

INTERPIERRE

# *RAPPORT D'ACTIVITÉ* *2012*



**INTERPIERRE**

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

383 356 755 RCS PARIS



◀ 12, rue des Campanules  
LOGNES (77)

132-136, rue Julian Grimau ▶  
VITRY-SUR-SEINE (94)



◀ ZAC Grande Borde Innopolis  
LABÈGE (31)



En couverture :  
Airparc LYON - SAINT-EXUPÉRY  
100, rue de Norvège  
COLOMBIER-SAUGNIEU (69)

# Éditorial

## 2012, croissance de la collecte, reprise des investissements

*En 2012, la collecte brute a sensiblement crû, passant de 2 455 K€ en 2011 à 4 072 K€.*

*Grâce à cet apport de fonds propres, votre SCPI a acheté, sur la zone aéroportuaire de Lyon Saint-Exupéry, un immeuble neuf de bureaux BBC, pour un montant de 3 170 K€, avec une rentabilité prévisionnelle de 8 %.*

*Cet investissement conforte la vocation d'Interpierre, investisseur dans l'Immobilier d'entreprise à fort rendement.*

*Le rendement brut actuel de 9,6 % permet de concilier la croissance de la distribution et la réduction de l'endettement.*

*En 2012, le dividende est passé de 42 € à 45 € par part, soit un rendement de 4,3 %.*

*En 2012, l'endettement net est passé de 53 % de la valeur des actifs à 48 %.*

*Pour 2013-2015, notre objectif, est un rendement d'au moins 5 %, la réduction de l'endettement à 20 % à fin 2015, tout en renforçant la qualité de notre patrimoine par de nouveaux investissements.*

*À terme, le fort rendement locatif, conjugué à la réduction de l'endettement permettra une augmentation sensible de la distribution de votre SCPI.*

*Dans la continuité de la stratégie mise en place en 2005 et, afin de renforcer la visibilité de votre SCPI, il est proposé qu'Interpierre devienne Interpierre France.*

**Roland FISZEL**  
Président

**Thierry GAIFFE**  
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i> .....	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> .....	6
■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i> .....	8
■ <i>État du patrimoine</i> .....	10
■ <i>État des capitaux propres</i> .....	11
■ <i>Inventaire des placements immobiliers</i> .....	12
■ <i>Résultats</i> .....	13
■ <i>Annexe aux comptes</i> .....	14
■ <i>Tableaux complémentaires</i> .....	15
■ <i>Résolutions</i> .....	19



## Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2013



## EXERCICE 2012

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Léon BARUC - *Avocat honoraire*

#### MEMBRES

APICIL - *Représenté par Franck DERELI (Responsable des placements immobiliers)*

Jacques CREHANGE - *Médecin retraité*

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

Jean-François GUTHMANN - *Président de l'OSE*

Jean LAMBOLEY - *Ingénieur retraité*

Hubert LEVY-LAMBERT - *Président du Conseil de surveillance de PAREF*

PAREF - *Représenté par Alain Perrollaz, Président du Directoire de PAREF*

VERNEUIL PARTICIPATIONS - *Représenté par André Msika*

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### PAREF GESTION

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

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

**Directeur Général :** Thierry GAIFFE

#### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

**Suppléant :** Yves NICOLAS

#### EXPERT IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE, représenté par Pierre MENDY

#### COMITÉ D'INVESTISSEMENT

**Président :** Léon BARUC

Mesdames, Messieurs,

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

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

## 1 RAPPORT IMMOBILIER

### A) Évolution du patrimoine

L'acquisition, en fin d'année, d'un immeuble neuf, à Lyon, d'un montant de 3,2 M€ marque la reprise des investissements d'Interpierre. C'est une étape importante dans le repositionnement stratégique d'Interpierre en tant que SCPI de bureaux et locaux d'activité en France.

### B) Évaluation des immeubles

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

L'article 25 du règlement 94-05 de l'AMF stipule que l'expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

Interpierre s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'expert immobilier, Foncier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Tous les biens d'Interpierre ont été soumis à évaluation : au total, l'expertise se monte à 37 250 K€.

À périmètre égal, la valeur patrimoniale de 33 930 K€ est stable.

### C) Emprunts

La stratégie de désendettement se poursuit : en 2012, Interpierre a remboursé 2 149 K€ en capital dont 750 K€ en remboursement anticipé.

Les acquisitions réalisées en France à compter de 2005 ont été réalisées avec recours à l'emprunt. Les 8 actifs apportés par Paref SA en 2010 supportent également de la dette. L'acquisition de l'immeuble de Lyon en décembre 2012 a été faite sans recours à l'emprunt.

Au 31 décembre 2012, les emprunts bancaires de la SCPI s'élèvent à 18 454 K€ contre 20 603 K€ à fin 2011. Le détail de l'endettement est présenté dans un tableau page 14.

Compte tenu de la trésorerie disponible, l'endettement financier net s'élève à 17 850 K€. Le taux d'endettement (endettement financier net/valeur des actifs) est de 47,9 % pour la première fois inférieur à 50 %.

