



**PIERRE SÉLECTION**  
RAPPORT ANNUEL 2013



# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

#### MEMBRES

**Cyril de FRANQUEVILLE**  
Directeur Général Délégué

**Christine SONNIER**  
Directeur Général Délégué

**Sylvie PITTICCO**  
Secrétaire Général - Directeur Financier

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

**Marie-Claire CAPOBIANCO**  
Responsable du Pôle Banque de Détail en France  
de BNP Paribas Banque

#### VICE-PRÉSIDENTE

**Dominique FIABANE**  
Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

#### MEMBRES

**Henri FAURE**  
Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

**François DEBIESSE**  
Conseiller en philanthropie et micro finance  
pour BNP Paribas Wealth Management

**Béatrice BELORGEY**  
Directeur Adjoint Banque Privée France

**Cardif Assurance Vie**, représentée par **Nathalie Robin**  
Directeur Immobilier BNP Paribas Assurance

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

**Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN**  
**Arnaud ROMANET-PERROUX**

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

# LA SCPI

## PIERRE SÉLECTION

**SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**  
régie par les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114  
et suivants du Code monétaire et financier

**Siège social / Adresse postale :**  
167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX  
**Visa AMF :** SCPI n°14-05 en date du 28 mars 2014  
**SIREN :** 308 621 358 RCS Nanterre

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

(Après la fusion absorption de la SCPI Sélection Boutiques)

#### PRÉSIDENT

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

#### MEMBRES

**Claude-Arnold BOCCARA** - 31, boulevard Berthier, 75017 PARIS

**Christian BOUTHIE** - 12, avenue de Grimardet, 46300 GOURDON

**Andréa BRIGNONE** - 9, place des Ternes, 75017 PARIS

**Jean-Luc BRONSART** - 10, avenue de la Forêt,  
44250 SAINT-BREVIN-LES PINS

**François GUGENHEIM** - 21, place Verlaine,  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

**Emmanuel JUNG** - 19, avenue Regnault, 33120 ARCAÇON

**Pierre MOURIER** - 29, avenue Felix Faure, 75015 PARIS

**Jean-Paul PAPIN** - 20, avenue Galliéni, 93250 VILLEMOMBLE

**Yves PERNOT** - 2, chemin de la Côte, 26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE

**Thierry PIROU** - 11, rue du bas Louans, 91420 MORANGIS

**Jean-Paul PRINCE** - 41, rue Blomet, 75015 PARIS

**Denys TESSIER** - 123, avenue Philippe Auguste, 75011 PARIS

**Marie-Madeleine TOINET** - 35, rue Madame, 75006 PARIS

**Patrick WASSE** - 20, rue Voltaire, 89400 MIGNENNES

**AAAZ SCI**, représentée par **Serge BLANC**  
2 Résidence Marivel - 96, avenue de Paris, 78000 VERSAILLES

**AXA France VIE**, représentée par **Eddy N'GUYEN**  
Cœur Défense - Tour B - La Défense 4  
100, esplanade du Général de Gaulle  
92932 PARIS LA DEFENSE CEDEX

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### TITULAIRE

**KPMG**, représentée par **Bernard PAULET**  
1, cours Valmy, 92923 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### SUPPLÉANT

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

### EXPERT IMMOBILIER

**Crédit Foncier Expertise**  
4, quai de Bercy, 94224 CHARENTON CEDEX

# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2013

## FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : Pierre Sélection
- **Type** : Immobilier de commerce France entière
- **Nombre de parts** : 475 776 parts
- **Capital** : 72 793 728 €
- **Nombre d'associés** : 3 903 associés

## LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	133,98 M€	281,60 €
Valeur de réalisation	155,63 M€	327,10 €
Valeur de reconstitution	183,60 M€	385,90 €

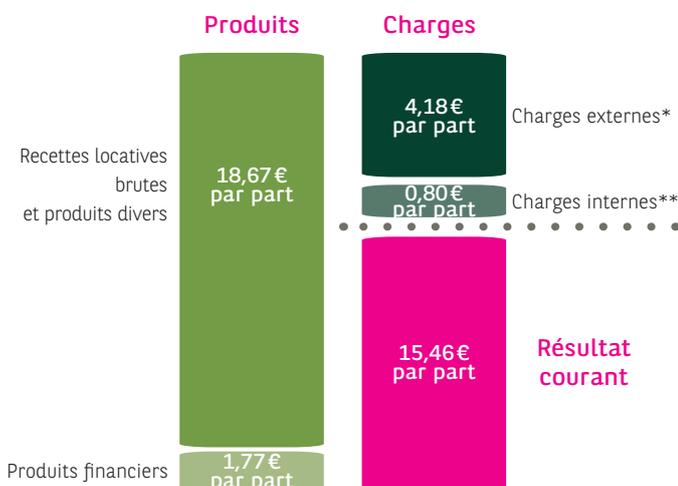
LA DISTRIBUTION

	Par part
Distribution annuelle	15,60 €
Report à nouveau cumulé	2,72 €

LA MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	2 377 629 € (en prix acheteur)
Nombre de part échangées	6 734 parts
Prix moyen net vendeur	322 €
Prix moyen acheteur	353 €
Confrontations	Mensuelles (dernier jour ouvré à 12 H)

## LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

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

## PERFORMANCES

CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
14,34%	16,54%	4,42%	2,44%

### Définitions

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

## IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS

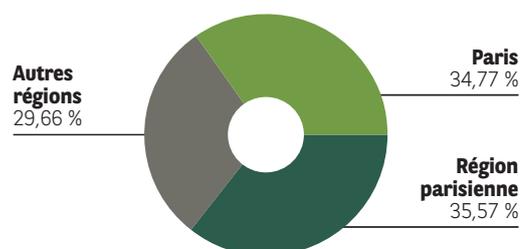
Nombre d'immeubles	99 immeubles
Nombre de locataires	151
Taux d'occupation financier*	92,1%
Loyers facturés	7,38 M€

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

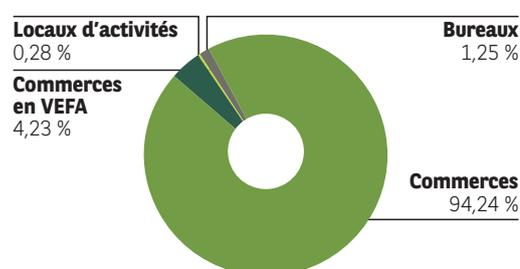
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

AU 31 DÉCEMBRE 2013 EN % DE LA VALEUR VÉNALE

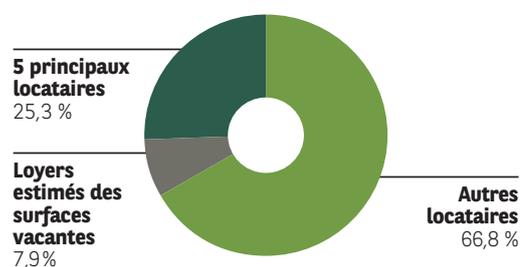
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



## RAPPORT ANNUEL 2013

### SOMMAIRE

La SCPI en bref . . . . .	3
Le contrôle interne . . . . .	5
Les marchés immobiliers . . . . .	6
La responsabilité sociétale des entreprises . . . . .	7
Le rapport de la société de gestion . . . . .	8
Le rapport du conseil de surveillance . . . . .	13
Les rapports du commissaire aux comptes . . . . .	14
Les comptes annuels de l'exercice 2013 . . . . .	16
L'ordre du jour et le projet des résolutions . . . . .	28



# LE CONTRÔLE INTERNE

## ► L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

### ► LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

### ► LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

## ► LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

## ► LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

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

## ➤ BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

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

## ➤ BUREAUX EN RÉGIONS

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

## ➤ INVESTISSEMENT

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

## ➤ COMMERCE

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

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

## ► L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

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

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

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

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

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

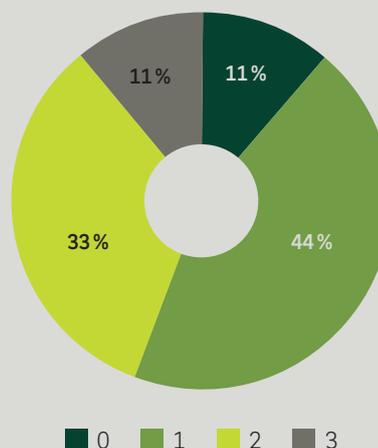
## ► LE POINT SUR PIERRE SÉLECTION

Parmi les 9 actifs représentant plus de 50% de la valeur vénale 2013 du patrimoine de la SCPI, aucun n'a une date de construction antérieure aux années 80 en dehors de l'actif de Pau qui date des années 70 mais a bénéficié d'une rénovation en 2006. Cette rénovation n'a malheureusement pas permis de rajeunir l'âge énergétique dans sa définition stricte adoptée ici. Grâce aux augmentations de capital successives, Pierre Sélection a pu acquérir des biens bénéficiant d'une construction plus récente et ces immeubles à destination de commerces sont tous accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite, avec différents niveaux d'exigence selon le locataire et la localisation.

