remboursement de tous les frais de personnel et de bureaux nécessaires à la gestion :
  - des locataires, notamment facturation des loyers et application des autres clauses des baux.
  - du patrimoine, notamment surveillance des immeubles et gestion de la trésorerie, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.
  - des associés, notamment distributions des dividendes et déclarations fiscales.

... »

### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est rémunérée moyennant les commissions suivantes :

- Une commission de souscription qui ne pourra excéder 8% HT au maximum du prix de souscription des parts à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la prospection des capitaux et de la constitution du patrimoine immobilier.
- Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la Société (ou par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société) et qui ne pourra excéder 8,50% HT, à titre de remboursement de tous les frais de personnel et de bureaux nécessaires à la gestion :
  - des locataires, notamment facturation des loyers et application des autres clauses des baux.
  - du patrimoine, notamment surveillance des immeubles et gestion de la trésorerie, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.
  - des associés, notamment distributions des dividendes et déclarations fiscales.

... »

## ➤ TRENTE ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 17 des statuts concernant la rémunération de la société de gestion pour y inclure une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers et actualiser la référence à un article suite à la renumérotation du Livre IV du Code Monétaire et Financier, comme suit :

### Ancienne rédaction

« ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

...

- Une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale.
- Une commission de transfert d'un montant de 35€ HT par dossier, avec un maximum de perception de 100€ par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier. »

### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

...

- Une commission de cession de titres de la Société, assise sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévue à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale.
- Une commission de transfert d'un montant de 35€ HT par dossier, avec un maximum de perception de 100€ par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur.
- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, payée dans les conditions ci-après :
  - Pour les ventes portant directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la Société) : Commission sur les cessions de biens immobiliers, assise sur le montant cumulé net des ventes revenant à la Société, calculée comme indiqué ci-dessous ;

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

Cette commission de cession sera payée comme suit : pour moitié HT à la signature des actes de vente ou d'échange, puis seconde moitié HT suite au remploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;

- Pour les ventes portant sur des titres détenus par la Société dans une entité (autres que les titres visés ci-avant), une commission de cession de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la Société. Cette commission de cession sera payée comme suit : 0,25% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir

des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier. »

## ➤ TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'autoriser la société de gestion à supprimer des statuts toute référence au « secrétaire » du conseil de surveillance, et, si le sens des articles modifiés l'exigent, de remplacer cette référence par celle de membre du conseil de surveillance. La présente résolution prendra effet à l'issu du mandat du secrétaire actuel.

## ➤ TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18, 1) des statuts pour l'adapter à la réglementation applicable :

Actualisation du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article 18,1), pour réduire la durée du mandat des membres de 6 à 3 ans conformément à la nouvelle réglementation

Suppression du 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> alinéas et ajout d'un nouveau 5<sup>ème</sup> alinéa au 18,1) en conformité avec la nouvelle réglementation

### Ancienne rédaction

« ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1. NOMINATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessous :

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus.

Sous réserve du quatrième alinéa ci-dessous, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices qui prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de six exercices, le Conseil se renouvellera partiellement tous les deux ans à l'Assemblée Annuelle. A cet effet, le Conseil procédera au tirage au sort permettant son renouvellement tous les deux ans par tiers.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée Générale et la Société de gestion propose aux associés ces candidatures lors du vote des résolutions ayant pour objet la désignation de membres du Conseil de Surveillance.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

... »

### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1. NOMINATION

Sous réserve du paragraphe 3. ci-dessous :

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus.

Sous réserve du quatrième alinéa ci-dessous, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans qui prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance. Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de 3 ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée Annuelle.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion propose aux associés de voter sur une résolution unique présentant la liste des candidats au Conseil de Surveillance. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

... »

## ➤ TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18.1) afin de rajouter un 5<sup>ème</sup> alinéa prévoyant une condition de propriété d'un certain nombre de parts pour se porter candidat au conseil, rédigé comme suit :

« ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1. NOMINATION

...

Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de cent parts au minimum, et devra conserver au minimum cent parts pendant toute la durée de son mandat.

Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adopté la présente modification. »

## ➤ TRENTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18, 3) des statuts en ajoutant, après le 2<sup>ème</sup> alinéa, deux nouveaux alinéas précisant le rôle du conseil de surveillance, comme suit :

« ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

...

#### 3. MISSION

...

Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

En cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

... »

## ➤ TRENTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir

pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18, 4) des statuts afin de préciser le mode d'élection du président et du vice-président, et de déterminer la présidence du conseil en l'absence du président, comme suit :

#### Ancienne rédaction

« ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

...