Pour mémoire, l'assemblée générale du 26 juin 2000 a autorisé la société de gestion à recourir à des lignes de crédit

avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, sous le contrôle du comité d'investissement, dans la limite globale de 2 fois les fonds propres.

### D) Situation locative

Au 31 décembre 2012, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 90,5 %.

Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2012 s'établit à 89,2 %, en amélioration sensible par rapport à 2011 (81,9 %).

Au 31 décembre 2012, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 92,8 %.

Les 18 lots vacants sont situés à Vitry Grimau (94), Vitry Ardoines (94), Tremblay (95) et Labège (31), en cours de commercialisation active.

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

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

## 2 RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### A) Variation du capital

Au cours de l'exercice, le *capital effectif* est passé de 18 732 à 22 612 parts (tableau VII). L'augmentation de 3 880 parts correspond à l'émission de 4 031 parts moins le rachat ou l'annulation de 151 parts (tableau IX).

Le prix d'émission est fixé à 1 050 € depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011.

Le groupe Paref est associé de la SCPI à hauteur de 58,6 % au 31 décembre 2012. Par ailleurs, Parus, filiale de Paref, détient 4,1 % du capital sous forme d'usufruits de parts.

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

### B) Marché des parts

La société a enregistré 6 demandes de retrait pour 151 parts en 2012.

Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement au 31 décembre 2012.

Le prix de retrait compensé est fixé à 945 € depuis novembre 2011. Le prix de rachat par le fonds de remboursement est de 800 €, depuis le 15 septembre 2011, dans la limite des disponibilités du fonds.

### C) Fonds de remboursement

Le fonds est doté de 124 K€ au 31 décembre 2012. Il peut être porté à 300 K€ à tout moment conformément à la décision de l'assemblée générale de 2008.

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

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

Ces valeurs figurent en bas de l'état du patrimoine (tableau I). Ce tableau, complété par le tableau des fonds propres (tableau II), remplace le bilan selon les dispositions comptables.

bles des SCPI. La *valeur comptable*, basée sur les données comptables en valeur historique, figure dans la première colonne. Elle est de 862 € par part, après affectation du résultat, contre 820 € à la fin 2011.

- La *valeur de réalisation*, basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année, est dans la deuxième colonne. Elle est de 850 € par part au 31 décembre 2012, contre 809 € à fin 2011, soit une hausse de 5 %.
- La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission, se monte à 1 073 € par part contre 1 041 € l'année dernière, soit une hausse de 3 %.

Conformément à l'article L. 214-78 du code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

- Le prix d'émission des parts, après approbation par l'assemblée générale, pourra être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 965,7 € et 1 180,3 €.

## E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 1 440 K€. Nous vous proposons d'approuver la distribution de 942 649 €, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le bénéfice distribué sera ainsi de 45 €.

Si vous acceptez l'affectation du résultat qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 946 à 1 443 K€ à l'issue de la distribution, soit 63,9 € par part, soit 15 mois de distribution. Pour mémoire, les dividendes se sont élevés à 30 € en 2007 et 2008, 36 € en 2009, 39 € en 2010 et 42 € en 2011.

## F) Performances

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

Le bénéfice distribué de 45 € par part représente un taux de distribution sur la valeur de marché de 4,3 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2012, soit 1 050 €, prix inchangé en 2012.

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

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

### 2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 3 ans et à 5 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 7,8 % et 7,8 %. Le TRI au-delà de 5 ans n'a pas de sens compte tenu du changement de stratégie intervenu en 2005.

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

## G) Provisions - Litiges

Une provision pour gros travaux a été dotée, forfaitairement à hauteur de 3 % des loyers facturés de l'exercice.

Compte tenu du Grenelle de l'environnement et du patrimoine, une dotation supplémentaire de 2 % pour 2012 a été passée. Cette dotation supplémentaire sera reconduite de

2013 à 2016. Au global, la dotation de 2012 est de 156 K€. Une dotation aux provisions pour créances douteuses a été inscrite à hauteur de 122 K€ au bilan de 2012 pour des contentieux locatifs. Elle concerne trois locataires de Labège (31) dont un en procédure collective. Tous les trois sont provisionnés à 100 %.

Une reprise de provision de créances douteuses de 84 K€ pour 3 locataires (2 à Vitry et 1 à Chennevières) a été enregistrée.

## H) Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 264 K€ HT en commission de souscription (au plus 10 % HT des capitaux collectés) et 250 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets).

## I) Cession d'actif

Dans un souci de réduire d'une part l'endettement et d'autre part de faire face à un éventuel besoin de trésorerie, il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif. Celle-ci se fera après avis du comité d'investissement dans le respect des conditions de délai de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R. 214-116 du code monétaire et financier.

## J) Élection des membres du Conseil de surveillance

Le mandat de 7 administrateurs arrivant à échéance cette année et 2 administrateurs démissionnant, un appel à candidature a été lancé pour élire 9 administrateurs. 9 candidatures ont été reçues dans les délais et font l'objet de résolutions ci-après.

