

# PIERRE SÉLECTION

## RAPPORT ANNUEL 2016



INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# 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 ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014



### **Le Directoire de BNP PARIBAS REIM FRANCE**

#### **Présidente**

- **Jacqueline FAISANT** (3<sup>ème</sup> en partant de la gauche)

#### **Membres** (de gauche à droite)

- **Sylvie PITTICCO** Directeur Général Délégué
- **Cyril de FRANCQUEVILLE** Directeur Général Délégué
- **Guillaume DELATTRE** Directeur Général Délégué

### **Le Conseil de Surveillance de BNP PARIBAS REIM FRANCE**

#### **Présidente**

- **Sofia MERLO** Co-CEO Wealth Management BNP Paribas

#### **Vice-Président**

- **Patrick WIDMAIER** Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas

#### **Membres**

- **Guillaume BRATEAU** Directeur Commercial Banque Privée France
- **François DEBIESSE** Conseiller en philanthropie et micro finance pour Wealth Management
- **Barbara KNOFLACH** Directrice Générale Déléguée Investment Management de BNP Paribas Real Estate Représentée par Nathalie ROBIN
- **Cardif Assurance Vie,** Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

### **Personnes chargées de l'information**

- **Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Alix LEFEBVRE**  
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)



## PIERRE SELECTION

### 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, L214-114 et suivants, L 231-8 et R 214-155 et suivants du Code monétaire et financier

**Siège social :** 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 - ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

**Visa AMF :** n° SCPI 15-13 en date du 23 juin 2015 - Note d'information mise à jour en mars 2016.

**SIREN :** 308 621 358 RCS Nanterre

### Le Conseil de Surveillance

#### Président

- **Hubert MARTINIER**  
15, boulevard de la Colonne - 73000 CHAMBÉRY

#### Membres

- **Claude-Arnold BOCCARA**  
Praceta Das Avencas - 189 BG 2 DT  
27 75 - 345 - PAREDE (Portugal)
- **Christian BOUTHIE**  
12, avenue de Grimardet  
46300 GOURDON
- **Andréa BRIGNONE**  
9, place des Ternes  
75017 PARIS
- **François GUGENHEIM**  
21, place Verlaine  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
- **Emmanuel JUNG**  
19, avenue Regnault  
33120 ARCACHON
- **Pierre MOURIER**  
29, avenue Félix Faure  
75015 PARIS
- **Jean-Paul PAPIN**  
20, avenue du Général Gallieni  
93250 VILLEMOMBLE
- **Yves PERNOT**  
2, chemin de la Côte  
26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE
- **Marileine TOINET**  
35, rue Madame  
75006 PARIS
- **Patrick WASSE**  
20, rue Voltaire  
89400 MIGENNES
- **Axa France Vie,**  
**représentée par Eddy NGUYEN**  
Tour Majunga - 6, place de la pyramide  
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### Commissaire aux comptes titulaire

- **KPMG SA,**  
**représentée par Pascal LAGAND**  
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta  
CS 60055 - 92066 PARIS LA DÉFENSE  
CEDEX

#### Commissaire aux comptes suppléant

- **KPMG Audit FSI**  
Immeuble Le Palatin  
3, cours du Triangle  
92923 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### Dépositaire

- **BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES**  
9, rue du débarcadère  
93761 PANTIN CEDEX  
Siège social : 3, rue d'Antin  
75002 PARIS

#### Expert externe en évaluation

- **CBRE VALUATION**  
145/151, rue de Courcelles  
75017 PARIS



# SOMMAIRE



LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2016	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2016	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2017	47
GLOSSAIRE	50
NOTES	51



## Éditorial

Cyril de Francqueville,  
Directeur général délégué,  
Responsable des  
activités Asset et Fund  
Management



**2016** aura été l'année de l'investissement des fonds collectés jusqu'en novembre de l'exercice précédent. Treize actifs commerciaux pour environ 37 M€ sont venus ainsi renforcer le patrimoine de votre SCPI. Les activités commerciales exercées dans ces nouveaux locaux sont très diverses, comme l'illustre la variété des enseignes : Nespresso, Monop', Maxi Zoo...

Ces investissements ont été réalisés à un taux de rendement moyen de 4,97 % acte en main, après franchises et palliers et un taux de rendement moyen immédiat de 4,60 %. La mixité des actifs (centre-ville, zone commerciale périphérique, pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, ...) a permis ce compromis intéressant. Néanmoins, ce taux moyen illustre la forte pression des investisseurs, qui s'exerce sur cette classe d'actifs reconnue pour sa résilience.

**“ Treize actifs commerciaux pour environ 37 M€ sont venus renforcer le patrimoine de votre SCPI. ”**

**Au 31 décembre 2016, le patrimoine de votre SCPI est investi à 99 % dans des actifs commerciaux.** La répartition géographique privilégie la région parisienne qui concentre environ les deux tiers de la valeur vénale, avec un poids prépondérant de Paris intra-muros. Les murs de boutique en pied d'immeuble constituent la typologie d'actifs majoritaire.

Au terme de ces acquisitions, Pierre Sélection est en léger sur-investissement. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, en accord avec votre Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion est en négociation avancée sur trois actifs commerciaux supplémentaires : à Saint-Ouen (93), Bordeaux (33) et Bayonne (64). Leur acquisition marquerait, pour la première fois, une utilisation maîtrisée de la dette par la Société de Gestion que l'Assemblée Générale de 2016 lui a accordée.

Les investissements et arbitrages d'une part, les mouvements locatifs intervenus au cours de l'exercice d'autre part, ont conduit **à l'amélioration du taux d'occupation financier de votre SCPI, pour le porter en moyenne à 95,6 % sur l'année écoulée.**

Mais la vigilance est de mise. Les congés reçus, qui prendront effet en 2017, mobiliseront l'énergie des équipes de la Société de Gestion pour identifier, négocier et installer de nouveaux locataires qui assureront le relais des performances de votre fonds.

La "pierre-papier" a confirmé son attrait en 2016. La collecte des SCPI de la place en témoigne. L'augmentation du prix d'exécution de la part de votre SCPI sur le marché secondaire, +7,63 % entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016, souligne, de son côté, la recherche par les investisseurs privés d'une performance long terme, régulière, même au prix d'une rentabilité revue à la baisse, à l'aune des performances des placements alternatifs proposés.



# LA SCPI EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2016

### FICHE D'IDENTITÉ

NOM ..... Pierre Sélection  
 TYPE ..... Immobilier de commerce France entière  
 NOMBRE DE PARTS ..... 725 035 parts  
 CAPITAL ..... 110 930 355 €  
 NOMBRE D'ASSOCIÉS ..... 5 669

### LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	243,99	336,53 €
Valeur de réalisation	248,27	342,42 €
Valeur de reconstitution	297,94	410,93 €

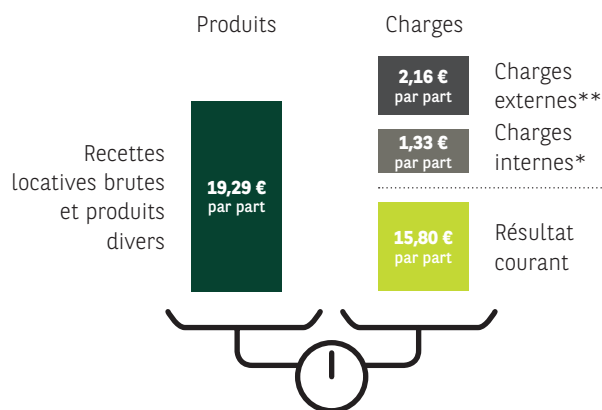
### LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle	14,60 €/part
Distribution complémentaire	1,00 €/part
Report à nouveau cumulé	2,89 €/part

### LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	3 072 096 €
Nombre de parts échangées	9 027 parts
Prix moyen net vendeur	340 €
Prix moyen acheteur	374 €
Confrontations	Mensuelles
Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h	

### LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

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

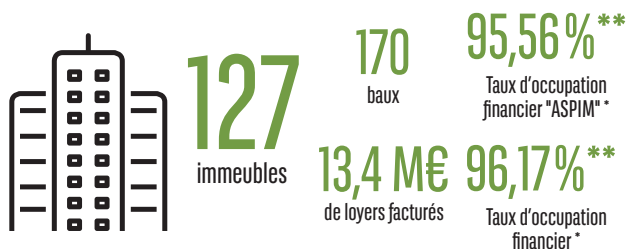
### PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
5,37 %	11,13 %	4,17 %	+3,60 %

### DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2016 par le prix moyen acheteur de l'année 2016 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2016 / 2015** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2016 et le prix acquéreur moyen de l'année 2015 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année 2015.

### IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



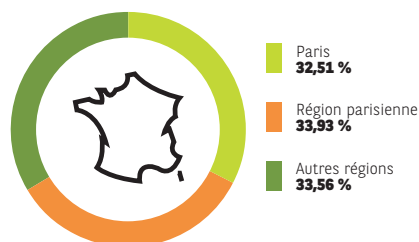
\*Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF "ASPIM", les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

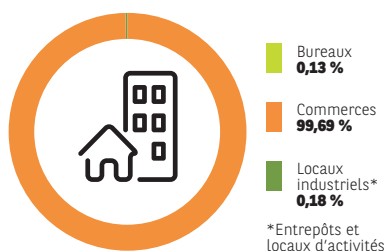
\*\* Moyenne annuelle 2016

### RÉPARTITION PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

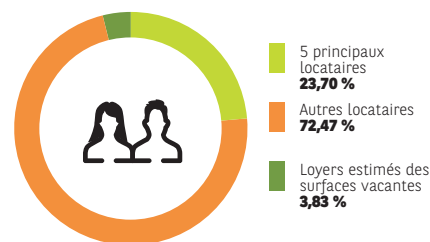
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



#### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

**N**ous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale est, depuis quelques années, déjà au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte. Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG),

aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Nos reportings sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable sont disponibles sur le site [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

Ainsi, nous nous sommes engagés à ce que le développement durable, le respect des droits des employés et une gouvernance responsable fassent partie intégrante de nos priorités. Nous ne pouvons évaluer le chemin parcouru qu'à l'appui d'un bilan pertinent de nos actions. Notre rapport annuel RSE, disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), a pour but de faire état de nos progrès réalisés sur nos indicateurs, et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux ces critères dans l'ensemble de nos activités.

**La Société de Gestion  
BNP Paribas REIM France**

## PIERRE SÉLECTION

En valeur vénale, 26 % des actifs de Pierre Sélection sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



**25%**

des sites équipés pour le tri sélectif



**74%**

des actifs ont un DPE fiable (diagnostic de performance énergétique)



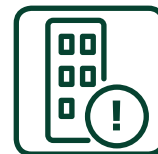
**42%**

des actifs ont des toitures terrasses sécurisées



**0**

site identifié comme pollué au niveau du sol



**49%**

des actifs ont un âge énergétique supérieur aux années 2000



**0**

actif avec chaudière au fioul



**1**

sites avec amiante identifiée



**ACCÈS PMR**

**9%**

EN NIVEAU 3 (accessibilité totale)

**50%**

EN NIVEAU 2 (accessibilité partielle)

**33%**

EN NIVEAU 1 (accessibilité partielle)

**8%**

EN NIVEAU 0 (pas d'accessibilité)



# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

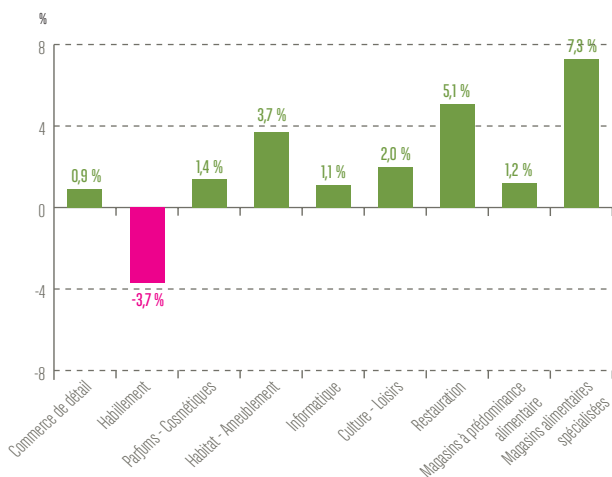
## L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

En début d'année 2016, le chiffre d'affaires du commerce de détail a été freiné. Il reste néanmoins positif (+0,9 % en glissement annuel à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016).

### ► PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

- Le secteur habillement/mode ne parvient pas à retrouver son dynamisme et enregistre un fort repli en 2016 (-3,7 % en glissement annuel).
- La restauration, à l'inverse semble vouloir marquer une réelle reprise (+5,1 % en glissement annuel après plusieurs années de baisse).
- L'alimentation en magasin spécialisé (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) poursuit également sa bonne dynamique (+7,3 % en glissement annuel à la fin 3<sup>ème</sup> trimestre 2016).

### CHIFFRE D'AFFAIRES EN VALEUR PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (variation sur un an)



Source : BNP Paribas Real Estate



244 bis, boulevard Voltaire - Paris 11<sup>ème</sup>

### ► EMPLACEMENTS "PRIME"

Les enseignes cherchent toujours à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales. Cette concentration de la demande implique une hausse des valeurs sur les axes "prime".

- Les Champs-Élysées à Paris, véritable vitrine internationale des enseignes, culminent en tête avec un loyer "prime" de 22 000 €/m<sup>2</sup>/an.
- Cannes arrive en deuxième position avec un loyer "prime" qui se positionne à 7 000 €/m<sup>2</sup>/an. La présence de nombreuses marques de luxe le long du Boulevard de la Croisette et l'attrait de la French Riviera expliquent cette valeur élevée.
- Les grandes villes de province (Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Strasbourg) en 3<sup>ème</sup> position affichent des valeurs "prime" supérieures à 2 000 €/m<sup>2</sup>/an.