#### 4. ORGANISATION

Sous réserve du paragraphe 2. ci-dessus, le Conseil de Surveillance élit à la majorité absolue des membres composant le conseil un Président ainsi qu'un Vice-Président ou un Secrétaire qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance ou pour une durée inférieure déterminée par le Conseil de surveillance.

En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Vice-Président ou du Secrétaire au premier tour, l'élection est reportée à la réunion suivante et a lieu à la majorité des présents.

En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

... »

#### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

...

#### 4. ORGANISATION

Sous réserve du paragraphe 2. ci-dessus, le Conseil de Surveillance élit à la majorité absolue des membres **présents et représentés** un Président ainsi qu'un Vice-Président ou un Secrétaire qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance ou pour une durée inférieure déterminée par le Conseil de surveillance.

**Si la majorité absolue n'est pas atteinte, ils sont élus au second tour à la majorité des présents et représentés.**

En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI, **ou le plus âgé en cas d'égalité des parts (dans le cas d'une personne morale, c'est l'âge du représentant déclaré dans l'acte de candidature au conseil de surveillance qui est pris en compte, ou du représentant légal de la personne morale à défaut de déclaration).**

En cas d'absence du Président, le Conseil **est présidé par le Vice-Président. Si ce dernier est absent, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.**

...»

### ➤ TRENTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18, 4) des statuts en ajoutant un dernier alinéa relatif à la possibilité, pour le conseil de surveillance, de se doter d'un règlement intérieur, comme suit :

« ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

...

**Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de Surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement. »**

### ➤ TRENTE-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 18, 6) des statuts en modifiant son titre et la rédaction de son premier alinéa,

et y remplacer la référence à une « rémunération » par celle de « jetons de présence », comme suit :

#### Ancienne rédaction

« ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

...

#### 6. RÉMUNÉRATION – PRÉSENCE AUX RÉUNIONS

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme forfaitaire par membre et par séance pour un an, cette somme pouvant être doublée pour le ou les Présidents, le Vice-Président ou le Secrétaire suivant le cas, à titre de jetons de présence, indépendamment du remboursement des frais exposés, sur justificatifs et dans des limites raisonnables, pour se rendre aux réunions du Conseil. Le montant de cette rémunération et de ces frais est porté aux charges d'exploitation.

...»

#### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

...

#### 6. JETONS DE PRÉSENCE

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme forfaitaire **(non redistribuable en cas d'absence)** par membre et par séance pour un an, cette somme pouvant être doublée pour le ou les Présidents, le Vice-Président ou le Secrétaire suivant le cas, à titre de jetons de présence, indépendamment du remboursement des frais exposés, sur justificatifs et dans des limites raisonnables, pour se rendre aux réunions du Conseil ; **les frais exposés par le membre du Conseil de Surveillance en charge de présenter le rapport du Conseil à l'Assemblée Générale sont également remboursés sur justificatifs.** Le montant de cette rémunération et de ces frais est porté aux charges d'exploitation.

... »

### ➤ TRENTE-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un article 19 BIS aux statuts relatif au dépositaire, rédigé comme suit :

« ARTICLE 19 BIS - DÉPOSITAIRE

**Le Dépositaire est désigné par la société de gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire.**

**Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les stipulations de la Note d'Information de la SCPI. »**

### ➤ QUARANTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un article 19 TER aux statuts relatif à l'expert externe en évaluation, rédigé comme suit :

« ARTICLE 19 TER – EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

**La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion pour 5 ans.**

**L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »**

### ➤ QUARANTE ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter un nouveau huitième alinéa à l'article 20 des statuts, comme suit :

## « ARTICLE 20 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

...

Pour le calcul du quorum, la date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée.

... »

### ➤ QUARANTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide (i) d'actualiser le dernier alinéa de l'article 20 des statuts, et (ii) d'ajouter trois alinéas à la fin de l'article 20 des statuts, comme suit :

Modification du dernier alinéa de l'article 20 des statuts :

« ARTICLE 20 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

...

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier. »

Ajout de trois alinéas à la fin de l'article 20 des statuts :

« ARTICLE 20 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

...

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation. »

### ➤ QUARANTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide les modifications suivantes au 4ème alinéa de l'article 21 pour prendre en compte la nouvelle réglementation applicable à la nomination de l'expert externe en évaluation, comme suit :

**Ancienne rédaction**

« ARTICLE 21 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

...

Elle nomme, révoque ou remplace l'expert immobilier chargé d'évaluer les immeubles

... »

**Nouvelle rédaction**

« ARTICLE 21 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

...