Âge énergétique du patrimoine  
(en valeur vénale 2013)



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



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La SCPI Pierre Sélection a connu une actualité riche en 2013 : une 3<sup>ème</sup> augmentation de capital réussie, avec une collecte de capitaux de 40,4 M€, conforme aux objectifs, de nouvelles acquisitions répondant à sa stratégie d'investissement et la préparation du projet de fusion par voie d'absorption de la SCPI Sélection Boutiques, intervenue en fin d'exercice.

À travers ces opérations, la SCPI Pierre Sélection confirme et renforce son positionnement sur du commerce diversifié. L'exposition de la SCPI sur des boutiques en pied d'immeuble, des galeries commerciales de moyenne surface et des retail parks permet de bénéficier d'une meilleure résistance des loyers et d'une plus grande stabilité des locataires dans cette classe d'actifs. Le taux d'occupation financier moyen, proche de 93% en 2013, a également légèrement progressé, dans une conjoncture pourtant encore difficile.

L'augmentation de capital a été réalisée entre le 2 avril et le 29 juillet 2013, et 111 302 nouvelles parts ont été souscrites pour un prix unitaire de 363€. Le nombre d'associés de Pierre Sélection a été porté à 3 903 en fin d'année, dont 991 nouveaux. Au premier trimestre 2014, environ 60% de la collecte a été investie dans

## ► LE PATRIMOINE

### ► ÉVOLUTION

La collecte 2013 a permis l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers, totalisant une surface de 3 507 m<sup>2</sup> pour un prix de revient de 15,2 M€ frais inclus.

#### Acquisitions

Adresse	Surface	Nature	Prix d'acquisition AEM
Bois-Colombes (92) Espace Commercial Les Bruyères	2 123 m <sup>2</sup>	Commerce	9,6 M€
Bordeaux (33) 7, rue de la Merci	1 384 m <sup>2</sup>	Commerce	5,6 M€
<b>TOTAL</b>	<b>3 507 m<sup>2</sup></b>		<b>15,2 M€</b>

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, 2 promesses ont également été signées totalisant 2 514 m<sup>2</sup> :

- Le Mans (72), 327 m<sup>2</sup> loué à l'enseigne de cosmétiques KIKO pour un montant de 1,85 M€ frais inclus.
- Villefranche (69), 2 187 m<sup>2</sup> occupés par Carrefour Market pour un montant de 4,71 M€ frais inclus.

#### Cessions

La société de gestion a poursuivi par ailleurs sa politique d'arbitrage visant essentiellement à céder des actifs arrivés à maturité ou ne répondant plus à la stratégie patrimoniale de la SCPI. Les différentes cessions de l'année 2013, pour un prix de vente total de 2,6 M€, ont dégagé une plus-value nette d'impôts de 1,2 M€.

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur
Paris (15) - 25, rue de l'Abbé Groult	216 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,4 M€
Dijon (21) - 15, rue de l'Arquebuse	715 m <sup>2</sup>	Bureaux	0,7 M€
Saint Maur des Fosses (94) 12/14, avenue des Remises	231 m <sup>2</sup>	Commerce	0,7 M€
Paris (10) - 145, Faubourg St Denis	85 m <sup>2</sup>	Commerce	0,3 M€
Paris (15) - 129, rue Blomet	65 m <sup>2</sup>	Commerce	0,3 M€
Paris (03) - 24, rue Réaumur	43 m <sup>2</sup>	Commerce	0,2 M€
<b>TOTAL</b>	<b>1 355 m<sup>2</sup></b>		<b>2,6 M€</b>

des actifs de centre-ville, en très grande majorité occupés par des enseignes nationales telles que Carrefour Market, Casino, Monoprix et Kiko par exemple.

La fusion avec la SCPI Sélection Boutiques a permis notamment à la SCPI Pierre Sélection de renforcer son exposition aux supermarchés par l'absorption de 5 supermarchés occupés par les enseignes Simply Market (groupe Auchan), Casino et Match (Groupe Louis Delhaize - Cora). Ce type d'actif commercial constitue un investissement résistant dans la conjoncture actuelle.

Les enjeux pour 2014 sont ambitieux : améliorer encore le taux d'occupation financier et maintenir la performance de la SCPI dans un contexte économique qui se durcit, mais également poursuivre le développement et la rationalisation du portefeuille d'actifs, afin de mieux répondre aux besoins évolutifs du commerce tout en maintenant une répartition des risques cohérente pour la SCPI.

**L'opération de fusion absorption de la SCPI Sélection Boutiques par la SCPI Pierre Sélection s'applique au 1<sup>er</sup> janvier 2014, en conséquence les éléments ci-après et états financiers présentés ne concernent que la SCPI Pierre Sélection avant fusion (exercice 2013).**

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux commerciaux en cours	Locaux industriels*	TOTAL
Paris	0,53%	34,24%	-	-	34,77%
Région parisienne	-	34,55%	3,74%	0,28%	35,57%
Province	0,72%	28,45%	0,49%	-	29,66%
<b>TOTAL</b>	<b>1,25%</b>	<b>94,24%</b>	<b>4,23%</b>	<b>0,28%</b>	<b>100,00%</b>

\*Entrepôts et locaux d'activités

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

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Sélection à la fin de l'année 2013 ont fait ressortir une valeur vénale de 133 978 750 euros, contre 110 014 119 euros à la fin de l'année 2012. Cette évolution de valeur de 21,8% s'explique en grande partie par la poursuite des investissements dans de nouveaux actifs au cours de l'année 2013 grâce à l'augmentation de capital réalisée mais également par une hausse des valeurs du portefeuille existant de 2,4% (variation à périmètre constant). Les actifs historiquement détenus par la SCPI sont des actifs recherchés actuellement par les investisseurs, ce qui entraîne une meilleure valorisation. Pour les immeubles nouvellement acquis, il convient de noter que le prix d'acquisition inclut les droits d'enregistrements acquittés contrairement à la valeur d'expertise retenue, nécessairement inférieure par conséquent.

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

	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2013 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation des valeurs par part %
Valeur de réalisation	116 356	319,24	155 625	327,10	2,5%
Valeur de reconstitution	137 908	378,38	183 604	385,90	2%

Les années 2012 et 2013 ne sont pas comparables du fait de l'augmentation de capital intervenue courant 2013.

## LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen en 2013 s'est légèrement amélioré par rapport à 2012, en partie grâce aux acquisitions réalisées. Sa légère dégradation en fin d'année est principalement due au départ du locataire Hertz sur l'actif détenu à Courbevoie. Ce départ représente néanmoins une opportunité pour la SCPI qui va pouvoir céder le foncier associé à cet actif dans l'espoir de réaliser une plus-value.

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

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/12/2013)	Moyenne annuelle 2012	Au 31/03/2013	Au 30/06/2013	Au 30/09/2013	Au 31/12/2013	Moyenne annuelle 2013
<b>Pierre Sélection</b>	99	92,8%	93,2%	94,5%	92,3%	92,1%	93,0%

\*Calculé selon la norme ASPIM

Au cours de l'année 2013, six congés ont été reçus dont deux pour des locataires représentant plus de 2% des loyers de la SCPI : Hertz à Courbevoie et Pixmania au 2/16 rue de la Saussière à Boulogne Billancourt. Pour le premier congé, l'actif est en cours d'arbitrage, et pour le second, la commercialisation est en cours. À l'exception de ces deux locataires, le volume global de loyers des principaux congés et des principales relocations est équivalent. Sur les sept renouvellements de baux réalisés en 2013, celui du locataire Anfred au 72ter, route de la Reine à Boulogne Billancourt a permis de réaliser une augmentation de 37%.

### Les principaux congés de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Courbevoie (92) - 24/26, bd de la Mission Marchand	2 537 m <sup>2</sup>	Mixte	Hertz	
Boulogne Billancourt (92) 2/16, rue de La Saussière	1 061 m <sup>2</sup>	Commerce	Pixmania	
Saran (45) - Parc d'activités des Sables de Sary	455 m <sup>2</sup>	Bureaux	Texa Services	
Paris (20) 49, rue des Pyrénées	203 m <sup>2</sup>	Commerce	Hevenet	
Paris (03) 38, rue Pastourelle	179 m <sup>2</sup>	Commerce	Jacky Perles	
Paris (09) 57, rue Rochechouart	30 m <sup>2</sup>	Commerce	Djenkam	
<b>TOTAL DES PRINCIPAUX CONGÉS</b>				<b>603 K€</b>

### Les principales relocations de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Paris (03) 8, rue Pastourelle	179 m <sup>2</sup>	Commerce	Soif D'ailleurs	
Paris (20) 49, rue des Pyrénées	203 m <sup>2</sup>	Commerce	Loxam	
Garge les Gonesse (95) 6/12, bd De La Muette	764 m <sup>2</sup>	Entrepôt	GIST France	
Rueil Malmaison (92) 65-67, rue Gallieni	102 m <sup>2</sup>	Commerce	Monde du bien-être	
<b>TOTAL DES PRINCIPALES RELOCATIONS</b>				<b>152 K€</b>

### Les principaux renouvellements de 2013

Adresse	Surface	Nature	Locataires	Loyer annuel
Paris (07) 209, bd St Germain	82 m <sup>2</sup>	Commerce	Lao Tseu	
Orléans (45) 37, avenue de Paris	282 m <sup>2</sup>	Commerce	BNP Paribas	
Paris (14) 91, av du Gal Leclerc	232 m <sup>2</sup>	Commerce	Lenôtre	
Boulogne (92) 72 ter, route de la Reine	237 m <sup>2</sup>	Commerce	Anfred	
Paris (18) 15, rue de la Chapelle	46 m <sup>2</sup>	Commerce	Hania	
Le Kremlin Bicêtre (94) 5, av Eugene Thomas	70 m <sup>2</sup>	Commerce	Agence Service Immobilier	
Paris (09) 34, rue Pétrelle	85 m <sup>2</sup>	Commerce	Restaurant Le Pétrelle	
<b>TOTAL DES PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS</b>				<b>304 K€</b>

Parmi les cinq principaux locataires de la SCPI Pierre Sélection figurent principalement de grandes enseignes nationales. Le locataire BNP Paribas n'apparaît plus dans cette liste et représente 0,71% des loyers facturés par la SCPI en 2013.