Les valeurs "prime" ont plutôt tendance à se renforcer alors que les autres emplacements, en particulier dans les villes moyennes, elles ont tendance à stagner, voire à baisser. Cette situation est particulièrement vraie pour les villes de taille moyenne dont le tissu commercial a tendance à s'effiloche.



## ➤ FOCUS SUR LE E-COMMERCE

L'Europe est le 3<sup>ème</sup> marché du e-commerce derrière la Chine et les États-Unis. Les 2/3 des ventes en Europe sont réalisées par le Royaume-Uni, la France et l'Allemagne. Avec près de 72 milliards d'euros (+10 % en un an) prévus pour 2016, les Français se placent 2<sup>ème</sup> du classement européen des "cyberacheteurs", derrière le Royaume-Uni.

- Le secteur "Voyage - Tourisme" domine les achats avec 32 % du chiffre d'affaires total du e-commerce.
- Le secteur de la "Maison - Décoration" a généré un chiffre d'affaires de plus de 3 milliards d'euros.

La complémentarité Internet/Magasin est devenue la norme à toutes les étapes du parcours d'achat que ce soit dans le sens "web to store" ou "store to web".

L'e-commerce n'a pas fait disparaître le magasin physique pour autant. La distribution sur Internet est une réalité économique complémentaire de la distribution physique puisqu'elle permet, en outre, une optimisation de la couverture géographique et une grande souplesse dans l'acte d'achat. Ainsi, les distributions physiques et "en ligne" s'inscrivent dorénavant dans une stratégie de distribution globale.

Les consommateurs adhèrent de plus en plus au M-commerce (c'est à dire à l'utilisation de leur téléphone portable ou tablette) pour faire leur shopping. (10% des ventes en 2015 contre 1% en 2011).

Hésitante en 2015, la stratégie "omnicanal" s'est imposée en 2016. Elle favorise l'interconnexion de tous les canaux pour permettre une expérience client homogène et globale. Toutefois, une amélioration permanente des magasins et des entrepôts ne peut être négligée dans la relation client et dans l'amélioration de l'offre.

## L'INVESTISSEMENT COMMERCIAL

Les volumes investis en 2016 restent supérieurs à la moyenne des 10 dernières années.

Avec 4,9 milliards d'euros investis sur le marché français, l'année 2016 reste encore une très bonne année pour le segment du commerce. La baisse de 10 % des volumes investis sur un an est à nuancer par le faible nombre de produits sur le marché. Ainsi, sur série longue, les volumes investis sur l'ensemble de l'année 2016 restent bien supérieurs à la moyenne des dix dernières années (3,4 Milliards d'euros).

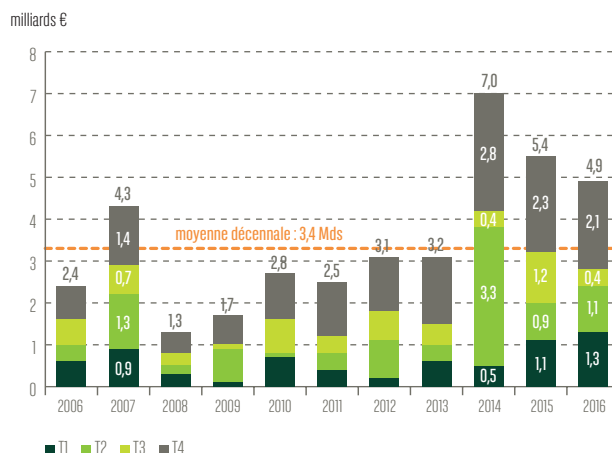
## ➤ PAR TYPOLOGIE DE COMMERCE

- Le centre-ville enregistre encore une très bonne année avec 2,5 milliards d'euros. À titre d'exemple, l'acquisition par Qatar Investment Authority du 65-67, avenue des Champs-Élysées (Nike et Tommy Hilfger) pour près de 500 millions d'euros.
- Le marché des centres commerciaux, les volumes sont en baisse avec seulement 1 milliard d'euros investi. Bien que l'on ait assisté à certaines belles transactions telles que le portefeuille Primavera (plus de 180 millions d'euros), le manque d'offre dans cette typologie pénalise le marché. Il y a pourtant un réel attrait pour les centres commerciaux.
- Les commerces de périphérie, avec 1,4 milliards d'euros, confirment le vif intérêt porté par l'ensemble des investisseurs.

À l'image des autres classes d'actif, le commerce connaît une contraction de ses taux de rendement au cours de l'année 2016.

- Sur les commerces de centre-ville, le taux de rendement record a été atteint. Sur les produits "prime", il s'établit à 2,75 % à Paris. Ce taux descend même à 2,50 % à Paris sur les "Trophy asset".
- Sur le segment des centres commerciaux, le taux de rendement s'établit à 4,20 % fin 2016.
- Enfin, sur les actifs de périphérie, le taux de rendement "prime" est aujourd'hui de 4,60 %.

## VOLUME D'INVESTISSEMENT EN COMMERCE



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ► LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

Au cours de l'exercice 2016, votre SCPI s'est portée acquéreur de treize nouveaux commerces pour un montant total, acte en main, de 36,67 M€. Elle a également cédé trois actifs pour un montant de 1,02 M€ nets.

Trois commerces ont été acquis en début d'année. Ils sont situés à **Bordeaux (33)**, dans le nouveau quartier des Bassins à Flot. Celui-ci se développe sur la rive gauche de la Garonne, en aval du quartier des Chartrons. L'acquisition a porté sur les murs d'un restaurant, d'une boulangerie et d'un opticien. Ces boutiques ont ouvert début 2015, au pied d'un immeuble de logements. La nouvelle Cité du Vin, inaugurée en mai 2016, est le bâtiment emblématique de la reconquête de cet espace urbain à vocation principalement résidentielle.



6, rue Lamartine - Paris 9<sup>ème</sup>

En fin d'année, un commerce a été acquis en VEFA à **Paris 14<sup>ème</sup>**. L'acquisition a porté sur des murs abritant un restaurant de burgers. Il ouvrira suite à sa livraison, prévue en juin 2017. Une rémunération de 2% des fonds versés est prévue jusqu'à la prise d'effet du bail.

Six autres boutiques de pied d'immeuble ont été acquises :

- un restaurant italien à l'enseigne Rebellato à **Boulogne (92)**, à la hauteur de la station de métro Boulogne-Jean Jaurès. Son ouverture date du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 ;
- un magasin Picard dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de **Lyon**, rue Lacassagne ;
- deux boutiques dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de **Lyon**, rue Berthelot, en face du tramway, dont un salon de coiffure à l'enseigne Tchip et une enseigne de snacking/boulangerie indépendante ;
- une boutique, rue du Faubourg Saint-Honoré à **Paris 8<sup>ème</sup>**, occupée par le joaillier Pomellato, au rez-de-chaussée de l'immeuble dans lequel votre SCPI détient déjà au 1<sup>er</sup> étage les salons privés de la boutique Louboutin ;
- une boutique louée à l'enseigne Nespresso à **Toulon**.

Votre SCPI s'est par ailleurs portée acquéreur au cours de l'année de trois supermarchés loués à l'enseigne Monop', situés à **Paris**, rue de Lisbonne dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, à **Montreuil (93)** et à **Nantes (44)**, pour un montant total de 15,16 M€. Les baux ont respectivement pris effet en 2007, 2015 et 2016.

Enfin, une cellule commerciale en périphérie a été acquise, sur la zone commerciale de la Croix Blanche à **Sainte-Geneviève-des-Bois (91)**, pour un montant de 3,37 M€. Le magasin est ouvert à l'enseigne Maxi Zoo. Il est au cœur d'un des plus grands parcs commerciaux d'Ile-de-France, regroupant 164 enseignes sur 700 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été rénové en 2009, date de signature du bail avec le locataire actuel. Les enseignes voisines sont aussi diverses que Leader Price, Maisons du Monde, Picwic, Intersport ou Leroy Merlin.

Le taux de rendement moyen acte en mains brut des acquisitions réalisées au cours de l'année s'élève à 4,97%, avant retraitement des franchises et paliers (contre 5,69 % pour les acquisitions réalisées en 2015). Le rendement immédiat de ces acquisitions, tenant compte des paliers et franchises en cours, est de 4,60 %.

## ACQUISITIONS

Adresse	Typologie	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix acte AEM*
BORDEAUX (33) Bassins à Flot	Pied d'immeuble	444	Commerce	
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS (91) ZAC de la Croix Blanche	Retail Park	1 357	Commerce	
BOULOGNE (92) 25, boulevard Jean Jaurès	Pied d'immeuble	207	Commerce	
LYON 8 <sup>ème</sup> (69) 42, avenue Lacassagne	Pied d'immeuble	255	Commerce	
LYON 3 <sup>ème</sup> (69) 227, avenue Berthelot	Pied d'immeuble	151	Commerce	
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75) 43, rue de Lisbonne	Supermarché	430	Commerce	
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75) 66, rue du Fbg St-Honoré	Pied d'immeuble	167	Commerce	
NANTES (44) Cours des 50 Otages	Supermarché	857	Commerce	
MONTREUIL (93) 1, rue de Valmy	Supermarché	657	Commerce	
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75) 115, avenue du Général Leclerc	Pied d'immeuble	180	Commerce	
TOULON (83) 27, bd de Strasbourg	Pied d'immeuble	476	Commerce	
<b>TOTAL</b>		<b>5 181</b>		<b>36,67 M€</b>

\*AEM : Actes en mains, droits d'enregistrement inclus.



29, rue du Palais - La Rochelle (17)

## CESSIONS

Votre SCPI a poursuivi sa stratégie de recentrage de son patrimoine sur des actifs à usage de commerce avec la cession de trois actifs au cours de l'année 2016.

Le premier actif cédé correspond à des surfaces de bureaux, vacantes, à **Montpellier (34)**, cédées en avril pour 560 K€..

Le second actif cédé est un appartement de 69 m<sup>2</sup> dans le **14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris**, au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble dans lequel se trouve toujours la cellule commerciale en rez-de-chaussée détenue par votre SCPI et occupée par l'enseigne Nicolas. À l'occasion de l'installation de cette dernière enseigne, le 1<sup>er</sup> étage relié au rez-de-chaussée lors de la précédente location, a été libéré et mis en vente en logement.

Enfin, le dernier actif cédé est un petit local vacant situé à **Rouen**, rue Saint-Vivien, au rez-de-chaussée d'un étroit bâtiment à colombages. Cette surface de 29 m<sup>2</sup>, située dans une rue un peu confidentielle et à l'écart des flux commerciaux a été cédée en fin d'année.

Au 31 décembre 2016, la SCPI ne détient plus qu'un seul actif de bureau situé à Saran (45) et un entrepôt à Garges-Les-Gonnesse (95). La commercialisation à la vente de l'actif de bureau à Saran est en cours. Le congé reçu par le locataire en place pourrait représenter une opportunité intéressante pour un acquéreur utilisateur.

La cession de l'actif situé 24/26, boulevard de la Mission Marchand à Courbevoie (92), pour lequel une promesse de vente a été signée en 2015, est toujours en cours. Pour mémoire, la promesse prévoyait deux conditions suspensives à la réalisation de la vente : l'obtention définitive d'un permis de construire par l'acquéreur promoteur, en vue de la réalisation d'un programme de logements, d'une part, et l'aboutissement de la négociation en cours avec la copropriété pour rendre ce corps de bâtiment indépendant de l'ensemble immobilier (à usage résidentiel), d'autre part. La seconde condition a été levée par l'obtention d'un accord de copropriété, qui a permis au promoteur acquéreur de déposer un permis de construire en décembre 2016. Votre SCPI pourra concrétiser cette transaction lorsque le permis de construire sera obtenu et purgé de tout recours.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix de cession net vendeur
MONTPELLIER (34) 437, avenue des Apothicaires	795	Bureaux	
PARIS 14 (75) 91, avenue du Général Leclerc	69	Logement	
ROUEN (76) 105, Rue St Vivien	29	Commerce	
<b>TOTAL</b>	<b>893</b>		<b>1,02 M€</b>

La valeur vénale au 31 décembre 2015 correspondant à ces actifs s'élevait à 716 K€.



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2016, EN % DES VALEURS VENALES)

Au cours de l'exercice 2016, la part des actifs situés à Paris s'est renforcée pour représenter 32,51 % du patrimoine contre 30,65 % en 2015. À 99,69 %, le patrimoine de Pierre Sélection est à usage de commerce.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels*	Total
Paris	-	32,51 %	-	32,51 %
Région parisienne	-	33,75 %	0,18 %	33,93 %
Province	0,13 %	33,43 %	-	33,56 %
<b>TOTAL</b>	<b>0,13 %</b>	<b>99,69 %</b>	<b>0,18 %</b>	<b>100,00 %</b>

\*Entrepôts et locaux d'activités.

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

À la fin de l'exercice 2016, la valeur vénale du patrimoine s'élève à 243 993 500 € contre 208 749 500 € à la fin de l'année 2015 (valeur vénale, hors immobilisations en cours), soit une augmentation de 16,9 %. À périmètre constant l'augmentation est de 0,51 %. Cette quasi stabilité résulte de deux facteurs contraires : d'un côté les tensions fortes qui persistent sur le marché de l'investissement en commerces et tirent les valeurs à la hausse, et de l'autre les perspectives locatives fragiles observées sur quelques sites précisément identifiés.

Les principales augmentations concernent des actifs tels que la boutique louée à l'enseigne "Levin, Le Vin", située à Paris 10<sup>ème</sup>, au 83 rue du Faubourg Saint-Martin, le supermarché Carrefour City à Boulogne-Billancourt ou encore le supermarché Casino à Cergy-le-Haut.

Les principales baisses concernent par exemple les derniers bureaux détenus à Saran, le supermarché Casino à Beauvais ou encore les surfaces commerciales occupées par C&A dans les centres commerciaux des Tanneurs à Lille et Grand Littoral à Marseille. Les baisses peuvent être liées à la réception de congés de la part des locataires ou l'arrivée de nouvelles enseignes concurrentes fortes.