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

... »

### ➤ QUARANTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du

conseil de surveillance, décide la reformulation du 3ème alinéa de l'article 22 comme suit :

**Ancienne rédaction**

« ARTICLE 22 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

...

Elle statue sur les mesures prévues par la loi au cas où les offres de cessions de parts au prix conseillé dépassent 5% du nombre total des parts composant le capital social, au-delà de six mois.

... »

**Nouvelle rédaction**

« ARTICLE 22 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

...

Elle statue sur les mesures prévues par l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier.

... »

### ➤ QUARANTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de supprimer le dernier alinéa, et de reformuler le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 23 des statuts pour prendre en compte la réglementation applicable, comme suit :

**Ancienne rédaction :**

« ARTICLE 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales. »

**Nouvelle rédaction :**

« ARTICLE 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés **sous réserve que la participation des associés respecte les conditions de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée.**

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion. »

## PROCÉDURE APPSCPI/BNP PARIBAS REIM FRANCE ET INVESTIPIERRE

Le TGI de Paris a ordonné la publication dans le rapport annuel de son jugement rendu le 4 novembre 2013 ;  
le texte intégral de cette décision est en conséquence publié ci-dessous.  
Ce jugement confirme notamment l'élection des 14 premiers membres du Conseil de Surveillance par l'assemblée générale du 10 juin 2009.

\*\*\*\*\*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

EXTRAIT  
DES MINUTES DU GREFFE

# TRIBUNAL DE GRAND INSTANCE DE PARIS

EXPÉDITION EXÉCUTOIRE

N°RG : 10/08317  
Me DE BARTHES DE MONTFORT  
Vestiaire : #K0035

.....

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS  
4<sup>ème</sup> chambre - 1<sup>ère</sup> section  
N°RG : 10/08317  
N°MINUTE : 1

JUGEMENT  
Rendu le 04 novembre 2013

Assignation du 04 Juin 2010

### DEMANDERESSE

#### Association APPSCPI

domiciliée : chez Société AMPERE GESTION - 64 rue Ampère - 75017 PARIS  
représentée par Me Jean-Pierre CUSSAC, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant, vestiaire #B0117

### DÉFENDERESSES

#### Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT dont le sigle est BNP PARIBAS REIM

33 rue du Quatre-Septembre - 75002 PARIS

#### SCPI INVESTIPIERRE, représentée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

33 rue du Quatre Septembre - 75002 PARIS

représentées par Me Arnaud DE BARTHES DE MONTFORT de la SELAS DE GAULLE, FLEURANGE & ASSOCIES,  
avocat au barreau de PARIS, avocat plaident, vestiaire #K0035

Expéditions  
Exécutoires  
Délivrées le 06 novembre 2013

## COMPOSITION DU TRIBUNAL

**Madame ALBOU DUPOTY**, Vice-Présidente  
**Madame AZOULAY-DAHAN**, Vice-Présidente  
**Madame PLANTIN**, Vice-Présidente  
assistées de **Moinécha ALI**, Greffier,

## DÉBATS

À l'audience du 09 septembre 2013 tenue en audience publique devant Madame PLANTIN, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile.

## JUGEMENT

Prononcé en audience publique et par mise à disposition au greffe Contradictoire en premier ressort

## FAITS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

De manière expresse il est fait référence au jugement précédemment intervenu le 25 octobre 2011 pour de plus amples développements sur les faits.

En l'état, il suffit de rappeler que l'APPSCPI (ci-après l'association) est l'une des associées de la SCPI Investipierre (ci-après la SCPI) dont la gestion a été confiée à la BNP Paribas Real Investment Management (ci-après la BNP)

L'association a contesté le scrutin ayant conduit à l'élection des membres du conseil de surveillance de la SCPI lors des Assemblées Générales des 10 juin et 18 décembre 2009 et a, en conséquence, demandé que cette dernière assemblée soit annulée, que les opérations de vote soient vérifiées et qu'il soit sursis dans cette attente à l'annulation de l'assemblée du 10 juin 2009.

Par le jugement précité, le tribunal a annulé l'Assemblée générale du 18 décembre 2009 et avant-dire-droit concernant l'assemblée du 10 juin 2009 a ordonné une mesure d'expertise.

Me Lessertois a déposé son rapport le 3 janvier 2012.