## K) Modification statutaire

Il vous est proposé pour approbation une modification statutaire relative au changement de dénomination sociale : Interpierre devient Interpierre France. Dans la continuité de la stratégie mise en place en 2005 et afin de renforcer la visibilité de votre SCPI.

## L) OPCI

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

## M) Directive AIFM

Suite à la crise de 2008, l'Union européenne a promulgué en 2011 une directive dite AIFM (Alternative Investment Fund Manager) sur les placements alternatifs aux actions et aux obligations. Cette directive AIFM intégrant l'immobilier doit être transposée dans la réglementation de chaque pays pour la mi 2013. Cette directive prévoit une supervision et une réglementation accrues pour les fonds alternatifs et leurs gestionnaires. Les SCPI, spécifiques au droit français, rentrent dans le champ d'application de l'AIFM. Les principales dispositions de la directive concernent l'homogénéisation des règles de commercialisation et d'information à destination des investisseurs et des autorités compétentes, la mise en place d'une fonction de contrôle externe (dépositaire) et de valorisation des fonds, et le renforcement des dispositifs de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques.

Notre association professionnelle l'Aspim travaille avec les autorités de tutelle (AMF, Bercy) pour faire valoir les spécificités des SCPI.

*Mesdames, Messieurs,*

*Dans notre rapport concernant l'exercice 2011, nous vous faisons part de notre satisfaction de constater l'amélioration de nos résultats grâce aux efforts consentis par le passé qui produisent enfin leurs effets.*

*La reprise de la collecte s'est faite grâce au travail remarquable de l'équipe de PAREF GESTION et démontre l'attractivité indubitable de notre SCPI. Cela a permis de la redynamiser et d'attirer de nouveaux associés. Néanmoins, nous devons maintenir nos efforts.*

## **1 LES DONNÉES 2012 D'INTERPIERRE :**

Au 31 décembre 2012, notre SCPI comptait 311 associés détenant 22 612 parts.

Le prix de souscription est fixé à 1 050 € la part et le prix de retrait est de 945 €.

Le taux d'occupation financier est de 90,5 %, en très nette amélioration par rapport à fin 2011. Les efforts se poursuivent pour l'améliorer encore.

Les valeurs d'expertise du patrimoine sont stables à périmètre égal par rapport à l'exercice précédent pour un montant de 33,9 M€ avec un fort rendement immobilier.

Le résultat de l'exercice, en très nette amélioration, s'établit à 1 440 K€ permettant de distribuer un dividende de 45 €, soit une hausse de 7,1 % par rapport à l'année précédente (42 €).

La société de gestion a informé le Conseil de surveillance de sa volonté de poursuivre l'augmentation du dividende constatée ces quatre dernières années, choix que nous partageons.

Ces résultats permettent à notre SCPI d'afficher des performances honorables et comparables aux autres SCPI de même nature dans un contexte économique difficile et morose.

Comme nous le souhaitions, l'amélioration des résultats, mais surtout la reprise de la collecte ont permis de se désendetter partiellement de façon anticipée entraînant la baisse du taux global d'endettement. L'attrait résultant de l'effet de levier demeure néanmoins important. Le potentiel de revalorisation reste élevé.

Cette amélioration a également permis de reprendre la recherche d'investissements diversifiés qui a abouti à l'achat le 14 décembre 2012 d'un immeuble neuf aux normes BBC à Lyon Saint-Exupéry pour un montant de 3,2 M€.

Dans ces conditions, le Conseil de surveillance considère qu'une collecte abondante doit demeurer une priorité absolue pour conduire à la taille critique nécessaire au développement pérenne de notre SCPI.

## **2 LA POURSUITE DES EFFORTS :**

Tout comme pour l'année 2012, l'année 2013 devra être symbolisée par la poursuite des efforts dans les mêmes domaines :

- Amélioration et renforcement du Taux d'occupation du patrimoine, notamment par l'acquisition de biens immobiliers neufs loués à de bonnes signatures avec des baux fermes de longue durée, et ce, conformément à la nouvelle politique d'investissement initiée par la société de gestion. L'opération de Lyon Saint-Exupéry en est un bon exemple.
- Hausse concomitante de la collecte permettant de nouvelles acquisitions diversifiant et mutualisant encore plus les risques locatifs en ces temps incertains de crise économique.
- Maintien d'un Report à Nouveau élevé sécurisant la distribution des dividendes futurs.
- Poursuite de l'augmentation de la provision pour Grosses Réparations relative aux immeubles anciens.

Tels sont les grands axes qui nous permettront de rétablir une situation plus attractive et de faire face aux défis des prochaines années.

Je tiens ici, en tant que Président, à remercier tous les membres du Conseil qui nous ont éclairé de leurs compétences et consacré tout le temps nécessaire, et dont le mandat arrive à échéance cette année.

Je tiens, également, à remercier la société de gestion pour le travail accompli en précisant que celle-ci nous a parfaitement tenus informés et nous a consultés sur toutes les décisions importantes.