Enfin, rappelons que pour les actifs acquis en 2016, leur valeur vénale, à conditions de marché égales, est mécaniquement en retrait des droits d'enregistrement et frais d'actes (environ 7 %).

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

	2015		2016		Variation (%)
	(M€)	Soit, par part (€)	(M€)	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	245 955,61	339,23	248 268,53	342,42	0,94
Valeur de reconstitution	291 602,44	402,19	297 936,52	410,93	2,17

## LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier de votre SCPI s'est sensiblement amélioré au cours de l'année 2016. Il s'établit en moyenne à 95,56 % sur l'année contre 93,95 % en 2015.

Le nombre de congés et de relocations effectifs sur l'année 2016 est faible (3 congés et 3 relocations) et l'augmentation du taux d'occupation financier s'explique principalement par le volume des acquisitions réalisées au cours de l'année et qui ont porté sur des surfaces louées.

Les allègements ponctuels de loyer accordés au cours de l'année 2016 ont été les suivants :

- Pau, locataire GStar : le loyer annuel de 77,5 K€ HT HC sera atteint par paliers sur une durée de 3 ans,
- Marseille, centre commercial Grand Littoral : le locataire Go Sport a bénéficié d'un allègement annuel de loyer de 97 K€, à partir du 12/06/2016, sur son loyer annuel de 295 K€ HT HC, en contrepartie d'un report de la date de son congé du 11/06/2016 au 31/01/2017.

## TAUX D'OCCUPATION (EN % DES LOYERS)

Taux d'occupation financier (TOF)	Moyenne annuelle 2015	Au 1T2016	Au 2T2016	Au 3T2016	Au 4T2016	Moyenne annuelle 2016
Taux d'occupation "ASPIM"	<b>93,95 %</b>	94,87 %	95,19 %	95,98 %	96,16 %	<b>95,56 %</b>
Locations sous franchise de loyer	<b>1,81 %</b>	0,92 %	0,53 %	0,52 %	0,49 %	<b>0,61 %</b>
Locaux vacants en travaux ou sous promesse	-	0,66 %	-	-	-	<b>0,16 %</b>
Marché potentiel	<b>4,24 %</b>	3,55 %	4,28 %	3,50 %	3,35 %	<b>3,67 %</b>



Au cours de l'année 2016, les franchises / paliers de loyer ont concerné les deux actifs suivants :

- 83, rue du Faubourg Saint-Martin à Paris 10<sup>ème</sup> (exploitation d'un bar à vin), deux paliers de loyer accordés, avant d'atteindre le loyer plein de 25 K€ HT HC par an le 17/01/2018
- Boutique C&A, centre commercial des Tanneurs à Lille : franchise annuelle de loyer de 70K€ jusqu'au 31/12/2016, sur un loyer total annuel de 374 K€ HT HC.

### LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2016

Les congés effectifs en 2016 ont représenté 53,4 K€ HT HC de loyer annuel et correspondu aux locaux situés à Tours et à Garges-les-Gonnesse. L'entrepôt situé à Garges-les-Gonnesse a été reloué dès le lendemain de sa libération, à un loyer de 90 K€ HT HC /an contre 76,4 K€ HT HC /an auparavant.

Le local situé à Tours est en cours de commercialisation avancée avec une enseigne de restauration.

Enfin, l'enseigne Cosmos (vente de programmes immobiliers) à Pau disposait d'un bail précaire, dont le terme était le 31 janvier 2016.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
GARGES-LES-GONESSE (95) 6/12, bd de la Muette	764	Entrepôt	GIST FRANCE
TOURS (37) 73, avenue de Grammont	104	Commerce	ARTUS INTERIM TOURS
PAU (64) Avenue du Maréchal de Tassingy	27	Commerce	COSMOS

En revanche, il convient de noter que de nouveaux congés ont été reçus au cours de l'année 2016 avec une date d'effet en 2017 ou 2018. Ils concernent les actifs suivants :

- Centre commercial Grand Littoral à Marseille : les enseignes Go Sport et C&A ont donné congé respectivement pour le 31/01/2017 et le 28/02/2017, reporté pour cette dernière date au 31/03/2018 ;
- Centre commercial Les Tanneurs à Lille : l'enseigne C&A a donné congé pour le 31/12/2016, reporté au 31/03/2018 ;
- Orléans, avenue de la Libération ; le locataire Carrefour Proximité a donné congé pour le 31/03/2018 ;
- Morangis : le locataire a donné congé pour le 26/03/2017.

L'ensemble des risques locatifs ci-dessus représentent près de 3482m<sup>2</sup> et 374K€ de marché potentiel, soit près de 2,7% des loyers potentiels de votre SCPI. Le processus de commercialisation est déjà mis en place.

### LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2016

Les locations ont représenté 75,3 K€ en 2016, soit 0,5 % des loyers de la SCPI et sont concentrées sur trois actifs :

- Garges-les-Gonnesse pour un loyer annuel de 90 K€ HT HC (quote-part de votre SCPI de 50 %, soit 45 K€) ;
- 83, rue du Faubourg-Saint-Martin à Paris 10<sup>ème</sup>, (exploitation d'un bar à vin "Levain, Le Vin") pour un loyer annuel de 25 K€ HT HC ;
- Pau, Palais des Pyrénées, locataire Aux Bonbons Palois pour un loyer annuel de 5,3 K€.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
GARGES-LES-GONESSE (95) 6/12, bd de la Muette	764	Entrepôt	CTM EUROPE
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75) 83, rue du Faubourg St Martin	75	Commerce	LEVAIN, LE VIN
PAU (64) – Avenue du Maréchal de Tassigny	27	Commerce	AUX BON-BONS PALOIS

À noter par ailleurs que quelques cessions de fonds de commerce ont été réalisées au cours de l'année 2016, notamment :

- à Roubaix entre Supermarché Match et Carrefour Proximité,
- à Paris 2<sup>ème</sup>, rue Vivienne, entre Romit et Bistro Burger Montmartre.

Les loyers sont restés inchangés sur ces actifs et représentent 187 K€, soit environ 1,4 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2016.



## LES PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2016

Deux renouvellements ont pris effet au cours de l'année 2016. Ils ont concerné le locataire SARL Havane à Poitiers, 19, rue du Marché Notre Dame et le locataire Traiteur Heng Hoc à Paris 8<sup>ème</sup>, avenue de Wagram.

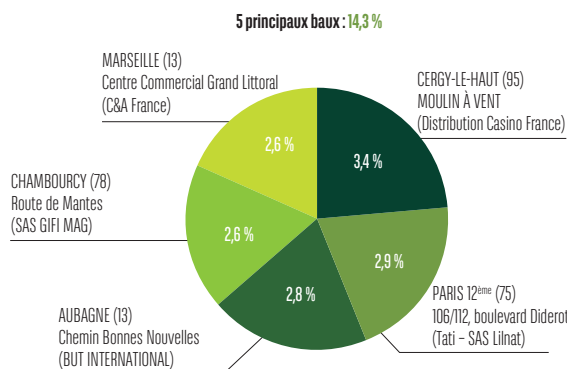
Les renouvellements ont été signés aux montants des derniers loyers facturés, soit 114 K€ HT HC/an au total.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires
POITIERS (86) 19, rue du Marché Notre Dame	401	Commerce	SARL HAVANE
PARIS 85, avenue de Wagram	37	Commerce	TRAITEUR HENG HOC

## RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2016)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2016, les 5 principaux baux sont les mêmes qu'en 2015 et concentrent 14,3 % des revenus potentiels de Pierre Sélection contre 16,1 % au 31 décembre 2015. Le loyer annuel le plus important correspond au supermarché Casino, situé à Cergy le Haut. Il représente 3,4 % des loyers annuels de la SCPI. Chacun des quatre autres loyers les plus importants représente un peu moins de 3 % des loyers annuels de la SCPI.

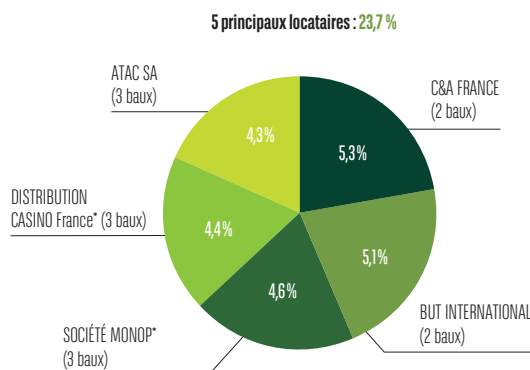


La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de sérieuses difficultés économiques d'une enseigne ou d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

L'ensemble des 5 principaux locataires, selon cette approche, représente 23,7 % des revenus du patrimoine de la SCPI contre 24 % en 2015. Le nouvel entrant dans cette liste en 2016 est la société Monop', enseigne du groupe Casino, qui représente pour sa part 4,6 % des loyers potentiels de votre SCPI et occupe les trois supermarchés acquis au cours de l'année 2016 à Paris 8<sup>ème</sup>, Montreuil et Nantes. La société Distribution Casino France (DCF) représente 4,4 % des loyers potentiels de Pierre Sélection et fait également partie du périmètre du groupe Casino. L'enseigne DCF loue les supermarchés Casino situés à Cergy le Haut (95), Beauvais (60) et Morangis (91).

Les deux autres locataires bénéficient d'une assise commerciale solide et sont occupants des sites suivants :

- But occupe les locaux situés à Aubagne (13) et Chambry (02),
- L'enseigne Atac exploite les supermarchés à l'enseigne Simply Market à Franconville (95), Roanne (42) et Saint-Quentin (02).



\*Ces deux locataires appartiennent au même groupe

Enfin, il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'apparaît pas dans cette liste, représente 1,45 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2016, répartis entre 1,04 % pour Paris 16<sup>ème</sup>, avenue Victor Hugo et 0,41 % pour Orléans, avenue de Paris. Pour mémoire, du fait de l'appartenance de la Société de Gestion au groupe BNP Paribas, lors du renouvellement de ces baux, le loyer est établi sur la base d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. À cet égard, il est précisé qu'un congé a été reçu de la part du locataire BNP Paribas pour l'agence d'Orléans, avenue de Paris, en date d'effet du 31 mars 2017.

## PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

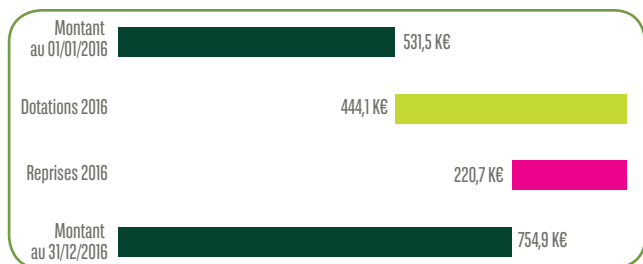
Le montant total des provisions pour créances douteuses a sensiblement augmenté sur l'année 2016, pour s'établir à 754,9 K€ au 31 décembre 2016 contre 531,5 K€ au 31 décembre 2015.

Les dotations de l'exercice 2016, pour un montant de 444,2 K€ ont concerné pour 68 % deux actifs : l'immeuble situé à Boulogne, avenue du Général Leclerc (pour 193 K€) et l'immeuble situé à Paris 17<sup>ème</sup>, rue de Saussure (pour 110,9 K€). Pour l'actif de Boulogne, les créances provisionnées correspondent aux loyers que les deux locataires (enseignes de restauration HD Diner et Bagelstein) ont refusé de payer en raison du trouble causé par les travaux de surélévation réalisés sur l'immeuble. Pour l'actif de Paris 17<sup>ème</sup>, rue de Saussure, le locataire est en procédure collective et parvient difficilement à honorer ses dettes.

Parmi les autres dotations de l'exercice, aucun nouvel impayé ne représente plus de 20 K€ sur l'année 2016.



## PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES (EN MILLIERS D'EUROS)



Le montant des reprises de l'exercice 2016 (220,7 K€), est composé des passages en pertes pour un montant de 38 K€ et de recouvrements de créances pour la grande majorité, soit 182,7 K€. Ils concernent principalement deux locataires, l'enseigne Miss Coquine au Mans (44 K€) et la superette Match à Roubaix (39 K€). Les passages en pertes concernent 2 immeubles, l'un situé à Fontenay-aux-Roses et l'autre vendu, situé rue de Vaugirard à Paris 15<sup>ème</sup>.



49, rue des Pyrénées - Paris 20<sup>ème</sup>

## PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2016 (EN MILLIERS D'EUROS)

Immeuble	Montant	État d'avancement
BOULOGNE BILLANCOURT (92) 4, avenue du Général Leclerc	193,0 K€	Exploitation commerciale des 2 restaurateurs rendue difficile en raison des travaux de surélévation de l'immeuble. La SCPI est assignée par les locataires et appelle en garantie le maître d'ouvrage.
COURBEVOIE (92) 24/26, boulevard de la Mission Marchand	119,1 K€	Indemnité de remise en état non payée et en négociation avec le locataire.
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75) 116 bis, rue de Saussure	110,9 K€	Ouverture d'une procédure collective en juillet 2016, contestation de la créance par le preneur (restaurateur), celui-ci règle 70 % des loyers et charges. Justifie ses difficultés par l'absence d'enseigne (refusée par le conseil syndical) ; nouvelle demande auprès du syndic pour mettre à l'ordre du jour le projet d'installation d'enseigne.
BOIS-COLOMBES (92) 25/27b, rue du capitaine Guynemer	56,3 K€	La créance n'a pas pu être recouvrée auprès du cessionnaire et un certificat d'irrecouvrabilité a été reçu en début d'année 2017.
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75) 1/3, rue Caulaincourt	54,9 K€	Impayés de loyers et charges ; charges locatives contestées par le preneur ; Audience en décembre 2016, attente de retour.
Autres	220,7 K€	38 dossiers*
<b>TOTAL</b>	<b>754,9 K€</b>	

\*Parmi ces dossiers, le contentieux le plus important n'excède pas 26 K€.