Par conclusions récapitulatives après expertises notifiées par voie électronique le 16 novembre 2012, l'association a demandé au tribunal :

- ▶ à titre principal, l'annulation de l'élection des membres du conseil de surveillance résultant de l'assemblée du 10 juin 2009 et qu'il soit ordonné à la BNP de convoquer une nouvelle assemblée et de prononcer l'annulation des délibérations du conseil de surveillance intervenues depuis l'assemblée litigieuse,
- ▶ à titre subsidiaire, déclarer élus les 15 candidats arrivés en tête selon le décompte opéré par Me Lessertois (page 5 du rapport) et dire que ceux-ci sont élus au poste de membre du conseil de surveillance avec effet rétroactif à la date du 10 juin 2009 et annuler les délibérations du conseil depuis cette date,
- ▶ en tout cas, ordonner la publication du jugement à intervenir, la condamnation de la BNP au versement d'une somme de 10 000€ en réparation du préjudice collectif des épargnants et 10 000€ au titre du préjudice associatif ; au versement d'une somme de 18 000€ par application de l'article 700 du Code de procédure civile ; la condamnation aux dépens comprenant les frais d'expertise est, enfin, sollicitée ainsi que le bénéfice de l'exécution provisoire.

Au soutien de ses demandes, l'association fait observer que les élections examinées sont soumises aux Principes généraux du droit électoral (dénommés ci-après PGDE) et en l'espèce, les nombreuses violations des dits principes doivent conduire à l'annulation de l'élection.

Par conclusions récapitulatives après expertise notifiées par voie électronique le 7 décembre 2012, la BNP et la SCPI ont demandé au tribunal :

- ▶ de confirmer l'élection de 14 premiers candidats ayant recueilli la majorité des voix (page 5 du rapport),
- ▶ d'invalider l'élection du candidat élu en 15<sup>ème</sup> position,
- ▶ de constater la possibilité pour la SCPI de disposer d'un conseil de surveillance de 14 membres,
- ▶ de condamner l'association au versement d'une somme de 5000€ par application de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Au soutien de leurs prétentions, les défendeurs font valoir que les PGDE ne sont pas applicables en droit des sociétés ; en tout cas, le décompte opéré par l'expert confirme l'élection des 14 premiers candidats ; selon l'article 18 des statuts de la SCPI en vigueur à l'époque des faits le conseil de surveillance peut être composé de 14 membres ; il convient de mettre en œuvre le processus de régularisation prévue par la loi (article 1844-13 du Code civil) ; aucun élément de l'espèce ne justifie l'annulation des délibérations du conseil intervenues depuis le 10 juin 2009.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 25 mars 2013.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### Sur la demande d'annulation de l'élection des membres du conseil de surveillance intervenue le 10 juin 2009

Attendu que l'association demanderesse soutient que l'élection des membres du conseil de surveillance intervenue le 10 juin 2009 a été opérée en violation des Principes généraux du droit électoral ce qui doit conduire le tribunal à prononcer son annulation ;

Qu'il faut relever que l'association n'émet aucune critique sur le déroulement des opérations de vote, sur l'information des associés ou encore sur leur liberté de choix ;

Qu'en tous cas aucun élément du dossier ne révèle une stratégie et/ ou une manipulation qui aurait eu pour effet et/ou pour objet de fausser sciemment les résultats du scrutin et le constat établi le 5 novembre 2009 par Me Petey huissier de justice n'apporte aucune preuve à ce propos.

Attendu, en définitive, qu'il ressort des circonstances de l'espèce que lors de l'assemblée litigieuse, une fois le scrutin clos, une irrégularité est intervenue dans le décompte des voix au titre du calcul du quorum et des votes en raison d'erreurs matérielles de saisie commises par le prestataire de services.

Attendu que selon les vérifications opérées par Me Lessertois l'élection des 14 premiers candidats déclarés élus le 10 juin 2009 a été confirmée ;

Qu'en revanche pour le candidat placé en 15<sup>ème</sup> position, l'expert a conclu à l'élection de monsieur Zeller alors que le 10 juin 2009 le décompte des voix avait conduit à l'élection de monsieur Vandendriessche tandis que les vérifications opérées par la BNP au cours du mois d'octobre 2009 avaient fait état de l'élection de monsieur Kolm.

Attendu, en définitive, que les erreurs de comptabilisation qui ont été commises ont eu pour seule conséquence l'impossibilité de connaître l'identité du 15<sup>ème</sup> membre du conseil de surveillance.

Attendu, en conclusion, qu'aucune violation des principes fondamentaux du droit électoral n'est établie et que, dès lors, la demande générale d'annulation formée par l'association n'est pas fondée.

Attendu, en définitive, que s'il y a lieu d'annuler l'élection de monsieur Vandendriessche, en revanche il convient de confirmer l'élection des quatorze autres candidats mentionnés au dispositif.