Dans ces conditions, nous vous demandons d'approuver toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires qui vous sont présentées et notamment celles concernant l'approbation des comptes et celle concernant le changement de dénomination sociale.

*Paris, le 14 février 2013 - Léon BARUC - Président du Conseil de surveillance*



## CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nom	Né en	Profession	Nombre de parts
APICIL		Représenté par M. Franck DERELI (Responsable des placements immobiliers)	2 532
SCI DE LASNEE		Représentée par M. Henri TIESSEN (Agent général d'assurances retraité)	46
Léon BARUC	1948	Avocat honoraire	40
Bertrand de GELOES d'ELSOO	1947	Dirigeant de société	30
Jean-François GUTHMANN	1949	Président de l'OSE	250
Jacques de JUVIGNY	1964	Directeur Administratif et Financier	10
Jean LAMBOLEY	1939	Ingénieur retraité	38
PAREF		Représenté par M. Alain PERROLLAZ, Président du Directoire de Peref	12 707
VERNEUIL PARTICIPATIONS		Représenté par M. André MSIKA	10

## RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 mai 2010. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

### 2 JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

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

*Règles et principes comptables :*

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

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

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

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

### 3 VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-François CHÂTEL**

## RAPPORT SPÉCIAL

*Aux associés,*

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Avec la société Paref Gestion :*

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

#### **■ COMMISSION DE GESTION SUR LES IMMOBILISATIONS BASÉES EN FRANCE**

Son montant correspond à 8 % des recettes locatives et financières hors taxes pour les activités françaises. Au titre de l'exercice, la commission prise en charge par votre société s'élève à 249 513,17 € hors taxes ;

#### **■ COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

Son montant est au plus égal à 8 % hors taxes du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice, la commission prise en charge par votre société s'élève à 264 390,00 € hors taxes.

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

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

#### **■ COMMISSION DE GESTION SUR LES IMMOBILISATIONS BASÉES EN ISRAËL VERSÉE À PAREF GESTION**

L'article 17 des statuts de votre société prévoit que Paref Gestion soit rémunérée sur la gestion des immobilisations basées en Israël. Le montant de cette commission correspond à 12 % des recettes locatives générées par les immobilisations basées en Israël. Aucune commission n'a été prise en charge par votre société au titre de l'exercice 2012.

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

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-François CHÂTEL**

# TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2012		31.12.2011	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Terrains et constructions locatives	37 913 224	37 250 000	34 743 224	34 220 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Moins reste à payer				
Revalorisation des biens sous promesse				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>37 913 224</b>	<b>37 250 000</b>	<b>34 743 224</b>	<b>34 220 000</b>
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-383 554		-318 051	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-383 554</b>	<b>0</b>	<b>-318 051</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>37 529 670</b>	<b>37 250 000</b>	<b>34 425 174</b>	<b>34 220 000</b>
<b>II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Associés capital souscrit non versé	0	0	50 400	50 400
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 400</b>	<b>50 400</b>
Locataires et comptes rattachés	1 414 578	1 414 578	1 006 036	1 006 036
Autres créances	699 023	699 023	110 544	110 544
Provisions pour dépréciation des créances	-147 949	-147 949	-109 296	-109 296
<b>Créances</b>	<b>1 965 652</b>	<b>1 965 652</b>	<b>1 007 284</b>	<b>1 007 284</b>
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	124 262	124 262	124 262	124 262
Autres disponibilités	729 480	729 480	2 500 705	2 500 705
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>853 741</b>	<b>853 741</b>	<b>2 624 966</b>	<b>2 624 966</b>
Provisions générales pour risques et charges				
Emprunts	-18 579 497	-18 579 497	-20 748 113	-20 748 113
Autres dettes financières	-798 439	-798 439	-649 561	-649 561
Dettes d'exploitation	-158 180	-158 180	-258 145	-258 145
Dettes associés	-247 714	-247 714	-182 823	-182 823
Dettes diverses	-275 834	-275 834	-276 718	-276 718
<b>Dettes</b>	<b>-20 059 663</b>	<b>-20 059 663</b>	<b>-22 115 360</b>	<b>-22 115 360</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>-17 240 269</b>	<b>-17 240 269</b>	<b>-18 432 710</b>	<b>-18 432 710</b>
<b>III - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	1	1	0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>-790 211</b>	<b>-790 211</b>	<b>-626 059</b>	<b>-626 059</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>-790 210</b>	<b>-790 210</b>	<b>-626 059</b>	<b>-626 059</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 499 191</b>	<b>19 219 521</b>	<b>15 366 405</b>	<b>15 161 231</b>
Nombre de parts en fin de période	22 612	22 612	18 732	18 732
<b>Valeur par part comptable (1) réalisation (2)</b>	<b>862</b>	<b>850</b>	<b>820</b>	<b>809</b>
Frais de reconstitution (3)		5 032 725		4 346 137
Total = valeur de reconstitution globale		24 252 245		19 507 368
<b>Valeur de reconstitution par part</b>		<b>1 073</b>		<b>1 041</b>

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

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

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7 %) plus commission de souscription (10 %)



## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Situation au 31.12.2011	Affectation du résultat 2011	Autres mouvements	Situation au 31.12.2012
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	9 366 000		1 940 000	11 306 000
Capital en cours de souscription			0	0
<i>Sous-total</i>	<i>9 366 000</i>	<i>0</i>	<i>1 940 000</i>	<i>11 306 000</i>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	9 014 564		1 989 982	11 004 546
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes d'émission indisponible	1 550 443		0	1 550 443
Prélèvement sur prime d'émission	-3 729 035		-335 088	-4 064 123
<i>Sous-total</i>	<i>6 835 972</i>	<i>0</i>	<i>1 654 894</i>	<i>8 490 866</i>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de conversion	96 606		40 255	136 861
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs				
<i>Sous-total</i>	<i>96 606</i>	<i>0</i>	<i>40 255</i>	<i>136 861</i>
<b>Fonds de remboursement prélevé sur résultat</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins-values cessions d'immeubles</b>	<b>-1 880 493</b>		<b>0</b>	<b>-1 880 493</b>
Réserves				0
Réserve indisponible	1 817		0	1 817
<b>Report à nouveau</b>	<b>654 364</b>	<b>292 139</b>		<b>946 503</b>
<b>Résultat</b>				
Résultat de l'exercice antérieur	991 578	-991 578		0
Distribution	-699 440	699 440		0
Résultat de l'exercice			1 440 285	1 440 285
Acomptes sur distribution			-942 649	-942 649
<i>Sous-total</i>	<i>292 139</i>	<i>-292 139</i>	<i>497 637</i>	<i>497 637</i>
<b>TOTAL</b>	<b>15 366 405</b>	<b>0</b>	<b>4 132 785</b>	<b>19 499 191</b>

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## IMMEUBLES FIGURANT À L'ACTIF DE LA SCPI

Ville	Nb lots	Surface m <sup>2</sup> (bruts)	Date d'achat ou apport	Valeur comptable	Loyer (1)	Rendement (2)	Estimé (3)	Valeurs 2011
				K€	K€/an	%	K€	K€
<b>Bureaux</b>								
<b>Bureaux en Île-de-France</b>								
Tremblay (93)	2	1 048	01/07/10	1 240	105 000			
<i>S/Total bureaux Île-de-France</i>	2	1 048		1 240	105 000	12,4	850	950
<b>Bureaux en région</b>								
Labège (31)	17	2 410	01/07/10	2 300	238 651			
Colombier-Saugnieu (69)	4	1 672	14/12/12	3 170	251 580			
<i>S/Total bureaux en région</i>	21	4 082		5 470	490 231	8,9	5 520	2 200
<i>S/Total bureaux</i>	23	5 130		6 710	595 231	9,3	6 370	3 150
<b>Locaux d'activités</b>								
<b>Locaux d'activités en Île-de-France</b>								
Chennevières (94)	3	3 766	08/12/06	1 450	195 905			
Rosny-sous-Bois (93)	1	2 900	30/03/07	1 700	191 284			
Bondoufle (91)	1	9 493	01/07/10	6 100	411 527			
Egry (91)	1	4 985	01/07/10	2 310	260 897			
Lognes (77)	1	5 571	01/07/10	3 900	414 573			
<i>S/Total locaux d'activités en Île-de-France</i>	7	26 715		15 460	1 474 186	10,3	14 350	14 600
<b>Immeubles mixtes (4)</b>								
<b>Immeubles mixtes en Île-de-France</b>								
Vitry - Ardoines (94)	6	1 456	25/10/05	960	144 545			
Lognes (77)	1	1 085	20/09/07	833	95 000			
Bagneux (92)	3	1 977	12/11/07	2 300	224 518			
Créteil (94)	1	2 204	01/07/10	2 100	234 121			
Vitry Grimau (94)	21	7 026	01/07/10	6 300	783 414			
Croissy-Beaubourg (77)	1	3 684	01/07/10	3 250	348 500			
<i>S/Total immeubles mixtes en Île-de-France</i>	33	17 432		15 743	1 830 098	11,1	16 530	16 470
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>49 277</b>		<b>37 913</b>	<b>3 899 515</b>	<b>10,5</b>	<b>37 250</b>	<b>34 220</b>

Dans l'intérêt de la SCPI, la société de gestion a décidé de ne pas afficher le détail, par immeuble, des rendements et des valeurs d'expertise

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Nb lots	Surface		Valeur comptable	Loyer (1)	Rendement (2)	Estimé (3)		Valeurs 2011
		m <sup>2</sup> (bruts)	%	K€	K€/an	%	K€	%	K€
Bureaux	23	5 130	10,4	6 710	595 231	9,3	6 370	17,1	3 150
Locaux d'activités	7	26 715	54,2	15 460	1 474 186	10,3	14 350	38,5	14 600
Immeubles mixtes	33	17 432	35,4	15 743	1 830 098	11,1	16 530	44,4	16 470
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>63</b>	<b>49 277</b>	<b>100,0</b>	<b>37 913</b>	<b>3 899 515</b>	<b>10,5%</b>	<b>37 250</b>	<b>100,0</b>	<b>34 220</b>
Île-de-France	42	45 195	91,7	32 443	3 409 284	10,7	31 730	85,2	32 020
Régions	21	4 082	8,3	5 470	490 231	8,9	5 520	14,8	2 200
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>63</b>	<b>49 277</b>	<b>100,0</b>	<b>22 170</b>	<b>3 899 515</b>	<b>10,5%</b>	<b>37 250</b>	<b>100,0</b>	<b>34 220</b>