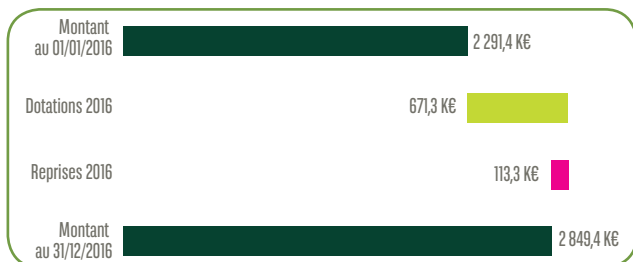
43, rue de Lisbonne - Paris 8<sup>ème</sup>

## LES TRAVAUX

Les travaux réalisés sur l'exercice 2016 se sont élevés à 113,3 K€ et concernent uniquement des travaux de copropriété, dont principalement des travaux de ravalement, notamment à Boulogne, rue de la Saussière pour 28,8 K€ et des travaux d'installation de garde-corps à Coignières pour 19 K€.

Ces travaux sont financés par reprise de la provision pour grosses réparations. Sa dotation s'est élevée à 671,3 K€ en 2016, soit 5 % des loyers facturés.

### PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)



## ENDETTEMENT ET LEVIERS

**Au 31 décembre 2016, votre SCPI n'a pas eu recours à l'endettement bancaire.**

Dans le cadre de sa stratégie, votre SCPI envisage d'avoir un ratio d'endettement cible d'environ 10 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI.

*Par ailleurs, la directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite "brute", et la seconde est dite "de l'engagement".*

*Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.*

*L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.*

*L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.*

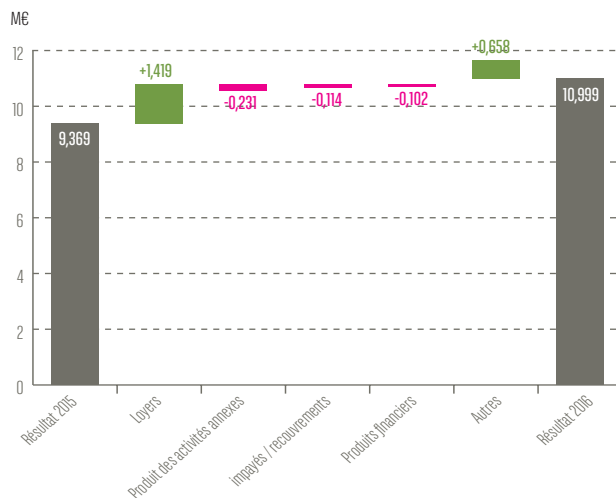
Au 31 décembre 2016, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élevaient respectivement à 96 % selon la méthode brute et à 100 % selon la méthode de l'engagement.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

## LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2016 s'est élevé à 10,999 M€ contre 9,369 M€ au titre de l'exercice 2015 (soit 15,80 euros par part contre 15,11 euros par part).

Cette hausse du résultat, de près de 1,630 M€, résulte des principaux mouvements suivants :



### Loyers et produits annexes :

Les loyers ont augmenté de 1,419 M€, en raison principalement des acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Les produits des activités annexes ont diminué de 0,231 M€. En effet, notamment une indemnité exceptionnelle de 0,119 M€ avait été facturée en 2015 au locataire Hertz à l'occasion de son départ du site de Courbevoie.

### Impayés / recouvrements et pertes sur créances irrécouvrables :

Le montant des dotations pour créances douteuses a été supérieur au montant des recouvrements au cours de l'exercice, notamment en raison de deux nouveaux dossiers impayés à Boulogne, rue de la Saussière (0,193 M€) et Paris 17, rue de Saussure (0,111 M€).

### Produits financiers :

En raison de la baisse du niveau de la trésorerie liée aux investissements réalisés en 2016, et de la forte diminution des taux de placements financiers, les produits financiers ont connu une diminution de 0,102 M€ par rapport à 2015.



66, rue du Faubourg Saint-Honoré - Paris 8<sup>ème</sup>

La distribution a été maintenue à 15,60 € par part, incluant un prélèvement sur le stock de "plus ou moins-value de cessions" de 1,00 € par part. Le report à nouveau a été doté à hauteur de 1,15 € (report à nouveau divisé par le nombre de part au 31/12/2016), le portant à 2,89 € par part à fin décembre 2016, soit un peu plus de 2,2 mois de distribution.

**DISTRIBUTION 2016** (par part)

**14,60 €**

**DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS** (par part)

- €

**PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX** (15,5 %)

- €

**PRÉLÈVEMENTS OBLIGATOIRE À LA SOURCE À TITRE D'ACCOMPTE SUR L'IR\* ET PRÉLÈVEMENT SOCIAUX** (39,5 %)

- €

\*Sauf cas de dispense justifié

**DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES** (par part)

**1,00 €**



146, rue Emile Zola - Paris 15<sup>ème</sup>

## ➤ LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital	Rémunération hors taxes de la société à l'occasion des souscriptions
2012	55 764 522 €	40 002 000 €	364 474	2 912	354,00 €	3 573 060,00 €
2013	72 793 728 €	40 402 626 €	475 776	3 903	363,00 €	3 608 410,00 €
2014 <sup>(1)</sup>	94 846 230 €	52 608 910 €	619 910	5 125	365,00 €	3 568 996,08 €
2015	110 930 355 €	39 421 875 €	725 035	5 672	375,00 €	3 519 585,00 €
2016	110 930 355 €	-	725 035	5 669	-	-

(1) Opérations intervenues en 2014 :

- absorption par fusion de Sélection Boutiques au 1er janvier : à l'issue de cette opération, le capital de Pierre Sélection était composé de 510 398 parts.

- l'augmentation de capital du 8 avril au 31 juillet a permis de collecter 39 971 880 € représentant 109 512 parts au prix de souscription de 365 € la part.

Au 31 décembre 2014, le capital de Pierre Sélection était ainsi composé de 619 910 parts détenues par 5 125 associés.

### TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2016

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
9 027	340 €

### ORDRES EN COURS AU 31/12/2016

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)
24	-	-

Le nombre de parts échangées en 2016 a connu une baisse par rapport à 2015 (9 027 parts en 2016 contre 12 347 parts en 2015). Le prix d'exécution moyen a poursuivi son amélioration, passant de 329 € en 2015 à 340 € en 2016, soit une augmentation de 3,34 %. Le dernier prix d'exécution en 2016 s'est établi quant à lui à 355,19 € la part contre 330 € par part au 31 décembre 2015 (soit une augmentation de 7,60 %).



## 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)
2012*	3 059	1,21 %	NS	1 249	47 643 €
2013**	6 734	1,85 %	NS	1 162	90 205 €
2014***	7 532	1,58 %	NS	226	116 419 €
2015	12 347	2,00 %	NS	332	157 288 €
2016	9 027	1,25 %	NS	24	126 484 €

\*Suspension du marché de février à juin

\*\*Suspension du marché d'avril à juillet

\*\*\* Suspension du marché du 31 mars 2014

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	310,00 €	310,00 €	325,00 €	327,87 €	330,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	316,00 €	322,00 €	325,00 €	329,00 €	340,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	346,00 €	353,00 €	357,00 €	361,00 €	374,00 €
Dividende versé au titre de l'année	15,60 €	15,60 €	15,60 €	15,60 €	15,60 €**
Rentabilité de la part en %*	4,51 %	4,42 %	4,37 %	4,32 %	4,17 %
Report à nouveau cumulé par part	3,69 €	2,72 €	2,52 €	1,74 €	2,89 €

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

\*\* Dont 1,00 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'Assemblée Générale du 15 juin 2016.

## ➤ LES ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

### CESSION D'ACTIF

La cession de l'actif situé à Roanne (42), occupé par un supermarché à l'enseigne Simply Market était en cours à la fin de l'année 2016. La Mairie de Roanne a sollicité la SCPI en septembre 2016 pour acquérir cet actif afin de réaménager ce quartier. La négociation a permis d'aboutir à un prix de cession de 2 220 K€, correspondant à la valeur vénale fin 2015, sans recours au juge des expropriations. Le prix et la transaction ont été validés en conseil municipal le 19 janvier 2017. La cession effective devrait intervenir courant mai 2017 afin de respecter les délais légaux impartis dans ce type de transaction.

### PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999. Dans le cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2016, les SCPI constituaient des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui sera constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement."

Par ailleurs, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de provision pour grosses réparations s'élevant à 2 849 K€ à fin 2016 sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer sur l'autorisation de contracter des emprunts et la nomination de cinq membres du Conseil de Surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée (choix à opérer parmi les candidats).

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2012 (3)	% du total des revenus	2013 (3)	% du total des revenus	2014 (3)	% du total des revenus	2015 (3)	% du total des revenus	2016 (3)	% du total des revenus
<b>REVENUS (4)</b>										
Recettes locatives brutes	18,90	94,71	18,55	90,77	18,53	93,20	19,37	97,08	19,29	99,97
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,93	4,67	1,77	8,68	1,12	5,63	0,17	0,85	0,00	0,02
Produits divers	0,12	0,62	0,11	0,55	0,23	1,17	0,41	2,06	0,00	0,01
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>19,95</b>	<b>100,00</b>	<b>20,44</b>	<b>100,00</b>	<b>19,88</b>	<b>100,00</b>	<b>19,95</b>	<b>100,00</b>	<b>19,29</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (4)</b>										
Commission de gestion	2,13	10,66	2,20	10,76	1,94	9,73	2,08	10,42	0,96	4,95
Autres frais de gestion	0,48	2,39	0,45	2,21	0,52	2,64	0,53	2,65	0,37	1,93
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,30	1,50	0,39	1,91	0,87	4,37	0,38	1,90	0,19	1,01
Charges locatives non récupérées	0,96	4,80	1,14	5,56	0,84	4,21	0,81	4,06	0,64	3,33
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,86</b>	<b>19,35</b>	<b>4,18</b>	<b>20,44</b>	<b>4,17</b>	<b>20,95</b>	<b>3,80</b>	<b>19,03</b>	<b>2,16</b>	<b>11,21</b>
Amortissements nets										
patrimoine										
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes(2)										
pour travaux	0,68	3,41	0,55	2,69	0,21	1,04	0,68	3,39	0,80	4,15
autres	0,14	0,68	0,25	1,21	1,11	5,60	0,36	1,82	0,53	2,73
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,82</b>	<b>4,09</b>	<b>0,80</b>	<b>3,90</b>	<b>1,32</b>	<b>6,63</b>	<b>1,04</b>	<b>5,21</b>	<b>1,33</b>	<b>6,88</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>4,68</b>	<b>23,43</b>	<b>4,98</b>	<b>24,34</b>	<b>5,48</b>	<b>27,58</b>	<b>4,83</b>	<b>24,24</b>	<b>3,49</b>	<b>18,09</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>15,28</b>	<b>76,59</b>	<b>15,46</b>	<b>75,66</b>	<b>14,40</b>	<b>72,42</b>	<b>15,11</b>	<b>75,76</b>	<b>15,80</b>	<b>81,91</b>
Variation report à nouveau	-0,32	-1,61	-0,14	-0,66	-1,20	-6,03	-0,49	-2,44	1,20 (4)	6,21
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs									1,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,60	78,20	15,60	76,32	15,60	78,45	15,60	78,20	14,60	75,68
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,32	76,79	14,78	72,31	15,36	77,24	15,41	77,26	14,60	75,68

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

(3) 12 mois de jouissance pour 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016.

(4) Report à nouveau divisé par le nombre de parts en jouissance sur l'année 2016.

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2016 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

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 31/12/2016 par date d'échéance

Nature / exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues			
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels	
<b>DETTES COURANTES</b>						
2016	<b>447 996,73</b>	69 016,38	227 506,38	129 266,76	22 207,21	
2015	<b>336 178,48</b>	33 320,36	141 181,24	161 676,88	0,00	
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>						
2016	<b>0,00</b>					
2015	<b>0,00</b>					
<b>TOTAL</b>						
	<b>2016</b>	<b>447 996,73</b>	<b>69 016,38</b>	<b>227 506,38</b>	<b>129 266,76</b>	<b>22 207,21</b>
	<b>2015</b>	<b>336 178,48</b>	<b>33 320,36</b>	<b>141 181,24</b>	<b>161 676,88</b>	<b>0,00</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du emploi des fonds provenant de la vente.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2016 (EN EURO)

### VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

Euro

Valeur comptable des immobilisations	211 661 955,00
Valeur nette des autres actifs	4 275 026,56
<b>Valeur comptable</b>	<b>215 936 981,56</b>

**SOIT POUR UNE PART : 297,83**

### VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale (expertise)	243 993 500,00
Valeur nette des autres actifs	4 275 026,56
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>248 268 526,56</b>

**SOIT POUR UNE PART : 342,42**

### VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	248 268 526,56
Frais d'acquisition	17 746 222,10
Commission de souscription (10 % + TVA)	31 921 769,84
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>297 936 518,50</b>

**SOIT POUR UNE PART : 410,93**



## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2015 en €	Mouvements de l'exercice en €	Total au 31/12/2016 en €
+ Fonds Collectés	225 227 225,19	0,00	225 227 225,19
- prélèvements/ primes d'émission	-16 307 910,91	0,00	-16 307 910,91
+ Primes de fusion	8 505 765,56	0,00	8 505 765,56
- prélèvements/ primes de fusion	-3 670 914,98	0,00	-3 670 914,98
+/- Plus ou moins value de cession	820 656,81	-733 556,61	87 100,20
+ cessions d'immeubles	16 301 889,86	879 418,65	17 181 308,51
- achats d'immeubles	-195 738 383,83	-34 002 756,33	-229 741 140,16
- agencements des constructions	-375 774,02	68 977,80	-306 796,22
- frais d'acquisition (non récup.)	-1 106 181,55	-30 840,00	-1 137 021,55
- Immobilisations en cours	-3 200,00	-504 500,00	-507 700,00
<b>SOLDE</b>	<b>33 653 172,13</b>	<b>-34 323 256,49</b>	<b>-670 084,36</b>



# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

## 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.

#### Quel cadre législatif, réglementaire et professionnel ?

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- 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 a, à son niveau, 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 ;



Roman Blanquet, Risk Manager, et Olivier Derbez, RCCI BNP Paribas REIM France

- 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 procédures. 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>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (3<sup>ème</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 son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC de 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 ;
- plus spécifiquement, 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).