Pour mémoire, du fait de l'appartenance de la société de gestion au groupe BNP Paribas, lors du renouvellement des baux de l'avenue Victor Hugo à Paris 16e et d'Orléans, le loyer a été établi sur la base d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Cette procédure sera appliquée à ces deux locaux à chaque renouvellement.

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

<b>5 Principaux locataires</b>	<b>25,3%</b>
Chambry (77) et Aubagne (13) - But International	8,9%
Paris (75) - Gigastore (Groupe Tati)	5,3%
Chambourcy (78) - SAS Gifi Mag	4,7%
Paris (75) - SARL Brandy	3,3%
Bordeaux (33) - Distribution Casino France	3,1%
<b>Autres locataires</b>	<b>66,8%</b>
146 locataires	
<b>Loyers estimés des surfaces vacantes</b>	<b>7,9%</b>

## PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### Provision pour créances douteuses (en milliers d'euros)

Les provisions pour créances douteuses ont légèrement progressé en 2013 de 8.5%. Aucun contentieux ne représente plus de 0.5% des loyers annuels de la SCPI. Outre les principaux contentieux cités ci-dessous, la majorité des autres sujets concernent des sommes impayées liées à des liquidations judiciaires. Enfin, un contentieux en cours n'apparaît pas directement dans le tableau : une procédure judiciaire est en cours à l'encontre du promoteur-vendeur de l'actif de Cosne Cours sur Loire.

Les reprises sur provisions de 106 K€ sont constituées pour 54 K€ de créances irrécouvrables passées en perte, et pour 52 K€ d'encaissements réalisés.

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
199	123	106	216

### Principaux contentieux au 31/12/2013

Immeuble	Montant	Etat d'avancement
Paris (75) 47, rue de Berri	42 469 €	Liquidation judiciaire, remboursement des arriérés espéré grâce au produit de cession du fonds
Paris (75) 4, rue de la Verrerie	34 082 €	Négociation en cours dans le cadre du renouvellement du bail
Paris (75) rue Caulaincourt	23 809 €	Contestation par le locataire des charges facturées par la copropriété - procédure en cours pour modification de statuts d'ASL

## LES TRAVAUX

En 2013, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 150 K€. Ces dépenses ont permis la mise en conformité électrique et le remplacement de la vitrine du local sis 83, faubourg Saint Martin à Paris (61 K€ sur 2013), ainsi que des études de dépollution sur le site de Courbevoie, boulevard de la Mission Marchand, libéré par Hertz (17 K€). D'importants travaux de copropriété ont également été réalisés sur les immeubles rue Caulaincourt à Paris 18 (réseau Sprinkler principalement - 10 K€ quote-part de Pierre Sélection) et sur l'immeuble rue Villebois Mareuil à Paris 17 (rénovation toiture - 9 K€ pour la quote-part de Pierre Sélection). Ils ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes. En sens inverse, cette provision a été renforcée à hauteur de 369 K€ en 2013, correspondant à un taux de 5% des loyers facturés.

## Provision pour grosses réparations (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/2013	Dotations 2013	Reprises 2013	Montant au 31/12/2013
1 287	369	150	1 507

## ► LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2013 s'est élevé à 6 151 673,57 euros, contre 4 545 394,11€ au titre de l'exercice précédent. Rapporté à une part il s'établit respectivement à 15,28€ et 15,46€, marquant une quasi stabilité. La distribution au titre de l'exercice 2013 reste maintenue à 15,60€ par part, après prélèvement de 14 centimes d'euros sur le report à nouveau. Celui-ci s'établit donc à 2,72 euros par part en fin d'exercice soit 2,1 mois de distribution.

Distribution au titre de 2013 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)
15,60€	1,788€	0,27€	0,71€

\* Sauf cas de dispense justifié.

## ► LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

À l'issue de l'augmentation de capital ouverte au public du 2 avril au 29 juillet, le capital s'élève à 72 793 728€.

Année	Montant du capital au 31/12 en euros	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 d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur en euros (1)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2009	28 928 322	-	189 074	1 309	-	-
2010	28 928 322	-	189 074	1 335	-	-
2011	38 475 522	9 547 200	251 474	1 827	345,00€	1 801 600,91
2012	55 764 522	17 289 000	364 474	2 912	354,00€	3 573 060,00
2013	72 793 728	17 029 206	475 776	3 903	363,00€	3 608 410,00

(1) Prix payé par le souscripteur.

Le nombre de parts échangées en 2013 est en augmentation sensible par rapport à 2012, il a doublé en deux ans. Pour mémoire, le marché a été suspendu pendant la durée de l'augmentation de capital d'avril à juillet 2013.

Le prix d'exécution moyen s'est établi à 322€ par part, en amélioration de 1,9%, par rapport à celui de 2012.

### Transactions réalisées en 2013

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
6 734	322

### Ordres en cours au 31/12/2013

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
1 162	0,24%	-

## ► 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)
2009	5 786	3,06%	Dans le mois	-	42 515€
2010	5 948	3,15%	Dans le mois	-	67 339€
2011	5 549	2,93%	Dans le mois	20	37 171€
2012*	3 059	1,21%	NS	1 249	47 643€
2013**	6 734	1,85%	NS	1 162	90 205€

\*Suspension du marché de février à juin - \*\*Suspension du marché d'avril à juillet

## ► ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	210,00€	229,54€	309,70€	310,00€	310,00€
Prix d'exécution moyen annuel	215,00€	256,00€	311,00€	316,00€	322,00€
Prix acheteur correspondant	236,00€	281,00€	342,00€	346,00€	353,00€
Dividende versé au titre de l'année	15,20€	15,20€	15,22€	15,60€	15,60€
Rentabilité de la part en %*	6,44%	5,41%	4,45%	4,51%	4,42%
Report à nouveau cumulé par part	5,87€	6,20€	5,73€	3,69€	2,72€

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

## ► ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Suite aux assemblées générales mixtes réunies les 2 et 13 décembre 2013 qui ont approuvé l'absorption de la SCPI Sélection Boutiques par la SCPI Pierre Sélection, dans le cadre du projet de fusion présenté par la société de gestion, la SCPI Sélection Boutiques a été dissoute ; l'ensemble de son patrimoine a été transmis à Pierre Sélection.

Les associés de Sélection Boutiques se sont vus attribuer une part de Pierre Sélection pour deux parts de leur ancienne SCPI. En cas de rompu, les associés concernés ont été interrogés sur le choix possible : percevoir la soulte ou verser le complément pour obtenir une part supplémentaire.

Cette fusion n'entraîne aucune modification du nombre de parts détenues par les associés d'origine de Pierre Sélection, société absorbante.

Sur décision de l'assemblée de la SCPI Sélection Boutiques, il a été versé, le 8 janvier 2014, à ses seuls associés, un montant de 1,13€ par part par prélèvement sur son report à nouveau, afin de rétablir le même niveau de report à nouveau entre la société absorbante et la société absorbée.

À l'issue des opérations de fusion, le capital de la SCPI Pierre Sélection s'établit à 78 090 894€ divisé en 510 398 parts réparties entre 4 194 associés.

Le marché secondaire des parts de la SCPI après fusion fonctionne selon les modalités prévues par la société absorbante: les confrontations des ordres sur le marché secondaire des parts ont lieu, pour la SCPI Pierre Sélection, le dernier jour ouvré de chaque mois à 12h.

Les membres des Conseils de Surveillance des SCPI Pierre Sélection et Sélection Boutiques en fonction à la date de réalisation de la fusion constituent le Conseil de Surveillance de la société absorbante jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, soit jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle, après quoi le nombre maximum de membres sera ramené à 12.

Le patrimoine de la SCPI après fusion (en % des valeurs vénales 2013) est constitué de 106 actifs.