(1) Loyer potentiel

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

(3) Expertise de fin 2012 par Foncier Expertise

(4) Immeubles mixtes activité/bureaux dans des proportions équivalentes

# TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT (1)

CHARGES	31.12.2012	31.12.2011
Frais d'acquisition d'immeubles	70 698	0
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	242 660	363 052
Charges d'entretien du patrimoine locatif	87 755	109 565
Grosses réparations	102 077	0
Impôts fonciers	652 258	645 814
Autres charges immobilières	92 996	12 801
<b>Charges immobilières</b>	<b>1 248 443</b>	<b>1 131 232</b>
Commissions d'arbitrage		
Commissions de gestion	249 513	240 246
Commissions de souscription	264 390	232 120
Honoraires d'exploitation	77 302	128 901
Impôts et taxes	84 681	62 490
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions pour créances douteuses	122 454	70 465
Dotations aux provisions pour grosses réparations	155 526	88 875
Autres charges	32 845	26 744
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>986 711</b>	<b>849 841</b>
<b>Charges financières</b>	<b>988 640</b>	<b>1 147 726</b>
Charges exceptionnelles	1 666	0
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>1 666</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 225 460</b>	<b>3 128 799</b>
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>1 440 285</b>	<b>991 578</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 665 745</b>	<b>4 120 377</b>
<b>PRODUITS</b>		
Loyers	3 109 516	3 042 498
Charges refacturées	1 036 305	793 245
Produits annexes		
<b>Produits de l'activité immobilière et annexes</b>	<b>4 145 822</b>	<b>3 835 743</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	83 801	37 877
Reprises de provisions pour grosses réparations	90 022	0
Reprises de provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	335 088	232 120
Autres produits		
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>508 912</b>	<b>269 997</b>
Produits financiers France	10 473	3 379
Produits financiers Étranger	491	11 259
Différence de change		
<b>Produits financiers</b>	<b>10 964</b>	<b>14 638</b>
Produits exceptionnels	48	-1
Reprises d'amortissements et provisions - produits exceptionnels		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>48</b>	<b>-1</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 665 745</b>	<b>4 120 377</b>

(1) Hors plus-values de cessions d'immeubles passées directement en capitaux propres en application du plan comptable des SCPI

Après répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le total des fonds propres est de 19 499 K€. Le bénéfice de l'exercice est de 1 440 K€.

Les pages ci-après font partie intégrante des comptes annuels, établis par la société de gestion.

## 1 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes ont été établis suivant les conventions générales comptables et le plan comptable des SCPI, tel qu'il a été modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999. Les comptes sont établis en euros.

■ *Les immeubles* sont inscrits à leur coût historique dans la colonne « valeurs comptables » (ou bilantielles) du tableau I.

La valeur comptable des immeubles s'élève à 37 913 K€. Leur valeur actuelle figure dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine. D'après l'évaluation réalisée par Foncier Expertise à la fin de l'exercice, elle se monte à 37 250 K€, valeur stable par rapport à 2011, retraité de l'acquisition 2012 (-140 K€). Un immeuble a été acquis en décembre 2012 pour une valeur hors droits de 3 170 K€ à l'aéroport de Lyon.

La méthodologie de Foncier Expertise consiste à déterminer la valeur des biens en fonction de leur rendement et à amender éventuellement les résultats obtenus en fonction des valeurs de marché.

Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

■ *Provision pour grosses réparations* : une provision forfaitaire est dotée chaque année à hauteur de 3 % des loyers théoriques de l'exercice. Ce taux est temporairement majoré de 2 % de 2012 à 2016.

■ *Les autres postes d'actif et de passif* exprimés en dollars (comptes de banques et comptes de tiers tenus en Israël notamment) sont convertis en euros au cours de clôture, soit 1 € = \$ 1,3194.

## 2 INFORMATIONS DIVERSES

■ *Patrimoine* : le dernier immeuble détenu à l'étranger a été cédé.

■ *Trésorerie* : la trésorerie s'élève à 854 K€ dont 613 K€ en France et 241 K€ en Israël. Sur ce total, un montant de 117 K€ résultant d'une cession, est en attente d'une autorisation administrative de rapatriement.

■ *Fonds de remboursement* : il est doté de 124 K€ à fin 2012 et pourra être porté à 300 K€ à tout moment.

■ *Emprunts bancaires* : le cumul des emprunts concernant les biens acquis en France depuis le changement d'orientation de gestion de 2005 est de 18 454 K€. La charge annuelle d'intérêts pour 2012 a représenté 985 K€.