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

Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> niveau ainsi que la fonction de conformité sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la Conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme "le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles". La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits ;
- l'Éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques sont reprises dans les procédures de Conformité et 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.

## LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

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

## LA GESTION DES RISQUES

BNP Paribas REIM France a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque fonds géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie, crédit et marché). Le suivi de la mise en œuvre de ces procédures est assuré par le Responsable de la gestion des risques, ce dernier étant indépendant des équipes opérationnelles.

Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique intégrant notamment la réalisation de "stress-tests de liquidité", dans des conditions normales et exceptionnelles de marché, et de "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont réalisés à minima annuellement pour chaque fonds, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers.

*Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2016 de votre SCPI.*

BNP Paribas REIM France a initié en 2016 une démarche de présentation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques auprès des conseils de surveillance des SCPI, dont elle assure la gestion. Parmi les objectifs recherchés figurent la volonté de sensibiliser sur l'organisation mise en place par BNP Paribas REIM France pour répondre aux exigences de protection des intérêts des épargnants, ainsi que sur les différentes thématiques faisant l'objet de contrôles réguliers.

## LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 23 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

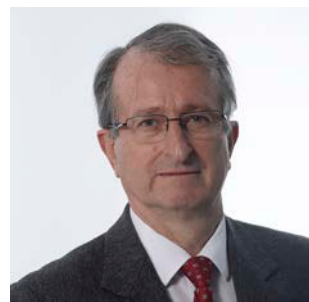
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2016 a représenté 8 447 340 € pour un effectif moyen de 133 ETP. BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 31% (25% en rémunération fixe et 72% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Hubert Martinier,**  
Président du Conseil  
de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

C'est avec satisfaction que votre conseil vient vous rendre compte de l'activité de notre SCPI pour l'exercice 2016. Cette année peut en effet être considérée comme bonne dans le contexte actuel. Cela a été une année de pause dans la croissance du capital de Pierre Sélection, après plusieurs années d'augmentations de capital ; cette pause, voulue par la Société de Gestion dans l'intérêt des porteurs de parts alors que le marché immobilier des commerces a tendance à s'emballer et qu'il devenait difficile d'investir dans des conditions raisonnables, a été approuvée par votre conseil. Elle a permis, et l'année a été nécessaire pour cela, d'acquérir des biens de qualité. Cette pause a également permis de conforter la situation de notre SCPI, comme cela ressort de trois ratios : hausse de la valeur de réalisation de la société, hausse du taux d'occupation financier, et hausse des résultats, ce qui est loin d'être le cas de toutes les SCPI.

Cette évolution de notre SCPI a été suivie tout au long de l'année par votre conseil, qui s'est réuni à quatre reprises cette année.

## LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Toute l'année 2016 aura donc été nécessaire pour terminer d'investir les capitaux collectés à l'occasion de l'augmentation de capital de 2015, qui s'est étalée de juillet à novembre 2015, ce qui a permis à la Société de Gestion de réaliser des acquisitions à des prix raisonnables.

Ce délai illustre la nécessité de prévoir un différé de jouissance important lors des émissions de capital : tous les nouveaux associés perçoivent un plein dividende depuis le 01/06/2016, alors que la trésorerie disponible avant investissement est rémunérée à un taux proche de zéro, et que l'achat de fin d'année 2016 l'a été en l'état futur d'achèvement, générant des pré-loyers de 2 % seulement jusqu'à livraison du bien en juin 2017.

Ces investissements représentent un montant total de 36,67 M€ sur 13 sites, et rapportent un loyer immédiat de 4,60 %, qui sera porté à 4,97 % à l'issue des périodes de franchises ou de loyers réduits. Ce taux est inférieur au taux de rendement des actifs plus anciens (loyers rapportés à la valeur d'expertise). La Société de Gestion le justifie par la qualité de l'emplacement des locaux acquis : pour l'essentiel des pieds d'immeuble en centre-ville, avec accroissement de la part parisienne du patrimoine ; un seul des magasins est une "boîte à vendre" dans un retail park.

Les cessions intervenues durant l'exercice sont minimales : 3 biens pour un montant total de 1,02 M€, dont un logement acquis conjointement à un commerce dont il a été séparé, ce qui a permis de dégager une plus-value significative. Ces cessions se font dans la poursuite de la politique développée par BNP Paribas REIM France depuis plusieurs années : la taille de notre SCPI justifie de nous concentrer sur des actifs de taille unitaire plus importante, en nous dessaisissant de petits lots lorsque le contexte de marché le justifie.

La cession de l'immeuble anciennement loué à Hertz à Courbevoie n'est toujours pas intervenue, mais ce dossier avance, et les conditions de séparation de la copropriété constituée avec les immeubles d'habitation voisins sont conclues. Cette cession devrait intervenir avant la fin de 2017.

En fin d'exercice, les commerces représentent 99,69 % du patrimoine de notre SCPI, contre 99,36 % fin 2015.

Au 31/12/2016, notre SCPI est en très léger surinvestissement par rapport aux capitaux collectés (0,7 M€), sans besoin de financement : la trésorerie reste excédentaire de plus de 11 M€ du fait essentiellement des dépôts de garantie.

La Société de Gestion prévoit d'investir un complément, sans attendre une éventuelle augmentation de capital (non envisagée à court terme), mais en utilisant, pour la première fois, un financement bancaire, conformément aux autorisations d'Assemblée Générale.



## LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

L'an dernier nous nous étions félicités d'un taux d'occupation 2015 de 96 %, que la Société de Gestion nous dit cette année s'être amélioré en passant de 93,95 % à 95,56 %. C'est exact, mais mérite un commentaire : le taux commenté l'an dernier était le taux d'occupation financier brut, incluant les locaux loués mais pour lesquelles des franchises temporaires ont été accordées. Le taux mentionné cette année par BNP Paribas REIM France, en conformité avec les préconisations de l'ASPIM, son organisation professionnelle, est un taux net de ces franchises. Il s'agit donc bien d'une amélioration.

Au 31/12/2016, hors locaux en périodes de franchise, mais en incluant les locaux en travaux ou sous promesse de vente, la vacance ressort à 3,83 %, l'immeuble de Coignières représentant à lui seul près de 1,60 %. À noter toutefois que la Société de Gestion retient toujours de neutraliser le local de Courbevoie, sous promesse, car elle estime que ce bien n'est en tout état de cause pas louable en l'état actuellement.

## LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

L'état du patrimoine fait ressortir une valeur de réalisation de notre SCPI de 248,3 M€, en très faible augmentation sur 2015 (246,0 M€). Ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 342,42 € en progression de 0,94 %. Même si nous avons signalé la revalorisation de la valeur de réalisation comme élément positif en début de notre rapport, ce taux peut sembler faible dans le contexte actuel de progression des prix de l'immobilier et de baisse des taux de rendement. Les principaux facteurs impactant cette valeur sont :

- La progression des expertises immobilières, à périmètre constant, de +0,51 % seulement, du fait principalement de la prise en compte par l'expert de congés reçus en fin d'année sur des lots importants, principalement à Marseille (centre commercial Grand Littoral) et Lille (centre commercial Les Tanneurs) ; les baisses de valeur d'expertise de ces deux biens pèsent à elles seules pour 2 % sur le total.
- L'impact des frais d'acquisition des biens achetés dans l'année : ces frais ne contribuent pas à la revalorisation de la SCPI, et sont valorisés au 31/12 pour leur valeur d'acquisition hors droits.

La progression de la valeur de reconstitution, somme que devrait réunir les souscripteurs pour reconstituer ce même patrimoine et intégrer donc les frais et droits nécessaires à la création de la SCPI et à l'achat des biens, est pour sa part de + 2,17 %.

## LES RÉSULTATS 2016

Les résultats de 2016 nous apportent de bonnes surprises puisque, ramenés à une part, le bénéfice ressort à 15,80 € contre 15,11 € l'an dernier.

Les investissements réalisés ont évidemment permis d'encaisser des loyers nouveaux, mais ils n'ont pas eu d'effet sur l'année entière, et n'ont de ce fait pas suffi à compenser les baisses de loyers sur certains sites : par part, les recettes baissent de 19,95 € à 19,29 €. Elles doivent porter leur plein effet sur les résultats de 2017.

En ce qui concerne les charges, à l'exception des provisions pour travaux et contentieux, toutes les rubriques sont en baisse.

Le dividende de 15,60€ a été maintenu moyennant un prélèvement de 1,00 € sur la réserve de plus-value, mais le résultat courant a permis de doter le report à nouveau d'un montant de 1,15 € par part, supérieur à cette distribution exceptionnelle.

Nous abordons donc l'année 2017 avec un report à nouveau de 2 095 K€, permettant d'être serein pour le maintien de la distribution.

## LE MARCHÉ DES PARTS

En l'absence d'augmentation de capital, l'appétence des investisseurs pour la pierre papier a animé le marché secondaire. Le faible nombre des vendeurs a tiré les prix progressivement de 330,00 € fin 2015 à 355,19 € fin 2016, dans un volume en baisse sensible, puisqu'il ne s'est échangé que 9 027 parts contre 12 347 l'an dernier.

Pour la première fois depuis la mise en place du marché secondaire, des échanges se sont faits légèrement au-dessus de la valeur de réalisation de la part, ce qui est très satisfaisant. Nous ne pouvons qu'espérer que cette situation perdurera.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de cinq membres du conseil arrivent à échéance cette année ; ces conseillers sollicitent leur renouvellement. Treize autres associés se présentent également à cette élection.

Vous aurez donc à élire ou renouveler cinq membres du conseil lors de l'Assemblée Générale de juin 2017.

Le Président du Conseil de surveillance.



227, avenue Berthelot - Lyon (69008)

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. PIERRE SELECTION, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CBRE Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 12 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 Opinion sur les comptes annuels

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

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

### 2 Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- La note "Évaluation des immobilisations locatives" de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

### 3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 14 avril 2017  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé





12, avenue Montaigne - Paris 8<sup>ème</sup>



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

### **1** Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous avons été avisés des conventions suivantes :  
Avec la société BNP Paribas :

#### **Baux commerciaux**

Votre société a signé, avec la société BNP PARIBAS, un bail commercial concernant des bureaux situés 96, avenue Victor Hugo à Paris 16<sup>ème</sup>, détenus à 50% en indivision avec une autre S.C.P.I., en date du 1<sup>er</sup> mars 2006. Le bail est venu à échéance le 28 février 2016 et a fait l'objet d'une prolongation tacite.

Au titre de l'exercice 2016, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 154 431,68 € hors taxes et hors charges locatives.

### **2** Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la société BNP Paribas REIM France et conformément à l'article 17 des statuts :

#### **Commission de souscription**

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la préparation des augmentations de capital, la surveillance de l'exécution des programmes d'investissements, une commission correspondant à 10% hors taxes au maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2016.

#### **Commission de gestion**

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et 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) ainsi que les produits financiers nets.

Le taux de cette rémunération est fixé à 9,50% hors taxes de la base ci-dessus.

Sur ces bases, la commission de gestion pour l'exercice 2016 s'élevait à 1 361 081,56 € hors taxes, majoré de 4 058,51 € de T.V.A. non récupérable sur laquelle la société de gestion a consenti une remise exceptionnelle de 700 000 € hors taxes.

Votre société a ainsi comptabilisé en charges un montant de 665 140,07 €.

### **Commission d'arbitrage**

Votre société verse une commission d'arbitrage acquise à la société de gestion BNP Paribas REIM France afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier. Cette commission est arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la S.C.P.I.) sur un actif immobilier et/ ou un droit immobilier détenu par la S.C.P.I., une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la S.C.P.I.

Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1% hors taxes de ce prix vendeur hors droit revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% hors taxes de ce prix vendeur hors droit revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- si la vente porte sur des titres détenus par la S.C.P.I. dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission d'arbitrage de 1,75% hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la S.C.P.I.

Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 0,25% hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2016, un montant de 25 443,51 € hors taxes.

Avec la société BNP Paribas :

### **Baux commerciaux**

Votre société a signé, avec la société BNP PARIBAS, un bail commercial pour des bureaux, situés au 37 avenue de Paris, à Orléans (45), renouvelé le 21 mars 2013 avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2011 (étant rappelé que le bail initial avait pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 1990).

À ce titre, votre société a comptabilisé un loyer de 59 969,90 € hors taxes et hors charges locatives pour l'exercice 2016.