L'assemblée générale du 13 décembre 2013 a également approuvé :

- La fixation des jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2014 à 15 950€ maximum
- La prorogation de mandat de l'expert externe en évaluation, la société Foncier Expertise pour une durée d'un an
- Des modifications statutaires concernant :
  - ◆ La prise en compte d'évolutions des textes légaux applicables aux SCPI et à la renumérotation d'articles du COMOFI, notamment dans le cadre de la transposition de la Directive AIFM en droit français le 25 juillet 2013
  - ◆ Des précisions, améliorations du fonctionnement de la SCPI

Les statuts mis à jour de ces modifications sont disponibles sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) ou auprès de la société de gestion.

## ► ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

Outre l'approbation des comptes annuels et la nomination de cinq membres au conseil de surveillance, les associés sont appelés à s'exprimer sur les points suivants :

- Ratification de la nomination du dépositaire - Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation - L'assemblée générale réunie le 13 décembre 2013 a approuvé la mise en conformité des statuts de votre SCPI avec les règles de transposition de la Directive AIFM relatives notamment aux pouvoirs de la société de gestion en matière de nomination du dépositaire et de l'expert externe en évaluation. Deux résolutions sont présentées à ce titre à la présente assemblée en application de ces nouvelles dispositions.
- Autorisations diverses - La société de gestion demande à l'assemblée générale de renouveler l'autorisation de contracter des emprunts pour un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec les capacités de remboursement de votre société. Ces emprunts auraient pour objectif d'optimiser la rentabilité globale de la SCPI, en utilisant l'écart positif entre les rendements immobiliers et les taux d'intérêt. En outre, il est demandé à l'assemblée d'autoriser la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de 10 millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs ou sur le montant des souscriptions dans le cadre de l'augmentation de capital. Il est à noter que ces autorisations d'emprunt n'ont pas été utilisées jusqu'à présent.

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

en euros										
Année	2009	En % du total des revenus	2010	En % du total des revenus	2011 (3)	En % du total des revenus	2012 (3)	En % du total des revenus	2013 (3)	En % du total des revenus
<b>Revenus (1)</b>										
Recettes locatives brutes	20,74	97,28	20,38	96,63	21,30	95,86	18,90	94,71	18,55	90,77
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,28	1,31	0,19	0,90	0,40	1,80	0,93	4,67	1,77	8,68
Produits divers	0,30	1,41	0,52	2,47	0,52	2,34	0,12	0,62	0,11	0,55
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>21,32</b>	<b>100,00</b>	<b>21,09</b>	<b>100,00</b>	<b>22,22</b>	<b>100,00</b>	<b>19,95</b>	<b>100,00</b>	<b>20,44</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges (1)</b>										
Commission de gestion	2,24	10,51	2,23	10,57	2,34	10,55	2,13	10,66	2,20	10,76
Autres frais de gestion	0,44	2,06	0,34	1,61	0,49	2,19	0,48	2,39	0,45	2,21
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,45	2,11	0,62	2,94	0,67	3,01	0,30	1,50	0,39	1,91
Charges locatives non récupérées	1,54	7,22	1,39	6,59	1,27	5,72	0,96	4,80	1,14	5,56
<b>Sous total Charges externes</b>	<b>4,67</b>	<b>21,90</b>	<b>4,58</b>	<b>21,71</b>	<b>4,77</b>	<b>21,47</b>	<b>3,86</b>	<b>19,35</b>	<b>4,18</b>	<b>20,44</b>
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,63	2,96	0,45	2,14	0,43	1,93	0,68	3,41	0,55	2,69
Autres	0,58	2,72	0,53	2,52	0,47	2,12	0,14	0,68	0,25	1,21
<b>Sous total charges internes</b>	<b>1,21</b>	<b>5,68</b>	<b>0,98</b>	<b>4,66</b>	<b>0,90</b>	<b>4,05</b>	<b>0,82</b>	<b>4,09</b>	<b>0,80</b>	<b>3,90</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5,88</b>	<b>27,58</b>	<b>5,56</b>	<b>26,37</b>	<b>5,67</b>	<b>25,52</b>	<b>4,68</b>	<b>23,43</b>	<b>4,98</b>	<b>24,34</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>15,44</b>	<b>72,42</b>	<b>15,53</b>	<b>73,63</b>	<b>16,55</b>	<b>74,48</b>	<b>15,28</b>	<b>76,59</b>	<b>15,46</b>	<b>75,66</b>
Variation du report à nouveau	0,24	1,13	0,33	1,56	1,33	5,98	-0,32	-1,61	-0,14	-0,66
Variation autres réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Revenus distribués</b>										
Avant prélèvement libératoire	15,20	71,29	15,20	72,07	15,22	68,50	15,60	78,20	15,60	76,32
Après prélèvement libératoire	15,12	70,92	15,14	71,78	15,09	67,93	15,32	76,79	14,78	72,31

(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 2011, 2012 et 2013

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

Conformément à l'article D441-4 du Code de commerce, la société indique la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2013 par date d'échéance.

		en euros				
Nature / Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues			
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels	
Dettes courantes	2013	290 495,63	170 847,29	45 201,44	60 154,70	14 292,20
	2012	116 600,81	45 352,44	26 735,39	38 981,48	5 531,50
Dettes litigieuses	2013	0,00				
	2012	0,00				
<b>Total</b>	2013	290 495,63	170 847,29	45 201,44	60 154,70	14 292,20
	2012	116 600,81	45 352,44	26 735,39	38 981,48	5 531,50

## ➤ VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2013

		en euros
<b>VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)</b>		
Valeur comptable des immobilisations		111 745 483,69
Valeur nette des autres actifs		21 646 287,20
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		<b>133 391 770,89</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART</b>	<b>280,37 €</b>

<b>VALEUR DE RÉALISATION (résultat de l'expertise)</b>		
Valeur vénale (expertise)		133 978 750,00
Valeur nette des autres actifs		21 646 287,20
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		<b>155 625 037,20</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART</b>	<b>327,10 €</b>

<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)</b>		
Valeur de réalisation		155 625 037,20
Frais acquisition (6,2%)		8 306 682,50
Commission de souscription (12%)		19 671 806,36
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		<b>183 603 526,06</b>
	<b>SOIT POUR UNE PART</b>	<b>385,90 €</b>

## ➤ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	DURANT L'ANNÉE 2013	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2013
Fonds collectés	100 133 678,19	40 402 626,00	140 536 304,19
- prélèvements/ primes d'émission	-5 610 918,99	-3 608 410,84	-9 219 329,83
+ primes de fusion	2 585 357,66		2 585 357,66
- prélèvements/ primes de fusion	-2 399 542,88		-2 399 542,88
+/- plus ou moins value de cession	-643 499,85	1 240 077,56	596 577,71
+ cessions d'immeubles	12 925 906,51	1 211 207,44	14 137 113,95
- achats d'immeubles	-102 419 517,72	-24 093 104,05	-126 512 621,77
- agencements des constructions	-277 239,67		-277 239,67
- frais d'acquisition (non récup.)	-586 766,55	-12 527,00	-599 293,55
<b>SOLDE</b>	<b>3 707 456,70</b>	<b>15 139 869,11</b>	<b>18 847 325,81</b>

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2013, votre Conseil s'est réuni à quatre reprises tant pour examiner l'évolution de la situation locative et financière de notre société que pour étudier le projet de fusion de notre SCPI avec la SCPI Sélection Boutiques. Pour ce faire, la société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer notre tâche d'assistance et de contrôle, conformément au mandat que vous nous avez confié.

Nous avons également été attentifs à la politique d'augmentation de capital, d'emploi des capitaux souscrits et aux arbitrages du patrimoine.

## ➤ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Notre SCPI a de nouveau procédé à une augmentation de capital, ouverte entre les mois d'avril et de juillet, et ayant permis de collecter un montant de 40,4 M€.

Ceci a permis l'acquisition de quatre commerces pour un montant de 21,76 M€, selon le détail qui vous est communiqué dans le rapport de la société de gestion. Deux de ces acquisitions étaient sous promesse le 31 décembre 13, et ont été régularisées en janvier 2014.

Ils ont été acquis à des prix situés entre 1,85 M€ et 9,6 M€ acte en main, c'est-à-dire entre 1,3% et 6,7% de la valeur totale du patrimoine à fin 2013. En ce qui concerne l'immeuble le plus important acquis, à Bois Colombes, c'est par sa taille le second immeuble de notre SCPI, mais il est composé de plusieurs commerces, loués à différents preneurs.

La taille unitaire de ces acquisitions permet une division du risque locatif raisonnable compte tenu d'une part de la taille de notre SCPI et de la perspective d'une nouvelle augmentation de capital en 2014. Six biens ont été cédés – quatre commerces et deux immeubles de bureaux – pour une valeur net vendeur de 2,6 M€.

Ces acquisitions, partiellement composées de bureaux, et la fusion avec Sélection Boutiques, constituée à 100% de locaux commerciaux, ont conforté l'orientation exclusive de notre SCPI vers les commerces, qui représentent désormais 98% de notre patrimoine immobilier.