### Sur la demande d'annulation des délibérations du conseil de surveillance depuis le 10 juin 2009.

Attendu que l'article 1844-10 alinéa 3 du Code civil dispose que *la nullité des actes ou délibérations des organes de la société ne peut résulter que de la violation d'une disposition impérative du présent titre ou de l'une des causes de nullité des contrats en général.*

Attention que l'association qui forme une demande en nullité ne précise pas la disposition impérative qui serait le support de sa demande ;  
Qu'en cet état la demande d'annulation n'est pas fondée et doit être rejetée.

### Sur la possibilité de régularisation.

Attendu d'une part, que l'article L 214-70 du Code monétaire et financier prévoit qu'*un conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion ; il est composé de sept associés au moins ;*

Que d'autre part, l'article 18 des statuts de la SCPI Investipierre en vigueur à l'époque des faits prévoyait que le conseil de surveillance était composé de sept membres au moins et de quinze au plus ;

Qu'enfin l'article 1844-13 du Code civil précise que *le tribunal saisi d'une demande en nullité peut même d'office fixer un délai pour couvrir les nullités.*

Attendu par application de ces principes qu'il convient de constater que le conseil de surveillance pouvait être composé de quatorze membres et il y a lieu d'accorder aux défendeurs un délai pour soumettre à l'assemblée générale annuelle suivant le jugement une résolution tendance à régulariser l'élection des quatorze membres du conseil de surveillance de la SCPI intervenue le 10 juin 2009.

### Sur les demandes accessoires

Attendu que la nature de la présente décision impose que celle-ci soit portée à la connaissance des associés de la SCPI ;

Que dès lors, doit être ordonnée la publication du présent jugement dans le prochain bulletin trimestriel d'information de la SCPI ainsi que dans le rapport annuel sur l'exercice en cours établi par la société de gestion.

Attendu que l'association excipe d'un préjudice associatif et du préjudice collectif des épargnants,

Que cependant les circonstances de l'espèce ne permettent ni de démontrer l'existence d'un tel préjudice ni, en tout cas, d'identifier la faute qui en serait à l'origine,

Que les demandes de dommages et intérêts formées par l'association doivent, dès lors, être rejetées.

Attendu qu'au regard des circonstances de l'espèce, il convient de laisser à la charge de chacune des parties les dépens qu'elles ont exposés.

Attendu que l'équité justifie que soient laissés à la charge de chaque partie les frais qu'elles ont exposés et qui ne sont pas compris dans les dépens.

### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort, par la mise en disposition au greffe

Confirme l'élection de :

1. **Monsieur DECROOQ**
2. **Cardif assurance Vie**
3. **Monsieur LEFEVRE**
4. **Monsieur COTA**
5. **Monsieur KONTZ**
6. **Société civile immobilière Pariso**
7. **Société civile immobilière Avip SCPI Sélection**
8. **Monsieur CHAUVEAU**
9. **Monsieur BRONSART**
10. **Monsieur JAVQUET**
11. **Monsieur CHAMBONCEL**
12. **Monsieur MARTIN**
13. **Monsieur WILLIEME**
14. **Monsieur MATHIEU**

Annule l'élection du candidat proclamé élu en quinzième position ;

Dit que la société France Investipierre et la société BNP Paribas Real Estate Investment Management France devront soumettre à la première assemblée générale ordinaire annuelle suivant le présent jugement une résolution tendant à la régularisation de l'élection des quatorze membres du conseil de surveillance de la SCPI Investipierre intervenue le 10 juin 2009 ;

Ordonne la publication du présent jugement dans le prochain bulletin trimestriel d'information de la SCPI ainsi que dans le rapport annuel sur l'exercice en cours établi par la société de gestion ;

Dit n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Laisse à la charge de chacune des parties les dépens exposés ;

Rejette les demandes plus amples et contraires.

Fait et jugé à Paris le 04 novembre 2013

Le Greffier

Le Président

N°RG : 10/08317

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

Demanderesse : **Association APPSCPI**

Défenderesses : **S.A BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, SCPI INVESTIPIERRE**

### EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, MANDE ET ORDONNE :

À tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près des Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

À tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront requis.

En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous Greffier en Chef soussigné au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris

p/ le Greffier en Chef



# GLOSSAIRE

## Arbitrage

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

## Capitaux propres

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

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

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

## Distribution

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

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

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

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

## Prix de marché

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

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

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

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

## Marché primaire (SCPI à capital variable)

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

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

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

## Provision pour grosses réparations

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

## Taux d'occupation financier

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

## Valeurs représentatives du patrimoine

### Valeur comptable

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

### Valeur vénale

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

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

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

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

## **BNP PARIBAS REIM FRANCE**

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