Paris La Défense, le 14 avril 2017  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé





# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2016

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>214 511 349,41</b>	<b>243 993 500,00</b>	<b>180 921 649,54</b>	<b>208 749 500,00</b>
Terrains et constructions locatives	213 696 853,19	243 493 500,00	180 542 675,52	208 749 500,00
Améliorations et agencements	306 796,22		375 774,02	
Immobilisations en cours	507 700,00	500 000,00	3 200,00	
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-2 849 394,41</b>		<b>-2 291 428,54</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 849 394,41		-2 291 428,54	
<b>TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>211 661 955,00</b>	<b>243 993 500,00</b>	<b>178 630 221,00</b>	<b>208 749 500,00</b>
<b>TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTROLÉES</b>				
<b>TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES N.C.</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>55 048,53</b>	<b>55 048,53</b>	<b>45 808,99</b>	<b>45 808,99</b>
Immobilisations financières	55 048,53	55 048,53	45 808,99	45 808,99
<b>CRÉANCES</b>	<b>5 640 709,34</b>	<b>5 640 709,34</b>	<b>6 100 161,77</b>	<b>6 100 161,77</b>
Locataires et comptes rattachés	2 178 879,37	2 178 879,37	2 371 396,11	2 371 396,11
Locataires douteux	1 120 974,41	1 120 974,41	800 015,40	800 015,40
Dépréciations des créances douteuses	-754 890,09	-754 890,09	-531 485,31	-531 485,31
Autres créances	3 095 745,65	3 095 745,65	3 460 235,57	3 460 235,57
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>34 581,44</i>	<i>34 581,44</i>	<i>91 970,19</i>	<i>91 970,19</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>99 432,98</i>	<i>99 432,98</i>	<i>102 358,89</i>	<i>102 358,89</i>
<i>Créances fiscales</i>	<i>720 079,58</i>	<i>720 079,58</i>	<i>776 045,85</i>	<i>776 045,85</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>2 241 651,65</i>	<i>2 241 651,65</i>	<i>2 489 860,64</i>	<i>2 489 860,64</i>
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>11 357 618,17</b>	<b>11 357 618,17</b>	<b>43 985 610,57</b>	<b>43 985 610,57</b>
Valeurs mobilières de placement			17 000 000,00	17 000 000,00
Autres disponibilités	11 357 618,17	11 357 618,17	26 985 610,57	26 985 610,57
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-47 529,00</b>	<b>-47 529,00</b>	<b>-16 258,82</b>	<b>-16 258,82</b>

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>DETTES</b>	<b>-12 783 773,68</b>	<b>-12 783 773,68</b>	<b>-12 899 204,26</b>	<b>-12 899 204,26</b>
Dettes financières	-2 448 011,87	-2 448 011,87	-2 110 963,82	-2 110 963,82
Dettes d'exploitation	-624 198,97	-624 198,97	-2 222 025,26	-2 222 025,26
Dettes diverses	-9 711 562,84	-9 711 562,84	-8 566 215,18	-8 566 215,18
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-439 955,44</i>	<i>-439 955,44</i>	<i>-623 585,60</i>	<i>-623 585,60</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-699 403,85</i>	<i>-699 403,85</i>	<i>-763 712,38</i>	<i>-763 712,38</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-1 861 474,68</i>	<i>-1 861 474,68</i>	<i>-1 724 739,88</i>	<i>-1 724 739,88</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-3 003 949,99</i>	<i>-3 003 949,99</i>	<i>-2 612 610,45</i>	<i>-2 612 610,45</i>
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-3 706 778,88</i>	<i>-3 706 778,88</i>	<i>-2 841 566,87</i>	<i>-2 841 566,87</i>
<b>TOTAL</b>	<b>4 222 073,36</b>	<b>4 222 073,36</b>	<b>37 216 118,25</b>	<b>37 216 118,25</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	52 953,20	52 953,20		
Produits constatés d'avance			-10 008,00	-10 008,00
<b>TOTAL</b>	<b>52 953,20</b>	<b>52 953,20</b>	<b>-10 008,00</b>	<b>-10 008,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>215 936 981,56</b>		<b>215 836 331,25</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>248 268 526,56</b>		<b>245 955 610,25</b>

## ➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture (Euro)	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>CAPITAL</b>	<b>110 930 355,00</b>		<b>-0,00</b>	<b>110 930 355,00</b>
Capital souscrit	110 930 355,00		-0,00	110 930 355,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>102 823 809,86</b>		<b>-0,00</b>	<b>102 823 809,86</b>
Prime d'émission	114 296 870,19		-0,00	114 296 870,19
Prime de fusion	8 505 765,56		-0,00	8 505 765,56
Prélèvement sur prime de fusion	-3 670 914,98		-0,00	-3 670 914,98
Prélèvement sur prime d'émission	-16 307 910,91		-0,00	-16 307 910,91
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>	<b>-0,00</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>820 656,81</b>		<b>-733 556,61</b>	<b>87 100,20</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 562 933,29</b>	<b>-301 423,71</b>		<b>1 261 509,58</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	9 369 172,29	-9 369 172,29	10 999 395,65	10 999 395,65
Acomptes sur distribution	-9 670 596,00	9 670 596,00	-10 165 188,73	-10 165 188,73
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>215 836 331,25</b>	<b>0,00</b>	<b>100 650,31</b>	<b>215 936 981,56</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

### CHARGES

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3 267 430,07</b>	<b>3 143 259,05</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT</b>	<b>2 617 098,74</b>	<b>2 319 051,58</b>
Primes d'assurance	42 969,78	84 601,39
Taxes foncières	1 012 059,17	994 888,01
Taxes sur les bureaux	43 004,79	40 705,10
Taxes locatives	256 498,33	181 664,28
Charges locatives	1 262 566,67	1 017 192,80
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>61 650,54</b>	<b>70 315,38</b>
Entretien, réparations	21 747,08	53 570,78
Travaux refacturables	39 903,46	16 744,60
<b>GROSSES RÉPARATIONS</b>	<b>113 284,23</b>	<b>181 295,79</b>
Grosses réparations	113 284,23	181 295,79
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>126 085,74</b>	<b>210 301,43</b>
Loyer bail à construction	84 717,20	85 568,74
Charges locatives non récupérées	29 412,77	98 492,47
Primes d'assurance	11 955,77	26 240,22
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>191 342,22</b>	<b>247 091,70</b>
Commissions et honoraires	118 579,21	183 959,11
Frais de contentieux	72 763,01	63 132,59
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>157 968,60</b>	<b>115 203,17</b>
Impôts fonciers	113 413,16	55 965,29
Taxes locatives	23 850,82	39 482,27
Taxes sur les bureaux	16 886,49	18 891,61
Impôts divers	3 818,13	864,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>2 198 142,00</b>	<b>6 469 817,13</b>
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>732 208,60</b>	<b>1 338 870,79</b>
Rémunération de la Société de Gestion	665 140,07	1 287 968,95
Honoraires	57 207,62	43 429,40
Frais d'actes		374,78
Services bancaires	7 401,45	5 405,15
Cotisations et contributions	2 459,46	1 692,51
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>131 189,00</b>	<b>168 415,70</b>
Droits d'enregistrement		500,00
Contribution économique territoriale	128 557,00	134 376,41
TVA non récupérable	2 632,00	33 539,29
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>98 265,12</b>	<b>3 982 147,16</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	59 559,47	108 861,48
Pertes sur créances irrécouvrables	38 007,12	353 650,68
Commissions sur augmentation de capital		3 519 585,00
Autres charges de gestion courante	698,53	50,00
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>73 550,54</b>	<b>73 550,53</b>
Amortissements des immobilisations locatives	73 550,54	73 550,53
<b>DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS</b>	<b>1 162 928,74</b>	<b>906 832,95</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	444 149,64	302 441,61
Dotations pour dépréciation pour risques et charges	47 529,00	4 102,92
Provisions pour grosses réparations	671 250,10	600 288,42
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>108,97</b>	<b>36,17</b>
Charges exceptionnelles diverses	108,97	36,17
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 465 681,04</b>	<b>9 613 112,35</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)</b>	<b>10 999 395,65</b>	<b>9 369 172,29</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 465 076,69</b>	<b>18 982 284,64</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

### PRODUITS

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>16 082 629,79</b>	<b>14 596 575,10</b>
<b>LOYERS</b>	<b>13 425 001,42</b>	<b>12 005 768,27</b>
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES</b>	<b>40 529,63</b>	<b>271 755,25</b>
Produits des activités annexes	35 404,36	270 255,25
Autres produits de gestion courante	5 125,27	1 500,00
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>1 098 033,74</b>	<b>1 120 194,50</b>
Primes d'assurance	42 969,78	84 601,39
Taxes foncières	1 012 059,17	994 888,01
Taxes sur les bureaux	43 004,79	40 705,10
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>1 519 065,00</b>	<b>1 198 857,08</b>
Taxes locatives	256 498,33	181 664,28
Charges locatives	1 262 566,67	1 017 192,80
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>379 061,42</b>	<b>4 280 174,22</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	113 284,23	181 295,79
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	220 744,86	508 853,44
Reprises sur provisions pour risques et charges	16 258,82	
Transferts de charges	28 773,51	3 590 024,99
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 185,31</b>	<b>105 532,96</b>
Produits sur titres de créances négociables		22 089,43
Intérêts de comptes bancaires	3 185,31	83 443,53
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>200,17</b>	<b>2,36</b>
Produits exceptionnels divers	200,17	2,36
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>16 465 076,69</b>	<b>18 982 284,64</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 465 076,69</b>	<b>18 982 284,64</b>





## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

## 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, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

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.

### DESRIPTIF DU PATRIMOINE

Les surfaces et les affectations des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des métrés existants. Par ailleurs, pour les immeubles détenus en indivision, la surface indiquée correspond à la quote-part de la surface détenue par la SCPI dans l'immeuble.

## 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 et ne subissent aucun amortissement.

### 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. Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la Société de Gestion BNP Paribas REIM FRANCE, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisé par l'expert externe en évaluation. 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).

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

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 % sur les loyers facturés, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

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

### AMORTISSEMENTS

Les constructions sur sol d'autrui (immeuble Le Métropole) sont amorties suivant un mode linéaire à un taux de 4,5877 % correspondant à une durée résiduelle de 21 ans et 291 jours lors de l'acquisition de l'immeuble.

### 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 Société de Gestion perçoit :

- Une commission de souscription de 10 % H. T. maximum du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement.

La Société de Gestion pourra décider d'appliquer aux associés un taux réduit sur la partie de la commission de souscription concernant les frais de recherche des capitaux.

- Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la SCPI 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, afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et Assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc ..., paiements et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles. Le taux

de cette rémunération est fixé à 9,5 % hors taxes (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation).

- Au titre de l'exercice 2016, une remise exceptionnelle de 700 000 € HT a été consentie par la Société de Gestion.
- Une commission d'arbitrage afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, arrêtee et payée dans les conditions ci- après :
- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission d'arbitrage de 2,5 % HT du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1 % HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la SCPI (ou le cas échéant à sa filiale),

payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la SCPI (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;

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

## ➤ INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2015	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2016
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	178 061 199,86	34 076 307,00	0,00	879 418,79	211 258 088,07
Frais d'acquisitions	1 049 561,55	0,00	0,00	0,00	1 049 561,55
Honoraires d'intermédiaires sur acquisitions	56 620,00	27 640,00	3 200,00	0,00	87 460,00
Agencements	375 774,02	0,00	0,00	68 977,80	306 796,22
Immobilisations en cours	3 200,00	507 700,00	-3 200,00	0,00	507 700,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions sur sol d'autrui	1 603 200,00	0,00	0,00	0,00	1 603 200,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>181 149 555,43</b>	<b>34 611 647,00</b>	<b>0,00</b>	<b>948 396,59</b>	<b>214 812 805,84</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations	227 905,89	73 550,54		0,00	301 456,43
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>180 921 649,54</b>	<b>34 538 096,46</b>	<b>0,00</b>	<b>948 396,59</b>	<b>214 511 349,41</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Commerces	213 371 443,34	242 743 500,00	179 598 698,48	207 409 500,00
Bureaux	350 632,74	310 000,00	1 038 177,81	940 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	281 573,33	440 000,00	281 573,33	400 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>214 003 649,41</b>	<b>243 493 500,00</b>	<b>180 918 449,62</b>	<b>208 749 500,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Commerces	507 700,00	500 000,00	3 200,00	3 200,00
<b>TOTAL</b>	<b>507 700,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>3 200,00</b>	<b>3 200,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>214 511 349,41</b>	<b>243 993 500,00</b>	<b>180 921 649,62</b>	<b>208 752 700,00</b>

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Fonds de roulement syndics	55 048,53	45 808,99
<b>TOTAL</b>	<b>55 048,53</b>	<b>45 808,99</b>

Détail des dettes financières	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Dépôts de garantie reçus	2 448 011,87	2 065 670,80
<b>TOTAL</b>	<b>2 448 011,87</b>	<b>2 065 670,80</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des débiteurs divers	Au 31/12/2016
Appels de charges syndics et ADB	2 168 552,00
Indivisaires en attente de remboursement	9 283,18
Autres débiteurs divers	56 626,99
Créance sur cession immobilisation Rouen	7 189,48
<b>TOTAL</b>	<b>2 241 651,65</b>

Détail des créditeurs divers	Au 31/12/2016
Acomptes sur charges refacturées	2 168 552,00
Impôt sur plus-values à régulariser	2 872,80
Autres créditeurs divers	28 080,53
Indivisaires en attente de règlement	243 940,95
Compte d'attente "marché des parts"	1 241 803,37
Remboursement Assurances	15 978,63
Charges avancées en attente de règlement	5 550,60
<b>TOTAL</b>	<b>3 706 778,88</b>

## ► INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

### VARIATION DU CAPITAL

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>110 930 355,00</b>
----------------------------------	-----------------------

Néant

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>110 930 355,00</b>
----------------------------------	-----------------------

### PRIME D'ÉMISSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>114 296 870,19</b>
----------------------------------	-----------------------

Néant

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>114 296 870,19</b>
----------------------------------	-----------------------

### PRIME DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>8 505 765,56</b>
----------------------------------	---------------------

Néant

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>8 505 765,56</b>
----------------------------------	---------------------

### PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>-16 307 910,91</b>
----------------------------------	-----------------------

Néant

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>-16 307 910,91</b>
----------------------------------	-----------------------

### PRÉLÈVEMENT SUR PRIME DE FUSION

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>-3 670 914,98</b>
----------------------------------	----------------------

Néant

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>-3 670 914,98</b>
----------------------------------	----------------------

### VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

#### Détail des dettes financières

Au 31/12/2016

Au 31/12/2015

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>820 656,81</b>
----------------------------------	-------------------

Cessions de l'exercice	451,58
------------------------	--------

Moins value sur cession 437, rue des Apothicaires - MONTPELLIER	-142 768,07
---	-------------

Plus value sur cession 91, avenue du Général Leclerc - PARIS 14 <sup>ème</sup> (cession partielle)	168 148,43
--	------------