## ➤ VALEURS REPRESENTATIVES DE LA SCPI

À fin 2013 la valeur de réalisation de Pierre Sélection s'élève à 134 M€, contre 116 M€ l'an dernier ; ramenée à une part, cette valeur ressort à 327,10 €, contre 319,24 € à fin 2012, soit une progression de 2,46%.

Cette évolution est la conséquence de plusieurs éléments :

- L'augmentation des valeurs d'expertise du patrimoine (+ 2,40% à périmètre constant), qui a contribué positivement à cette progression ;
- Les cessions, de faible montant et à des prix globalement proches des expertises, qui ont été neutres ;
- L'augmentation de capital intervenue en cours d'année, à un prix inférieur à la valeur de reconstitution de la SCPI, qui a pesé sur la valeur de réalisation.

Ce dernier point a fait l'objet de remarques à la société de gestion de la part de votre Conseil, qui regrette que les augmentations de capital se fassent au détriment des anciens associés.

Au 31 décembre 2013, la valeur de reconstitution du patrimoine, correspondant à sa valeur d'expertise des biens majorée des frais d'acquisition et de collecte des capitaux, ressort à 385,90 € par part.

## ➤ RÉSULTATS 2013

Le résultat net de l'exercice 2013 ressort à 15,46 € par part, contre 15,28 € l'an dernier, soit une très légère progression de 1,20%.

Cette variation est le résultat des principaux éléments suivants :

- La bonne tenue du taux d'occupation moyen de l'année, en légère progression à 93% malgré une baisse en fin d'année qui risque de se poursuivre du fait principalement de l'immeuble de Courbevoie, libéré par le locataire et qui doit faire l'objet d'une restructuration ;
- La poursuite malgré cela de la baisse du montant des loyers, ramenés à une part, du fait principalement de la conjoncture ;
- Une hausse des produits financiers, liée aux produits perçus sur les VEFA ;

La distribution a été fixée à 15,60 € par part (pour 12 mois de jouissance), au même niveau que la distribution 2012, grâce à une très légère reprise sur le report à nouveau.

## ➤ MARCHÉ DES PARTS EN 2013

Avec un total de 6 734 de parts échangées en 2013, le marché secondaire a été plus de deux fois plus important qu'en 2012, tout en continuant à représenter un pourcentage réduit du nombre de parts composant le capital (1,85% du capital au 1<sup>er</sup> janvier 2013). Le prix moyen d'exécution enregistré lors de ces transactions s'est établi à 322 €, légèrement supérieur à celui de l'année précédente (316 €) ; ce prix moyen a évolué dans une fourchette étroite, de 310 à 325 €, sans jamais toutefois que le prix acheteur, frais inclus, n'égalé celui de l'augmentation de capital.

## ➤ RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A L'ASSEMBLÉE

Votre Conseil a pris connaissance des conventions visées à l'article 214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale qui font l'objet du rapport spécial du commissaire aux comptes.

Votre Conseil a approuvé l'ensemble des résolutions présentées.

Toutefois, concernant la désignation de l'expert immobilier, la procédure de choix par la société de gestion était en cours à la date de rédaction de ce rapport. Votre Conseil n'est donc pas en mesure de porter un avis sur ce choix, mais approuve la procédure d'appel d'offre qui a été retenue par BNP PARIBAS REIM FRANCE.

## ➤ ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES 2 ET 13 DÉCEMBRE 2013

Vous avez pu prendre connaissance dans le rapport de la société de gestion des décisions prises lors de ces assemblées générales tant en matière de modifications statutaires que d'approbation de la fusion-absorption de la SCPI Sélection Boutiques par notre SCPI auquel votre conseil de surveillance était favorable.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, notre société regroupe les patrimoines de ces deux SCPI représentant une valeur vénale totale de 144,6 M€ et un capital de 78 090 894 €, soit 510 398 parts détenues par 4 194 associés.

## ➤ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance de Pierre Sélection a regroupé, après fusion, l'ensemble des membres issus des deux conseils, du 1<sup>er</sup> janvier 2014 à la date d'assemblée annuelle. Outre les mandats des membres originaires de Sélection Boutiques, cinq mandats arrivent à échéance. Le nombre de membres du conseil revenant à douze à l'issue de la présente assemblée générale, vous êtes appelés à élire ou renouveler cinq membres, qui siégeront pour une durée de trois années.

Le Président du conseil de surveillance  
Hubert Martinier

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. PIERRE SÉLECTION, 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 Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 10 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

La partie « Règles générales et évaluations » de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

- Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la note « Plan prévisionnel d'entretien » de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. et sa correcte application.

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

### 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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 12 mai 2014

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé

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

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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.

## ► CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## ► 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 ou au cours de l'exercice, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société **BNP Paribas REIM France** :

### Commission de souscription

Dans le cadre de l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, approuvée par l'assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2011, et conformément à l'article 17 des statuts, votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la préparation des augmentations de capital, l'organisation et 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 et dans le cadre de la nouvelle phase d'augmentation du capital, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2013, une commission sur les souscriptions de €3 608 410,84, montant prélevé sur la prime d'émission.

### Commission de gestion

Par référence au même article des statuts, votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs, et la répartition des bénéfices, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés.

Le taux de cette rémunération est fixé à 10% hors taxes.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2013, un montant de €864 264,53 hors taxes, majoré de €10 792,14 de T.V.A. non récupérable.

### Commission sur les arbitrages

Votre société verse une commission sur les arbitrages acquise à la société de gestion BNP Paribas REIM France après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission a été reconduite et approuvée lors de l'assemblée générale du 12 juin 2013 pour les ventes réalisées en 2013 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Cette commission est fixée à 2,5% hors taxes du montant des ventes ou des échanges et se répartit comme suit :

- 1% hors taxes du montant net revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente,
- 1,5% hors taxes du montant net revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2013, un montant de €64 650 hors taxes.

Paris La Défense, le 12 mai 2014  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2013

En Euros

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>113 252 041,04</b>	<b>133 978 750,00</b>	<b>90 357 617,43</b>	<b>110 014 119,24</b>
Terrains et constructions locatives	106 851 001,37	128 305 900,00	80 956 542,59	101 818 563,00
Améliorations et agencements	277 239,67	0,00	277 239,67	0,00
Immobilisations en cours	6 123 800,00	5 672 850,00	9 123 835,17	8 195 556,24
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-1 506 557,35</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 287 602,04</b>	<b>0,00</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 506 557,35	0,00	-1 287 602,04	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>111 745 483,69</b>	<b>133 978 750,00</b>	<b>89 070 015,39</b>	<b>110 014 119,24</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>43 524,82</b>	<b>43 524,82</b>	<b>45 485,06</b>	<b>45 485,06</b>
Immobilisations incorporelles	-626,85	-626,85	-626,85	-626,85
Amortissement des immobilisations incorporelles	626,85	626,85	626,85	626,85
Immobilisations financières	43 524,82	43 524,82	45 485,06	45 485,06
<b>Créances</b>	<b>6 460 895,02</b>	<b>6 460 895,02</b>	<b>2 891 566,00</b>	<b>2 891 566,00</b>
Locataires et comptes rattachés	1 459 548,81	1 459 548,81	723 222,53	723 222,53
Locataires douteux	341 647,07	341 647,07	309 714,34	309 714,34
Dépréciations des créances douteuses	-216 432,56	-216 432,56	-199 494,50	-199 494,50
Autres créances	4 876 131,70	4 876 131,70	2 058 123,63	2 058 123,63
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	50 466,98	50 466,98	62 104,97	62 104,97
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	91 907,77	91 907,77	820,59	820,59
<i>Créances fiscales</i>	2 999 281,68	2 999 281,68	882 255,86	882 255,86
<i>Débiteurs divers</i>	1 734 475,27	1 734 475,27	1 112 942,21	1 112 942,21
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>23 082 018,50</b>	<b>23 082 018,50</b>	<b>8 814 268,32</b>	<b>8 814 268,32</b>
Valeurs mobilières de placement	17 300 000,00	17 300 000,00	6 750 000,00	6 750 000,00
Autres disponibilités	5 782 018,50	5 782 018,50	2 064 268,32	2 064 268,32
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-6 478,34</b>	<b>-6 478,34</b>	<b>-49 814,90</b>	<b>-49 814,90</b>
<b>Dettes</b>	<b>-8 003 491,54</b>	<b>-8 003 491,54</b>	<b>-5 302 756,91</b>	<b>-5 302 756,91</b>
Dettes financières	-1 653 190,47	-1 653 190,47	-1 468 677,13	-1 468 677,13
Dettes d'exploitation	-524 487,52	-524 487,52	-258 895,21	-258 895,21
Dettes diverses	-5 825 813,55	-5 825 813,55	-3 575 184,57	-3 575 184,57
<i>Dettes fiscales</i>	-197 406,37	-197 406,37	-81 368,87	-81 368,87
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-667 381,80	-667 381,80	-202 798,50	-202 798,50
<i>Locataires créditeurs</i>	-670 208,15	-670 208,15	-557 601,81	-557 601,81
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-1 881 360,83	-1 881 360,83	-1 511 540,10	-1 511 540,10
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-3 897,35	-3 897,35	0,00	0,00
<i>Créditeurs divers</i>	-2 405 559,05	-2 405 559,05	-1 221 875,29	-1 221 875,29
<b>TOTAL</b>	<b>21 576 468,46</b>	<b>21 576 468,46</b>	<b>6 398 747,57</b>	<b>6 398 747,57</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	69 818,74	69 818,74	6 365,55	6 365,55
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	-63 655,61	-63 655,61
<b>TOTAL</b>	<b>69 818,74</b>	<b>69 818,74</b>	<b>-57 290,06</b>	<b>-57 290,06</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>133 391 770,89</b>		<b>95 411 472,90</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>155 625 037,20</b>		<b>116 355 576,75</b>