Immeuble financé	Taux	Dettes		Échéances		
		2011	2012	Court terme	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Vitry rue Geffroy	4,50 %	509	462	49	220	193
Chennevières	5,32 %	900	830	74	338	418
Rosny-sous-Bois	5,45 %	686	634	55	250	329
Lognes	5,40 %	343	319	25	116	178
Bagneux	5,56 %	1 488	1 398	95	441	861
Labège	5,77 %	687	658	29	629	0
Lognes et Bondoufle	eur+2,5	7 101	6 799	319	1 460	5 020
Egly		623				
Tremblay-en-France		248				
Vitry rue Grimau	5,78 %	6 342	5 869	498	2 251	3 120
Vitry rue Grimau 2	eur+1,05	1 677	1 486	198	867	421
<b>TOTAL</b>		<b>20 603</b>	<b>18 454</b>	<b>1 342</b>	<b>6 573</b>	<b>10 539</b>

■ *Dettes d'exploitation* : il s'agit de 158 K€ de commission de gestion dues à Paref Gestion ainsi que des factures d'expertise et de commissariat aux comptes.

■ *Produits constatés d'avance* : il s'agit des loyers à échoir et des provisions sur charges pour 790 K€.

■ *Écart de conversion (tableau II)* : ce poste, variable d'une année sur l'autre, rééquilibre le bilan en euros au titre de la clôture de l'activité en Israël. Il résulte du fait que les postes (banques, tiers) sont convertis au cours de clôture.

## 3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les emprunts effectués par Interpierre sont garantis par des privilèges de prêteurs de deniers ou par des hypothèques dont le montant au 31 décembre 2012 s'élève à 18 454 K€. À titre de garantie complémentaire du paiement des sommes empruntées, Interpierre a cédé les créances résultant du contrat de location des immeubles financés, à savoir celles des immeubles de Bagneux, Lognes, Rosny et Chennevières dans le cadre de l'article L. 323-13 du code monétaire et financier.



## Tableaux Complémentaires



	2008		2009		2010		2011		2012	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	93	167	99	171	69	401	100	230	100	188
Produits financiers	4	7	1	2	0	0	0	1	0	0
Produits divers	2	4	0	0	31	1	0	0	0	0
<b>Total des revenus</b>	<b>100</b>	<b>179</b>	<b>100</b>	<b>173</b>	<b>100</b>	<b>401</b>	<b>100</b>	<b>231</b>	<b>100</b>	<b>189</b>
<b>CHARGES</b>										
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5
Autres charges immobilières	29	52	27	46	23	134	29	68	26	49
Commission de gestion	7	12	6	11	4	24	6	14	6	11
Autres frais de gestion	6	11	4	7	3	16	6	13	5	9
Charges financières	26	46	28	48	20	114	30	69	24	45
Charges exceptionnelles	0	0	5	8	0	0	0	0	0	0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>67</i>	<i>121</i>	<i>70</i>	<i>121</i>	<i>50</i>	<i>289</i>	<i>71</i>	<i>164</i>	<i>63</i>	<i>119</i>
<b>Amortissements nets du patrimoine</b>										
<b>Autres amortissements (travaux à étaler)</b>										
Provisions nettes pour travaux (3)	2	4	2	4	32	9	2	5	2	3
Autres provisions		0		-8		11	1	2	1	2
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>-3</i>	<i>-4</i>	<i>34</i>	<i>20</i>	<i>3</i>	<i>7</i>	<i>3</i>	<i>5</i>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>69</b>	<b>124</b>	<b>67</b>	<b>117</b>	<b>84</b>	<b>310</b>	<b>74</b>	<b>172</b>	<b>65</b>	<b>123</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>31</b>	<b>55</b>	<b>33</b>	<b>57</b>	<b>16</b>	<b>91</b>	<b>26</b>	<b>60</b>	<b>35</b>	<b>65</b>
Variation du report à nouveau	14	25	15	26	11	65	8	18	12	23
Variation des autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus distribués	17	30	18	36	5	39	18	42	24	45
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>6 054</i>		<i>5 556</i>		<i>16 355</i>		<i>18 732</i>		<i>22 612</i>	
<i>Nombre de parts (moyenne annuelle)</i>	<i>5 994</i>		<i>5 833</i>		<i>10 732</i>		<i>16 653</i>		<i>22 019</i>	

(1) Rapporté au nombre de parts moyen (avant-dernière ligne du tableau)