Moins value sur cession 105, rue Saint Vivien - ROUEN	-24 928,78
---	------------

Distribution de 1,00 € par part de plus-value au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	-725 035,00
--	-------------

Régularisation plus-value	-8 973,19
---------------------------	-----------

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>87 100,20</b>
----------------------------------	------------------



## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Bénéfice net 2015	9 369 172,29
Report à nouveau 2014	1 562 933,29
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE</b>	<b>10 932 105,58</b>
Dividende versé	-9 670 596,00
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>1 261 509,58</b>
<b>REPORT À NOUVEAU 2015</b>	<b>1 261 509,58</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

### Détail des autres charges

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Frais de conseils et d'assemblées		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	25 610,77	78 098,87
Conseil de Surveillance, remboursement de frais	14 364,85	13 243,03
Conseil de Surveillance, assurance	1 383,84	1 269,59
Conseil de Surveillance, jetons de présence	18 200,01	16 249,99
Pertes sur créances irrécouvrables		
Couvertes par des provisions	38 007,12	355 699,94
Non couvertes par des provisions		-2 049,26
Commission souscription		3 519 585,00
Autres charges de gestion courante	698,53	50,00
<b>TOTAL</b>	<b>98 265,12</b>	<b>3 982 147,16</b>

### Détail des produits des activités annexes

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits des activités annexes		
Indemnités d'assurance sur sinistre		146,64
Indemnités d'occupation	-7 684,13	86 955,01
Indemnités de remise en état		120 310,50
Indemnités résiliation		
Indemnités de déspecialisation		28 800,00
Travaux refacturés	39 903,46	16 744,60
Intérêts de retard locataires	893,18	13 154,45
CRL refacturée	2 291,85	4 144,05
Autres produits de gestion courante		
Produits divers de gestion courante ( dont article 700)	5 125,27	1 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>40 529,63</b>	<b>271 755,25</b>

### Détails des transferts de charges d'exploitation

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Transferts des charges d'exploitation		
Commission de souscription		3 519 585,00
Commission Arbitrage	25 443,51	62 500,00
Autres frais sur cession des immeubles	3 330,00	7 939,99
Frais de fusion		
<b>TOTAL</b>	<b>28 773,51</b>	<b>3 590 024,99</b>

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits exceptionnels		
Produits divers	200,17	2,36
<b>TOTAL</b>	<b>200,17</b>	<b>2,36</b>
Charges exceptionnelles		
Charges diverses	108,97	36,17
<b>TOTAL</b>	<b>108,97</b>	<b>36,17</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>91,20</b>	<b>-33,81</b>

## ► INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	99 432,98
Créances locataires et comptes rattachés	609 884,83
<b>TOTAL</b>	<b>709 317,81</b>

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	256 758,97
Locataires avoirs à établir	275 911,32
Dettes fiscales	25 845,00
<b>TOTAL</b>	<b>558 515,29</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2015	Apport de la société absorbée	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2016
				Non Consommées	Consommées	
Provisions pour risques et charges	16 258,82		47 529,00		16 258,82	47 529,00
Provisions pour grosses réparations	2 291 428,54		671 250,10		113 284,23	2 849 394,41
Dépréciation des créances clients	531 485,31		444 149,64	182 737,74	38 007,12	754 890,09
<b>TOTAL</b>	<b>2 839 172,67</b>	<b>0,00</b>	<b>1 162 928,74</b>	<b>182 737,74</b>	<b>167 550,17</b>	<b>3 651 813,50</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### Engagements donnés

Néant

#### Engagements reçus

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

## LES ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

### Provision pour Gros Entretien (PGE)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) devient le cadre de référence des SCPI et remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999. Dans le cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2016, les SCPI constituaient des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau Plan Comptable instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui sera constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont *"les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement."*

Par ailleurs, les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Ainsi, conformément à l'article 170-2 du nouveau règlement, le stock de provision pour grosses réparations s'élevant à 2 849 K€ à fin 2016 sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.



## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EURO)

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 <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2015	2016
<b>COMMERCES PARIS</b>								
PARIS 1 <sup>er</sup> (75001) 18, rue Saint Denis	18/01/85	226	655 531			655 530,77		
PARIS 2 <sup>ème</sup> (75002) 15, boulevard Montmartre	01/01/96	166	625 041			625 040,97		
PARIS 3 <sup>ème</sup> (75003) 38, rue Pastourelle	01/01/96	179	381 123			381 122,54		
PARIS 4 <sup>ème</sup> (75004) 2, rue de la Verrerie	11/11/03	70	173 204		10 623	183 826,33		
PARIS 4 <sup>ème</sup> (75004) 26, rue de Rivoli	27/01/89	51	460 141			460 141,01		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 101, rue de Seine	01/03/83	55	131 952		125	132 077,05		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 45-47, rue Vavin	25/04/88	203	719 428			719 427,61		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 71, rue de RENNES	12/11/12	191	5 090 000	2 000		5 092 000,00		
PARIS 7 <sup>ème</sup> (75007) 209, boulevard Saint-Germain	30/07/82	82	304 898		5 442	310 339,70		
PARIS 7 <sup>ème</sup> (75007) 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746		747 745,86		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 12, avenue Montaigne	19/04/82	13	76 225			76 224,51		
<b>20 % en indivision</b>								
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 47, rue de Berri (vente partielle en 2011)	29/09/04	307	778 236		16 261	794 496,83		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 66, rue du Faubourg St Honoré (acquisition partielle 2016)	07/07/14	277	9 750 000	5 150		9 755 150,00		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 43 rue de Lisbonne (acquisition 2016)	07/07/16	430	6 628 000	1 600		6 629 600,00		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 34, rue Pétrelle	02/12/82	85	60 980			60 979,61		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 155, rue du Faubourg Poissonnière	03/12/87	135	180 269			180 268,68		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 13, rue de Rochechouart	01/01/96	67	125 008			125 008,19		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449			152 449,02		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716			57 716,09		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 25, rue Beaurepaire	26/04/85	97	99 605		19 058	118 662,44		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 18, rue du Faubourg Saint-Denis	03/09/87	74	237 820			237 820,47		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 83, rue du Faubourg Saint-Martin	18/12/87	51	237 091			237 091,46		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 93, rue du Faubourg du Temple	01/03/88	54	238 869			238 869,47		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 84, rue du Faubourg Saint-Denis	01/01/96	55	182 939			182 938,82		



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 <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 72, boulevard Voltaire	27/10/87	96	315 902			315 901,96		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756		8 998	102 753,98		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 244, boulevard Voltaire	01/01/96	58	152 449			152 449,02		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 244, rue de Charenton	09/03/88	39	208 621			208 621,45		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 256, rue de Charenton	01/01/96	69	137 204			137 204,12		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 106/112, Boulevard Diderot	29/07/11	2 000	5 644 000	356 925		6 000 925,00		
PARIS 13 <sup>ème</sup> (75013) 150, rue de Tolbiac	27/10/87	76	188 696		352	189 048,17		
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75014) 91, avenue du Général Leclerc (vente partielle en 2016)	07/02/03	163	374 406		21 336	395 742,18		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 20, rue de Lourmel	01/01/96	216	152 449			152 449,02		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 146, rue Emile Zola	01/01/96	54	190 561			190 561,27		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123			381 122,54		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 349, rue de Vaugirard <b>60 % en indivison</b>	03/07/98	349	1 120 500			1 120 500,28		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 133, rue du Cherche Midi	15/09/04 13/07/07	301	701 000	16 807		717 806,55		
PARIS 16 <sup>ème</sup> (75016) 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	270	2 538 276			2 538 276,14		
PARIS 16 <sup>ème</sup> (75016) 96, avenue Victor Hugo <b>50 % en indivison</b>	05/04/05	191	1 600 000	150 364		1 750 363,64		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910			87 910,34		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 16, rue des Dames	01/01/96	50	182 939			182 938,82		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 89, rue Lemercier	01/01/96	36	76 225			76 224,51		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	69	228 674			228 673,53		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 85, avenue de Wagram	01/01/96	37	129 582			129 581,66		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	190	663 153			663 153,22		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 6, rue Ordener	19/10/87	60	111 804			111 803,82		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876		5 808	153 683,74		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239			108 238,80		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 35, rue de Torcy	01/01/96	79	198 184			198 183,72		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 98, rue de Clignancourt	01/01/96	41	99 092			99 091,86		
PARIS 19 <sup>ème</sup> (75019) 38, rue de Flandres	12/10/87	192	265 515			265 514,66		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 34, rue d'Avron	12/10/88	181	838 470		11 205	849 674,59		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 49, rue des Pyrénées	30/06/92	203	358 255		10 089	368 344,57		

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 <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847			83 846,96		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 116 bis, rue de Saussure	02/02/15	133	1 733 766	1 600		1 735 366,02		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 24, rue Severiano Heredia	02/02/15	37	485 890			485 889,98		
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75014) 100, avenue du Général Leclerc	30/12/15	100	2 650 000	2 800		2 652 800,00		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>8 719</b>	<b>50 299 886</b>	<b>579 991</b>	<b>109 296</b>	<b>50 989 173,55</b>	<b>63 982 000,00</b>	<b>78 819 000,00</b>

#### COMMERCE RÉGION PARISIENNE

CHAMBOURCY (78240) 105, route de MANTES	25/07/12	3 834	5 667 000	3 550		5 670 550,00		
COIGNIERES (78310) Rue des frères Lumières <b>49 % en indivision</b> (Immeuble livré en 2013)	08/10/12	7 016	11 704 279	1 681		11 705 959,92		
STE GENEVIEVE DES BOIS 11 bis, avenue de Hurepoix (acquisition 2016)	26/02/16	1 357	3 370 000	3 200		3 373 200,00		
MORANGIS (91420) CENTRAL PARC Rue de Wissous	17/06/14	663	1 700 000			1 700 000,00		
BOULOGNE (92100) 72 ter, Route de la Reine	30/03/82	237	126 159			126 159,34		
BOULOGNE (92100) 2-16, rue de la Saussiere	01/09/12	1 062	4 780 500	3 450	57 345	4 841 295,35		
BOULOGNE (92100) 25 bld Jean Jaurès (acquisition 2016)	06/04/16	207	2 918 000	2 590		2 920 590,00		
FONTENAY-AUX-ROSES (92260) 37-39, rue Boucicaut	01/01/96	161	304 898			304 898,03		
BOIS-COLOMBES (92270) Place de la Renaissance	23/10/13	2 123	9 600 000	2 884		9 602 884,00		
LEVALLOIS-PERRET (92300) 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/00	109	259 163			259 163,33		
COURBEVOIE (92400) 24-26, boulevard de la Mission Marchand	31/01/01	2 537	1 265 327			1 265 326,84		
RUEIL MALMAISON (92500) 65-67, rue Galliéni	23/01/09	1 013	1 926 089		119 967	2 046 056,14		
PUTEAUX (92800) 63, quai Dion Bouton	15/11/11	196	810 000			810 000,00		
MONTREUIL (93100) 11, rue de Valmy acquisition 2016	07/09/16	657	3 848 553	3 100		3 851 653,00		
SAINT-DENIS (93200) 98, rue Gabriel Peri	01/01/96	158	365 878			365 877,64		
SAINT-OUEN (93400) 44-46 bis avenue Michelet	18/04/11	572	1 830 000	1 650		1 831 650,00		
LE KREMLIN-BICETRE (94270) 15, rue Eugène Thomas	01/01/96	212	701 265			701 265,48		



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 <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(4)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
CERGY (95000) ILOT 350 DE LA ZAC DU MOULIN À VENT (acquisition 2014)	13/03/14	3 420	7 896 500	2 500		7 899 000,00		
FRANCONVILLE (95130) Centre Commercial de la Résidence du Moulin	01/09/12	2 751	4 300 000			4 300 000,00		
CERGY (95000) 11, bld des Merveilles	06/08/15	254	1 595 000	3 100		1 598 100,00		
BOULOGNE-BILLAN COURT (92100) Place Jules Guesde	21/04/15	563	5 679 912	2 100		5 682 012,00		
BOULOGNE-BILLAN COURT (92100) 4 avenue Général Leclerc	21/04/15	168	3 200 000	305 063		3 505 063,00		
<b>TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>		<b>29 270</b>	<b>73 848 524</b>	<b>334 868</b>	<b>177 312</b>	<b>74 360 704,07</b>	<b>69 574 700,00</b>	<b>82 356 100</b>
<b>COMMERCES PROVINCE</b>								
CHAMBRY (02000) 4, rue Descartes	29/07/11	4 226	4 380 000	5 594		4 385 593,75		
SAINT-QUENTIN (02100) 33, rue Victor Basch	01/01/96	319	54 882			54 881,65		
SAINT-QUENTIN (02100) Centre Commercial Principal de la Z.U.P Nord-Est	15/11/11	1 814	1 675 000			1 675 000,00		
RODEZ (12000) 7, boulevard Gambetta	01/01/96	107	121 959			121 959,21		
MARSEILLE (13015) GRAND LITTORAL Zac St André	01/08/14	2 206	6 062 000	9 350		6 071 350,00		
AUBAGNE (13400) Chemin des Bonnes Nouvelles avenue des Caniers et avenue des Paluds	29/07/11	3 441	6 170 000	1 344		6 171 343,75		
BAYEUX (14400) 2, rue du Bienvenu	01/01/96	51	50 308			50 308,18		
LA ROCHELLE (17000) 27-29, boulevard du Palais	24/05/86	217	487 837			487 836,86		
DIJON (21000) 8, rue Dauphine	01/01/96	276	396 367,44			396 367,44		
DIJON (21000) 16, place des Ducs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561,27			190 561,27		
BORDEAUX (33000) Rue de la Merci	22/10/13	1 384	5 640 000,00	5 050,00		5 645 050,00		
BORDEAUX (33000) 282, cours Balguerie (acquisition 2016)	05/02/16	444	2 089 974,00	3 500,00		2 093 474,00		
TOURS (37000) 73 bis, avenue de Grammont	01/01/96	533	472 591,95			472 591,95		
GRENOBLE (38000) Caserne de BONNE 22, rue André Maginot	19/03/14	404	2 400 000,00	1 950,00		2 401 950,00		
ROANNE (42300) 2-4, rue de Sully 57-59, rue Roger Salengro	15/11/11	2 250	2 150 000,00			2 150 000,00		
NANTES (44000) 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449,02			152 449,02		