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

	Situation d'ouverture au 31 décembre 2012	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2013
<b>CAPITAL</b>	<b>55 764 522,00</b>		<b>17 029 206,00</b>	<b>72 793 728,00</b>
Capital souscrit	55 764 522,00		17 029 206,00	72 793 728,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>38 944 051,98</b>		<b>19 765 009,16</b>	<b>58 709 061,14</b>
Prime d'émission	44 369 156,19		23 373 420,00	67 742 576,19
Prime de fusion	2 585 357,66			2 585 357,66
Prélèvement sur primes de fusion	-2 399 542,88			-2 399 542,88
Prélèvement sur primes d'émission	-5 610 918,99		-3 608 410,84	-9 219 329,83
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>-643 499,85</b>		<b>1 240 077,56</b>	<b>596 577,71</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 441 764,16</b>	<b>-95 365,39</b>		<b>1 346 398,77</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	4 545 394,11	-4 545 394,11	6 151 673,57	6 151 673,57
Acomptes sur distribution	-4 640 759,50	4 640 759,50	-6 205 668,30	-6 205 668,30
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>95 411 472,90</b>	<b>0,00</b>	<b>37 980 297,99</b>	<b>133 391 770,89</b>

# ► COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

## ► CHARGES

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 435 502,10</b>	<b>1 290 680,53</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>761 704,17</b>	<b>912 472,96</b>
Primes d'assurance	31 694,19	69 828,88
Taxes foncières	442 858,16	387 450,88
Taxes sur les bureaux	24 904,52	11 079,00
Taxes locatives	116 554,88	94 170,46
Charges locatives	145 692,42	349 943,74
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>6 777,90</b>	<b>245,47</b>
Entretien réparations	4 928,33	2 546,46
Travaux refacturables	1 849,57	-2 300,99
<b>GROSSES RÉPARATIONS</b>	<b>150 077,48</b>	<b>86 222,47</b>
Grosses réparations	150 077,48	86 222,47
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>196 622,67</b>	<b>89 237,98</b>
Loyer bail à construction	84 651,92	7 550,46
Charges locatives non récupérées	92 005,80	72 785,57
Primes d'assurance	19 964,95	8 901,95
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>211 810,17</b>	<b>118 696,03</b>
Commissions et honoraires	175 999,17	86 299,70
Frais de contentieux	35 811,00	32 396,33
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>108 509,71</b>	<b>83 805,62</b>
Impôts fonciers	87 686,57	67 241,80
Taxes locatives	15 467,82	11 811,32
Taxes sur les bureaux	4 558,95	1 796,50
Impôts divers	796,37	2 956,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>5 286 898,59</b>	<b>4 981 215,09</b>
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>908 373,85</b>	<b>674 904,82</b>
Rémunération de la société de gestion	875 056,67	632 752,56
Honoraires	15 610,40	28 931,92
Services bancaires	16 206,78	11 720,34
Cotisations et contributions	1 500,00	1 500,00
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>76 380,38</b>	<b>51 156,32</b>
Contribution économique territoriale	41 143,00	9 385,00
TVA non récupérable	35 237,38	41 771,32
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>3 729 863,57</b>	<b>3 766 312,08</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	69 216,00	48 328,54
Pertes sur créances irrécouvrables	51 236,73	144 741,34
Commission sur augmentation capital	3 608 410,84	3 573 060,00
Autres charges de gestion courante	1 000,00	182,20
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>73 550,53</b>	<b>7 254,30</b>
Amortissements des immobilisations locatives	73 550,53	7 254,30
<b>DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS</b>	<b>498 730,26</b>	<b>481 587,57</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	123 219,13	150 678,67
Dotations pour dépréciation pour risques et charges	6 478,34	49 814,90
Provisions pour grosses réparations	369 032,79	281 094,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES</b>	<b>7,08</b>	<b>1,23</b>
Charges exceptionnelles diverses	7,08	1,23
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>6 722 407,77</b>	<b>6 271 896,85</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>6 151 673,57</b>	<b>4 545 394,11</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 874 081,34</b>	<b>10 817 290,96</b>

## PRODUITS

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>8 188 958,15</b>	<b>6 569 012,01</b>
LOYERS	7 380 654,22	5 621 879,93
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES</b>	<b>46 599,76</b>	<b>34 659,12</b>
Produits des activités annexes	40 809,03	28 089,78
Autres produits de gestion courante	5 790,73	6 569,34
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>499 456,87</b>	<b>468 358,76</b>
Primes d'assurance	31 694,19	69 828,88
Taxes foncières	442 858,16	387 450,88
Taxes sur les bureaux	24 904,52	11 079,00
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>262 247,30</b>	<b>444 114,20</b>
Taxes locatives	116 554,88	94 170,46
Charges locatives	145 692,42	349 943,74
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 979 504,29</b>	<b>3 970 983,18</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	150 077,48	78 846,50
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	106 281,07	150 056,98
Reprises sur provisions pour risques et charges	49 814,90	162 024,70
Transfert de charges	3 673 330,84	3 580 055,00
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>705 616,39</b>	<b>277 203,84</b>
Produit sur titres de créances négociables	77 429,29	90 950,30
Autres produits financiers	628 187,10	186 253,54
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2,51</b>	<b>91,93</b>
Produits exceptionnels divers	2,51	91,93
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>12 874 081,34</b>	<b>10 817 290,96</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 874 081,34</b>	<b>10 817 290,96</b>

## ➤ L'ANNEXE FINANCIÈRE

### ➤ FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2011 a conféré à la société de Gestion les pouvoirs nécessaires pour réaliser des augmentations de capital dans la limite de 80 000 028€. Il a été décidé de procéder à une augmentation d'un montant maximum en nominal de 17 029 206€ par émission de 111 302 parts de 153€ nominal.

L'augmentation de capital a été clôturée le 29 juillet 2013. Le capital de la société a ainsi été porté de 55 764 522€ à 72 793 728€, par la création de 111 302 nouvelles parts.

### ➤ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

#### Modification du descriptif du patrimoine

Les surfaces et les affectations des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres existants. Par ailleurs, pour les immeubles détenus en indivision, la surface indiquée correspond désormais 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 bilancielles" 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 bilancielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

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

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

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

#### Plan prévisionnel d'entretien

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

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

#### 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 rémunération de la société de gestion correspond à un maximum de 10% hors taxes des produits locatifs HT et des produits financiers encaissés.

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

## INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

### État des variations de l'actif immobilisé

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31 décembre 2012	Augmentation, acquisitions, créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution, cession ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31 décembre 2013
Terrains et constructions	78 773 830,34	9 864 446,41	17 308 193,34	1 211 207,44	104 735 262,65
Frais d'acquisitions	532 946,55	7 265,00	0,00	688,00	539 523,55
Honoraires d'intermédiaires sur acquisitions	53 820,00	0,00	0,00	0,00	53 820,00
Agencements	277 239,67	0,00	0,00	0,00	277 239,67
Immobilisations en cours	9 123 835,17	14 683 941,82	-17 308 193,34	381 733,65	6 117 850,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00	5 950,00	0,00	0,00	5 950,00
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>90 364 871,73</b>	<b>24 561 603,23</b>	<b>0,00</b>	<b>1 593 629,09</b>	<b>113 332 845,87</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations	7 254,30	73 550,53		0,00	80 804,83
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>90 357 617,43</b>	<b>24 488 052,70</b>	<b>0,00</b>	<b>1 593 629,09</b>	<b>113 252 041,04</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Désignation	Au 31 décembre 2013		Au 31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	2 128 188,28	1 685 000,00	12 677 728,00	12 472 600,00
Commerces	104 718 479,43	126 250 900,00	68 510 095,00	89 147 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	281 573,33	370 000,00	53 213,50	198 962,71
<b>TOTAL</b>	<b>107 128 241,04</b>	<b>128 305 900,00</b>	<b>81 241 036,50</b>	<b>101 818 562,71</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Commerces	6 123 800,00	5 672 850,00	9 123 835,17	8 195 556,24
<b>TOTAL</b>	<b>6 123 800,00</b>	<b>5 672 850,00</b>	<b>9 123 835,17</b>	<b>8 195 556,24</b>
<b>TOTAL</b>	<b>113 252 041,04</b>	<b>133 978 750,00</b>	<b>90 364 871,67</b>	<b>110 014 118,95</b>

### Détail des immobilisations financières et des dettes financières

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Fonds de roulement syndics	43 524,82	45 485,06
<b>TOTAL</b>	<b>43 524,82</b>	<b>45 485,06</b>