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

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2011	Variation 2012	Total au 31.12.2012
Variation de capital, y compris prime d'émission	19 942 861	3 980 382	23 923 243
Vente d'immeubles	6 042 327	0	6 042 327
Bénéfice hors plus-values de cession	5 049 931	1 440 285	6 490 216
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	-1 035 092	0	-1 035 092
Variation des dettes à long terme	20 748 113	-2 168 616	18 579 497
Variation des dettes à court terme	1 772 664	212 180	1 984 844
Dotations nettes aux provisions	367 591	65 503	433 094
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>52 888 395</b>	<b>3 529 735</b>	<b>56 418 130</b>
Commission de souscription	-1 472 581	-264 390	-1 736 971
Achat d'immeubles	-41 529 666	-3 170 000	-44 699 666
Autres investissements (travaux immobiliers)	-103 722		-103 722
Frais d'acquisition	-2 143 098	-70 698	-2 213 796
TVA et autres frais non récupérables	-109 583	0	-109 583
Variation des valeurs réalisables	-1 056 824	-958 368	-2 015 192
Fonds de remboursement	-124 261	-1	-124 262
Écart de conversion	96 605	40 255	136 860
Autres mouvements sur report à nouveau	33 371		33 371
Dividendes	-3 977 931	-877 758	-4 855 689
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>-50 387 690</b>	<b>-5 300 960</b>	<b>-55 688 651</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>2 500 705</b>	<b>-1 771 226</b>	<b>729 480</b>

## TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année (31.12)	Capital nominal 500 €	Souscriptions reçues moins retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2006	1 743 000	180 885	3 486	215	14 061	837
2007	2 907 000	1 164 000	5 814	212	121 751	864
2008	3 027 000	120 000	6 054	213	13 633	930
2009	2 778 000	0	5 556	206	0	930
2010	8 177 500	9 476 032	16 355	254	90 885	980
2011	9 366 000	2 420 825	18 732	282	232 119	1 050
2012	11 306 000	3 891 969	22 612	311	264 390	1 050

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

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché* %	Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€			
2006	726	683	12	1,4	0
2007	837	786,78	30	3,5	15
2008	864	812,16	30	3,5	32
2009	930	874,20	36	3,9	55
2010	930	874,20	39	4,4	82
2011	1 000	900	42	4,1	40
2012	1 050	945	45	4,3	51
2013	1 050	945	NA	NA	64

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

## TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2006	51	1,5	0	3 mois	0
2007	43	0,7	0	3 mois	0
2008	23	0,4	0	15 jours	300
2009	498	9	0	3 mois	900
2010	29	0,2	0	15 jours	300
2011	38	0,2	0	15 jours	450
2012	151	0,7	0	15 jours	975

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

Résultat de l'exercice précédent	991 578
Report à nouveau en début d'exercice	654 364
<b>Total</b>	<b>1 645 942</b>
Distribution	- 699 440
Imputation sur réserve indisponible	0
<b>Report à nouveau en fin d'exercice (€)</b>	<b>946 502</b>



### Première Résolution

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

### Deuxième Résolution

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

### Troisième Résolution

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

Bénéfice de l'exercice .....	1 440 285 €
Report à nouveau en début d'exercice .....	946 503 €
Total distribuable .....	2 386 788 €
Dividendes distribués.....	942 649 €
Report à nouveau en fin d'exercice .....	1 444 139 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 45 €.

### Quatrième Résolution

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

- 19 499 191 €, soit 862 € par part,
- 19 219 521 €, soit 850 € par part,
- 24 252 245 €, soit 1 073 € par part.

### Cinquième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, en application de l'article 15 des statuts à contracter des emprunts, avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite globale de deux fois les fonds propres, sous contrôle du comité d'investissement. Cette autorisation se substitue à l'autorisation donnée par la 5<sup>ème</sup> résolution de l'AGM du 26 juin 2000.

### Sixième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-116 du code monétaire et financier, après avis du comité d'investissement, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables et à alimenter éventuellement le fonds de remboursement avec le produit des ventes jusqu'à ce qu'il atteigne 300 000 €. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

### Septième Résolution (à caractère extraordinaire)

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 3 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction : « La société prend la dénomination de INTERPIERRE. »

Nouvelle rédaction : « La société prend la dénomination de INTERPIERRE FRANCE. »

### Élection = 9 résolutions

#### Huitième Résolution

L'assemblée générale renouvelle APICIL, représenté par M. Franck DERELI, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Neuvième Résolution

L'assemblée générale nomme la SCI de l'ASNEE, représentée par M. Henri TIESSEN, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Dixième Résolution

L'assemblée générale renouvelle M. Léon BARUC, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Onzième Résolution

L'assemblée générale renouvelle M. Bertrand de GELOES d'ELSOO, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Douzième Résolution

L'assemblée générale renouvelle M. Jean-François GUTHMANN, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Treizième Résolution

L'assemblée générale nomme M. Jacques de JUVIGNY, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Quatorzième Résolution

L'assemblée générale renouvelle M. Jean LAMBOLEY, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Quinzième Résolution

L'assemblée générale renouvelle PAREF, représenté par M. Alain PERROLLAZ, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Seizième Résolution

L'assemblée générale renouvelle VERNEUIL PARTICIPATIONS, représenté par M. André MSIKA, membre du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Dix-Septième Résolution

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

18, rue des Meuniers  
EGLY (91) ▶



◀ 17, rue Pierre Josse  
BONDOUFLE (91)

60, rue Auguste Perret  
CRÉTEIL (94) ▶



En dernière de couverture :  
11, rue des Campanules  
LOGNES (77)





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

**VOTRE CAPITAL PIERRE**

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