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 <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(3)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
NANTES (44000) Cours des 50 Otages (acquisition 2016)	07/09/16	867	4 611 780,00	3 100,00		4 614 880,00		
ORLÉANS (45000) 4, avenue de la Libération	01/01/96	2 808	804 041,32			804 041,32		
ORLÉANS (45000) 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 571,56			533 571,56		
COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58200) Pont Midou-Lieu dit "l'île de Cosne"	08/09/11	3 098	3 700 000,00	1 650,00		3 701 650,00		
LILLE (59000) 23-25, rue St-Étienne	08/07/14	449	2 117 730,00	74 270,00		2 192 000,00		
ROUBAIX (59100) Bld du Gal de Gaulle Bld du Mal de Lattre de Tassigny	15/11/11	1 305	620 000,00			620 000,00		
DENAIN (59220) 99-101, rue de Villars 16, rue Desandrouins	01/09/12	978	540 000,00			540 000,00		
LILLE (59800) 21/31 & 41, rue des Tanneurs	01/08/14	2 268	4 858 000,00	4 475,00		4 862 475,00		
BEAUVAIS (60000) Z.U.P de l'Argentine	15/11/11	668	485 000,00			485 000,00		
ARRAS (62000) 5, rue des Balances	01/01/96	113	140 253,10			140 253,10		
PAU (64000) Avenue du Maréchal de Tassigny	29/11/12	2 548	9 618 543,57			9 618 543,57		
<b>Indivision 32 %</b>								
LYON (69001) 12-13, place des Terreaux	08/07/14	93	1 508 520,00	53 480,00		1 562 000,00		
LYON (69003) 42v avenue Lacassagne (acquisition 2016)	06/06/16	255	841 000,00	2 450,00		843 450,00		
LYON (69008) 227 avenue Berthelot (acquisition 2016)	06/06/16	151	669 000,00	2 750,00		671 750,00		
SAON (69400) VILLEFRANCHE-SUR SAONE 39, rue des Minimes	20/01/14	2 187	4 710 000,00	-	1 700,00	4 711 700,00		
ROUEN (76000) 23, rue de la République	30/09/87	80	104 427,58		18 487,49	122 915,07		
ROUEN (76000) 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	252	109 763,29			109 763,29		
ROUEN (76000) 238-240, rue Martinville	01/01/96	92	72 413,28			72 413,28		
ROUEN (76000) 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602,06			68 602,06		
ROUEN (76000) 105, rue Saint-Vivien (vendu en 2016)								
ROUEN (76000) 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	370	304 898,03			304 898,03		
LE MANS (72000) Minimes 7, rue des Minimes	08/01/14	327	1 850 000,00	3 950,00		1 853 950,00		
LE MANS (72000) Place Roosevelt 39, rue des Minimes	08/07/14	276	1 183 395,12	43 250,00		1 226 645,12		



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 <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2015	2016
TOULON (83000) 27 bld de Strasbourg (acquisition 2016)	20/10/16	398	3 600 000,00	3 800,00		3 603 800,00		
AVIGNON (84000) 25, rue des Marchands	01/01/96	474	762 245,09			762 245,09		
POITIERS (86000) 19, rue du Marché Notre Dame	01/01/96	401	442 102,15			442 102,15		
GRENOBLE (38000) 34, avenue de l'Europe	23/02/15	2 372	6 200 000,00	2 200,00		6 202 200,00		
MARSEILLE (13000) ZAC Saint-André	08/01/15	2 955	4 830 000,00			4 830 000,00		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>44 050</b>	<b>87 779 215,73</b>	<b>222 162,50</b>	<b>20 187,49</b>	<b>88 021 565,72</b>	<b>73 852 800,00</b>	<b>81 568 400,00</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
MONTPELLIER (34000) Parc Euromédecine - Zolad (vendu en 2016)								
ORLEANS-SARAN (45770) Parc d'activités des Sables de Sary	01/01/96	455	350 632,74			350 632,74		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>455</b>	<b>350 632,74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>350 632,74</b>	<b>940 000,00</b>	<b>310 000,00</b>
<b>ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE</b>								
GARGES-LES-GONESSE (95140) 6-12, boulevard de la Muette <sup>(2)</sup> 50 % en indivison	08/04/81	764	281 573,33			281 573,33		
<b>TOTAL ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE</b>		<b>764</b>	<b>281 573,33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>281 573,33</b>	<b>400 000,00</b>	<b>440 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>83 258</b>	<b>212 559 831,64</b>	<b>1 137 021,55</b>	<b>306 796,22</b>	<b>214 003 649,41</b>	<b>208 749 500,00</b>	<b>243 493 500,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL A PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>168 733 524,64</b>	<b>1 105 781,55</b>	<b>306 796,22</b>	<b>170 146 102,41</b>	<b>202 300 374,00</b>	<b>208 343 500,00</b>	

## IMMOBILISATION EN-COURS

### COMMERCE

PARIS 14 <sup>ème</sup> 115 Avenue Général Leclerc (acquisition 2016 VEFA)	23/09/16	180	506 000,00	1 700,00		507 700,00		
<b>TOTAL COMMERCE</b>		<b>180</b>	<b>506 000,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>-</b>	<b>507 700,00</b>	<b>-</b>	<b>500 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>180</b>	<b>506 000,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>-</b>	<b>507 700,00</b>	<b>-</b>	<b>500 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS</b>		<b>83 438</b>	<b>213 065 831,64</b>	<b>1 138 721,55</b>	<b>306 796,22</b>	<b>214 511 349,41</b>	<b>208 749 500,00</b>	<b>243 993 500,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL A PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>168 733 524,64</b>	<b>1 105 781,55</b>	<b>306 796,22</b>	<b>170 146 102,41</b>	<b>202 300 374,00</b>	<b>208 343 500,00</b>	

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 cession à venir. La Société de Gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

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

(2) Entrepôt entièrement détruit à la suite d'un incendie le 27/10/2008. La valeur vénale prend en compte la valeur de l'immeuble reconstruit.

(3) Les immeubles d'origine Pierre Selection 2 sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale 1996.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2017

### ➤ 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 règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2016,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du Conseil de Surveillance,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de cinq membres du Conseil de Surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

### ➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion pour l'exercice 2016.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016	10 999 395,65 €
Majoré du report à nouveau	1 261 509,58 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>12 260 905,23 €</b>

Affecté comme suit :

<b>Dividende total au titre de l'exercice 2016</b>	<b>10 165 188,73 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>2 095 716,50 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2016 s'élève à 14,60 €.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués 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 2016	2 <sup>ème</sup> trim 2016	3 <sup>ème</sup> trim 2016	4 <sup>ème</sup> trim 2016
Pour un trimestre entier	3,90 €	2,90 €	3,90 €	3,90 €

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur comptable 215 936 981,56 €  
soit 297,83 € par part

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016 :

- valeur de réalisation 248 268 526,56 €  
soit 342,42 € par part

## HUITIÈME 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 2016 :

- valeur de reconstitution 297 936 518,50 €  
soit 410,93 € par part

## NEUVIÈME 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 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (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 2017.

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.

## DIXIÈME 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 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable, 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 participant 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 2017.

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 prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 1 383,84 € pour l'exercice 2016.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à 18 200 € pour l'exercice 2017 et ce jusqu'à une nouvelle décision d'Assemblée Générale.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte du montant versé aux membres du Conseil de Surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 14 364,85 € pour l'année 2016.

### Résolution relative à la nomination des membres du Conseil de Surveillance :

**Il y a cette année dix-huit candidatures pour cinq postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.**

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les cinq candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur Andréa BRIGNONE
- Monsieur François GUGENHEIM
- Monsieur Pierre MOURIER
- Madame Marie-Madeleine TOINET
- AXA FRANCE VIE
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Bruno COLLET
- Monsieur Gil DE MARIAN
- Monsieur Christian DESMAREST
- Monsieur Joël DUPLOUICH
- Monsieur François HIRIART
- Monsieur Pierre LE BOULERE
- Monsieur Christian LEFEVRE
- Monsieur François MICHARD
- Monsieur Peter SPENCER
- Monsieur Yonnel ZANINI
- AAAZ SCI
- SCI REGAH

Ces cinq candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de 2019.

## QUINZIÈME 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.w

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - PIERRE SÉLECTION

### 14<sup>ÈME</sup> RÉOLUTION - 5 POSTES À POURVOIR - 18 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Age (**)	Nombre de parts
BRIGNONE Andrea (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consultant Banque de financement et d'investissement</li> <li>Formateur Banque finance</li> <li>Expert à la Commission Européenne</li> <li>Directeur de la publication stratégies et informations</li> <li>Membre du Conseil de surveillance depuis 1982</li> </ul>	74	1
GUGENHEIM François (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité</li> <li>Membre du conseil syndical</li> </ul>	71	28
MOURIER Pierre (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ancien directeur de banque</li> </ul>	76	890
TOINET Marie-Madeleine (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraitee depuis 2008</li> <li>Administrateur/HC honoraire territoriale</li> <li>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Pierre Selection (et préalablement de sélection boutiques)</li> </ul>	71	135
AXA France VIE (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Représentée par Eddy N'GUYEN (62 ans)</li> <li>Gérant de fonds immobiliers Axa Reim</li> <li>Membre de Conseils de surveillance</li> </ul>		22380
BRONSART Jean-Luc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investisseur privé</li> <li>Président du Conseil de surveillance de Pierre Avenir 3</li> </ul>	62	101
COLLET Bruno	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis 05/2015 : Manager Hello Bank</li> <li>10/2007 à 05/2015 : Responsable d'équipe banque privée</li> </ul>	40	115
DE MARIGNAN GIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Salarié du Groupe Essilor International jusqu'en juillet 2011</li> <li>Membre représentant collège cadre du Conseil de surveillance des actionnaires salariés</li> <li>En 2012, en contrat CAPE - formation métier de gérant d'une franchise MIKIT</li> <li>Depuis février 2013, dirigeant de l'entreprise BCR confort</li> </ul>	58	47
DESMAREST Christian	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingénieur chez Schneider Electric</li> <li>Propriétaire de parts de 19 SCPI différentes</li> <li>Expérience de 28 ans dans le suivi de la gestion de SCPI</li> </ul>	56	61
DUPOUICH Joël	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité de la gestion de patrimoine</li> </ul>	64	60
HIRIART François	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis 2014 : sans activité et retraité</li> <li>PDG de la société Chapee SA de 2007 à 2014</li> </ul>	63	200
LE BOULERE Pierre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur Général Délégué de la SAS CONVICTIONS AM</li> <li>Secrétaire Général de la SAS CLORAN FINANCE, de la SAS CONVICTIONS PARTNERS et de la SAS CONVICTIONS HOLDING</li> <li>Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PIERRE AVENIR</li> <li>Vice-Président du Conseil de surveillance de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE</li> <li>Associé fondateur et Président du Conseil de surveillance de la SCPI RENOVALYS 4</li> <li>Associé fondateur et Président du Conseil de surveillance de la SCPI RENOVALYS PATRIMOINE</li> </ul>	61	150
LEFEVRE Christian	<ul style="list-style-type: none"> <li>Responsable d'un Centre de Banque privée (gestion de patrimoine)</li> <li>Ingénieur financier CARDIF</li> <li>Investisseur privé</li> <li>Membre des Conseils de surveillance d'Accimmo Pierre, Capital Habitat, Pierre Avenir</li> </ul>	66	30
MICHARD François	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ancien chef d'entreprise</li> <li>Investisseur privé, gestionnaire de patrimoine personnel</li> <li>Membre du Conseil de surveillance d'Accimmo Pierre</li> </ul>	54	270
SPENCER Peter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cadre supérieur dans l'industrie télécom</li> </ul>	52	200
ZANINI Yonnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur administratif et financier ICTS France Holding</li> <li>Directeur général Aquila Global LTD</li> <li>Investisseur privé</li> </ul>	53	137
AAAZ SCI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Représentée par Serge BLANC (66 ans)</li> <li>Membre de la Commission épargnants de l'Autorité des Marchés Financiers</li> <li>Administrateur de la société foncière d'Habitat et Humanisme</li> <li>Secrétaire général d'une association d'actionnaires</li> <li>Membre de Conseils de surveillance de SCPI</li> </ul>		40
SCI REGAH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Représentée par Paul HAGER (56 ans)</li> <li>Gestion de sociétés d'investissement familiales</li> </ul>		133

\* membre du Conseil de Surveillance de PIERRE SÉLECTION dont le mandat vient à échéance à l'Assemblée et qui sollicite son renouvellement.

\*\* à la date de l'Assemblée Générale.

# 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'IMMEUBLES

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

## DISTRIBUTION

Le dividende d'une SCPI est essentiellement constitué des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Il peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie et/ou des valeurs mobilières générées par des immeubles détenus indirectement.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière. Les seconds relèvent de la fiscalité des revenus de valeurs et de capitaux mobiliers. (Prélèvements sociaux retenus à la source aux taux de 15,5% depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, prélèvements obligatoires retenus à la source au taux de 24% ou 21% selon le type de revenu - sauf cas de dispense - et imposition à l'IR). Le versement (acompte) intervient généralement tous les trimestres, en fonction des résultats. La distribution de dividendes est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

## PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculés en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement".

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "BRUT"

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation 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 louée.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "ASPIM"

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

### (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte selon une périodicité déterminée 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 d'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 de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

## VALEURS REPRÉSENTATIVES

### DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparait 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 nommé par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondies 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

À 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)

Photo de couverture : NANTES (44) - 22, allée d'Orléans



# **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**