Détail des dettes financières	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Dépôts de garantis reçus	1 653 190,47	1 468 677,13
<b>TOTAL</b>	<b>1 653 190,47</b>	<b>1 468 677,13</b>

### Détail des créances et des dettes diverses

Détail des créances diverses	Au 31/12/2013
Appels de charges syndics et ADB	1 548 022,97
Indivisaires en attente de remboursement	138 582,57
Charges avancées en attente de remboursement	33 281,84
Intérêts sur Pré loyer 2013- VEFA Bordeaux	14 587,89
<b>TOTAL</b>	<b>1 734 475,27</b>

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2013
Acomptes sur charges refacturées	1 548 022,97
Dépôts de garantie des locataires sortis	61 303,69
Impôt sur plus-values à régulariser	23 160,40
Reversement prorata Loyer - acquisition Bois Colombes	194 811,15
Créditeurs divers	3 280,61
Indivisaires en attente de règlement	23 645,23
Compte d'attente "marché des parts"	551 335,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 405 559,05</b>

## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Variation du capital

<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>55 764 522,00</b>
Mouvements de l'exercice	17 029 206,00
Augmentation par émission de 111 302 nouvelles parts de 153€	17 029 206,00
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>72 793 728,00</b>

## Prime d'émission

<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>44 369 156,19</b>
Mouvements de l'exercice	23 373 420,00
Prime de 210€ par nouvelle part créée	23 373 420,00
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>67 742 576,19</b>

## Prélèvements sur prime d'émission

<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>-5 610 918,99</b>
Mouvements de l'exercice	-3 608 410,84
Commission de souscription sur augmentation de capital du 02/04/2013 au 29/07/2013	-3 608 410,84
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>-9 219 329,83</b>

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

<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>-643 499,85</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>1 240 077,56</b>
Paris 15 <sup>e</sup> - rue Abbé Groult	339 804,17
Paris 15 <sup>e</sup> - rue Blomet	175 087,94
Saint-Maur-des-Fossés - rue des Remises	343 826,22
Paris 10 <sup>e</sup> - rue Faubourg Saint-Honoré	152 140,71
Paris 3 <sup>e</sup> - rue Réaumur	84 211,88
Dijon - rue de l'arquebuse	145 006,64
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>596 577,71</b>

## Affectation du résultat 2012

Bénéfice net 2012	4 545 394,11
Report à nouveau 2011	1 441 764,16
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>5 987 158,27</b>
Dividende versé	-4 640 759,50
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>1 346 398,77</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des autres charges	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Frais de conseils et d'assemblées</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	35 908,07	25 203,20
Conseil de surveillance, remboursement de frais	17 699,08	9 286,12
Conseil de surveillance, assurance	1 308,85	839,22
Conseil de surveillance, jetons de présence	14 300,00	13 000,00
<b>Pertes sur créances irrécouvrables</b>		
Couvertes par des provisions	51 066,61	115 725,69
Non couvertes par des provisions	170,12	29 015,65
<b>Commission souscription</b>	<b>3 608 410,84</b>	<b>3 573 060,00</b>
<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>1 000,00</b>	<b>182,20</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 729 863,57</b>	<b>3 766 312,08</b>

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Produits des activités annexes</b>		
Indemnités d'occupation	31 058,25	22 918,08
Indemnités de remise en état	3 776,04	-2 122,17
Indemnités résiliation	1 428,13	0,00
Travaux refacturés	1 849,57	-2 300,99
Subventions sur grosses réparations	0,00	7 375,97
CRL refacturée	2 697,04	2 218,89
<b>Autres produits de gestion courante</b>		
Produits divers de gestion courante (dont article 700)	5 790,73	6 589,34
<b>TOTAL</b>	<b>46 599,76</b>	<b>34 679,12</b>

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur Créances Amorties	0,00	88,58
Produits divers	2,51	3,35
	<b>2,51</b>	<b>91,93</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges diverses	7,08	1,23
	<b>7,08</b>	<b>1,23</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-4,57</b>	<b>90,70</b>

## INFORMATIONS DIVERSES

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

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	91 907,77
Créances locataires et comptes rattachés	797 776,45
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	8 062,67
<b>TOTAL</b>	<b>897 746,89</b>

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	866 009,30
Locataires avoirs à établir	114 640,88
Dettes fiscales	64 519,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 045 169,18</b>

### État de variations des provisions

Désignation	Montant au 31 décembre 2012	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2013
			Non consommées	Consommées	
Provisions pour risques et charges	49 814,90	6 478,34		49 814,90	6 478,34
Provisions pour grosses réparations	1 287 602,04	369 032,79		150 077,48	1 506 557,35
Dépréciation des créances clients	199 494,50	123 219,13	51 726,19	54 554,88	216 432,56
Dépréciation des créances diverses					0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 536 911,44</b>	<b>498 730,26</b>	<b>51 726,19</b>	<b>254 447,26</b>	<b>1 729 468,25</b>

### Engagements hors bilan

Engagements donnés	Montants
<b>Promesses d'achats</b>	
Villefranche sur Soane	4 710 000
versement indemnité immobilisation 471 000 € le 28/10/2013	
Le Mans	1 885 000
versement indemnité immobilisation 185 000 € le 20/11/2013	

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

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2013
<b>COMMERCES PARIS</b>								
PARIS 1 <sup>er</sup> (75001) 18, rue Saint Denis	18/01/1985	226	655 531			655 531		
PARIS 2 <sup>e</sup> (75002) 15, boulevard Montmartre	01/01/1996	166	625 041			625 041		
PARIS 3 <sup>e</sup> (75003) 24, rue Réaumur <b>Immeuble vendu en 2013</b>	01/01/1996					0		
PARIS 3 <sup>e</sup> (75003) 38, rue Pastourelle	01/01/1996	179	381 123			381 123		
PARIS 4 <sup>e</sup> (75004) 2, rue de la Verrerie	11/11/2003	70	173 204		10 623	183 826		
PARIS 4 <sup>e</sup> (75004) 26, rue de Rivoli	27/01/1989	51	460 141			460 141		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 101, rue de Seine	01/03/1983	55	131 952		125	132 077		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 45-47, rue Vavin	25/04/1988	203	719 428			719 428		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 71, rue de Rennes	12/11/2012	191	5 090 000	2 000		5 092 000		
PARIS 7 <sup>e</sup> (75007) 209, boulevard Saint Germain	30/07/1982	82	304 898		5 442	310 340		
PARIS 7 <sup>e</sup> (75007) 65, avenue de Suffren	20/10/2005	139	705 000	42 746		747 746		
PARIS 8 <sup>e</sup> (75008) 12, avenue Montaigne 20% en indivision	19/04/1982	13	76 225			76 225		
PARIS 8 <sup>e</sup> (75008) 47, rue de Berri	29/09/2004	307	778 236		16 261	794 497		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 34, rue Pétréle	02/12/1982	85	60 980			60 980		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 155, rue du Fg Poissonnière	03/12/1987	135	180 269			180 269		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 57, rue Rochechouart	01/01/1996	30	117 386			117 386		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 13, rue de Rochechouart	01/01/1996	67	125 008			125 008		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 26, rue Lamartine	01/01/1996	74	152 449			152 449		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 62, rue du Château d'Eau	19/01/1985	27	57 716			57 716		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 25, rue Beaurepaire	26/04/1985	97	99 605		19 058	118 662		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 18, rue du Faubourg Saint Denis	03/09/1987	74	237 820			237 820		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 83, rue du Faubourg Saint Martin	18/12/1987	51	237 091			237 091		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 93, rue du Faubourg du Temple	01/03/1988	54	238 869			238 869		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 84, rue du Faubourg Saint Denis	01/01/1996	55	182 939			182 939		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 145, rue du Faubourg Saint Denis <b>Immeuble vendu en 2013</b>	01/01/1996					0		
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 72, boulevard Voltaire	27/10/1987	96	315 902			315 902		
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 3, rue Gerbier	27/11/1987	40	93 756		8 998	102 754		
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 244, boulevard Voltaire	01/01/1996	58	152 449			152 449		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 244, rue de Charenton	09/03/1988	39	208 621			208 621		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 256, rue de Charenton	01/01/1996	69	137 204			137 204		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 106/112, Boulevard Diderot	29/07/2011	2 000	5 644 000	356 925		6 000 925		
PARIS 13 <sup>e</sup> (75013) 150, rue de Tolbiac	27/10/1987	76	188 696		352	189 048		
PARIS 14 <sup>e</sup> (75014) 91, avenue du Général Leclerc	07/02/2003	232	580 000			580 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2 013
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 129, rue Blomet <b>Immeuble vendu en 2013</b>	02/12/1982					0		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 20, rue de Lourmel	01/01/1996	216	152 449			152 449		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 146, rue Emile Zola	01/01/1996	54	190 561			190 561		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 136, rue Lecourbe	01/01/1996	68	381 123			381 123		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 349, rue de Vaugirard 60% en indivison	03/07/1998	349	1 120 500			1 120 500		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 133, rue du Cherche Midi	15/09/2004 13/07/2007	301	450 000 251 000	16 807		450 000 267 807		
PARIS 16 <sup>e</sup> (75016) 90, avenue Paul Doumer	30/06/1992	270	2 538 276			2 538 276		
PARIS 16 <sup>e</sup> (75016) 96, avenue Victor Hugo 50% en indivison	05/04/2005	191	1 600 000	150 364		1 750 364		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 46, rue Guy Moquet	15/12/1987	40	87 910			87 910		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 16, rue des Dames	01/01/1996	50	182 939			182 939		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 89, rue Lemercier	01/01/1996	36	76 225			76 225		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 4, rue Villebois Mareuil	01/01/1996	69	228 674			228 674		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 85, avenue de Wagram	01/01/1996	37	129 582			129 582		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 1-3, rue Caulaincourt	09/05/1985	190	663 153			663 153		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 6, rue Ordener	19/10/1987	60	111 804			111 804		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 105, boulevard Ney	01/01/1996	81	147 876		5 808	153 684		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 77, rue Riquet	01/01/1996	65	108 239			108 239		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 35, rue de Torcy	01/01/1996	79	198 184			198 184		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 41, boulevard d'Ornano	01/01/1996	24	83 847			83 847		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 98, rue de Clignancourt	01/01/1996	41	99 092			99 092		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 15, rue de la Chapelle	01/01/1996	46	134 155		3 566	137 721		
PARIS 19 <sup>e</sup> (75019) 38, rue de Flandres	12/10/1987	192	265 515			265 515		
PARIS 20 <sup>e</sup> (75020) 34, rue d'Avron	12/10/1988	181	838 470		11 205	849 675		
PARIS 20 <sup>e</sup> (75020) 49, rue des Pyrénées	30/06/1992	203	358 255		10 089	368 345		
PARIS 20 <sup>e</sup> (75020) 58, rue des Pyrénées	01/01/1996	27	83 847			83 847		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>		<b>7 911</b>	<b>29 593 212</b>	<b>568 841</b>	<b>91 526</b>	<b>30 253 579</b>	<b>45 205 000</b>	<b>45 875 000</b>
<b>COMMERCES RÉGION PARISIENNE</b>								
FONTENAY-LE-FLEURY (78330) Centre Commercial Parc Montaigne Avenue Henri Poincaré 12,50% en indivison	20/10/1983	317	161 596			161 596		
CHAMBOURCY (78240) 105, route de MANTES	25/07/2012	3 834	5 667 000	3 550		5 670 550		
COIGNIÈRES (78310) Rue des frères Lumières 49% en indivision <b>Immeuble livré en 2013</b>	08/10/2012	7 016	11 704 279	1 681		11 705 960		
BOULOGNE (92100) 72 Ter, route de la Reine	30/03/1982	237	126 159			126 159		
BOULOGNE (92100) 91-93, rue Marcel Dassault	26/03/1987	239	349 108			349 108		
BOULOGNE (92100) 2-16, Rue de la Saussière	01/09/2012	1 061	4 780 500	3 450		4 783 950		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2 013
FONTENAY-AUX-ROSES (92260) 37-39, rue Boucicaut	01/01/1996	161	304 898			304 898		
LEVALLOIS-PERRET (92300) 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/2000	109	259 163			259 163		
COURBEVOIE (92400) 24-26, bd de la Mission Marchand	31/01/2001	2 537	1 265 327			1 265 327		
RUEIL MALMAISON (92500) 65-67, rue Galliéni	23/01/2009	1 013	1 926 089		119 967	2 046 056		
SAINT-DENIS (93200) 98, rue Gabriel Peri	01/01/1996	158	365 878			365 878		
BOIS COLOMBES (92270) Place de la Renaissance <b>Acquis en 2013</b>	23/10/2013	2 123	9 600 000	2 884		9 602 884		
SAINT-OUEN (93400) 44-46 bis, avenue Michelet	18/04/2011	572	1 830 000	1 650		1 831 650		
SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 12-14, avenue des Remises <b>Vendu en 2013</b>	01/01/1996					0		
IVRY-SUR-SEINE (94200) 97-101 bis, rue Georges Gosnat	01/01/1996	150	228 674			228 674		
LE KREMLIN-BICETRE (94270) 15, rue Eugène Thomas	01/01/1996	212	701 265			701 265		
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>		<b>19 739</b>	<b>39 269 936</b>	<b>13 215</b>	<b>119 967</b>	<b>39 403 118</b>	<b>20 105 000</b>	<b>42 254 300</b>
<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
SAINT-QUENTIN (02100) 33, rue Victor Basch	01/01/1996	319	54 882			54 882		
CHAMBRY (02000) 4, rue Descartes	29/07/2011	4 226	4 380 000	5 594		4 385 594		
RÔDEZ (12000) 7, boulevard Gambetta	01/01/1996	107	121 959			121 959		
AUBAGNE (13400) Chemin des Bonnes Nouvelles avenue des Caniers et avenue des Paluds	29/07/2011	3 441	6 170 000	1 344		6 171 344		
BAYEUX (14400) 2, rue du Bienvenu	01/01/1996	51	50 308			50 308		
LA ROCHELLE (17000) 27-29, boulevard du Palais	24/05/1986	217	487 837			487 837		
DIJON (21000) 8, rue Dauphine	01/01/1996	276	396 367			396 367		
DIJON (21000) 16, place des Ducs de Bourgogne	01/01/1996	188	190 561			190 561		
BORDEAUX (33000) Rue de la Merci <b>Immeuble acquis en 2013</b>	22/10/2013	1 408	5 640 000	2 700		5 642 700		
TOURS (37000) 73 bis, avenue de Grammont	01/01/1996	533	472 592			472 592		
NANTES (44000) 6, rue Racine	01/01/1996	53	152 449			152 449		
ORLÉANS (45000) 4, avenue de la Libération	01/01/1996	2 808	804 041			804 041		
ORLÉANS (45000) 37, avenue de Paris	01/01/1996	282	533 572			533 572		
COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58200) Pont Midou-Lieu dit "l'île de Cosne"	08/09/2011	3 098	3 700 000	1 650		3 701 650		
ARRAS (62000) 5, rue des Balances	01/01/1996	113	140 253			140 253		
PAU (64000) Avenue du Maréchal de Tassigny Indivision 32%	29/11/2012	2 548	9 839 195			9 839 195		
ROUEN (76000) 23, rue de la République	30/09/1987	80	104 428		18 487	122 915		
ROUEN (76000) 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/1987	252	109 763			109 763		
ROUEN (76000) 238-240, rue Martinville	01/01/1996	92	72 413			72 413		
ROUEN (76000) 76, rue Cauchoise	01/01/1996	70	68 602			68 602		
ROUEN (76000) 105, rue Saint Vivien	01/01/1996	54	33 539			33 539		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport*	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2012	2 013
ROUEN (76000) 17, quai Pierre Corneille	01/01/1996	370	304 898			304 898		
AVIGNON (84000) 25, rue des Marchands	01/01/1996	474	762 245			762 245		
POITIERS (86000) 19, rue du Marché Notre Dame	01/01/1996	401	442 102			442 102		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>21 461</b>	<b>35 032 007</b>	<b>11 288</b>	<b>18 487</b>	<b>35 061 782</b>	<b>33 334 600</b>	<b>38 121 600</b>
<b>BUREAUX PARIS</b>								
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 13-25, rue Leblanc - Le Ponaut 2	30/06/1992	186	1 090 010			1 090 010		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 25, rue de l'abbé Groult 50% en indivision <b>Immeuble vendu en 2013</b>	11/06/1982					0		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>186</b>	<b>1 090 010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 090 010</b>	<b>1 075 000</b>	<b>715 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
DIJON (21000) 11-15, rue de l'Arquebuse <b>immeuble vendu en 2013</b>	01/01/1996					0		
MONTPELLIER (34000) Parc Euromédecine - Zolad	01/01/1996	795	640 286		47 259	687 545		
ORLÉANS-SARAN (45770) Parc d'activités des Sables de Sary	01/01/1996	455	350 633			350 633		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>1 250</b>	<b>990 919</b>	<b>0</b>	<b>47 259</b>	<b>1 038 178</b>	<b>1 900 000</b>	<b>970 000</b>
<b>ENTREPOT RÉGION PARISIENNE</b>								
GARGES-LES-GONESSE (95140) 6-12, boulevard de la Muette (2) 50% en indivision	08/04/1981	764	281 573			281 573		
<b>TOTAL ENTREPOT RÉGION PARISIENNE</b>		<b>764</b>	<b>281 573</b>		<b>0</b>	<b>281 573</b>	<b>198 963</b>	<b>370 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>51 311</b>	<b>106 257 658</b>	<b>593 344</b>	<b>277 240</b>	<b>107 128 241</b>	<b>101 818 563</b>	<b>128 305 900</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>			<b>79 313 379</b>	<b>586 079</b>	<b>277 240</b>	<b>80 176 697</b>	<b>99 433 563</b>	<b>102 214 100</b>

## Immobilisation en-cours

<b>ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE</b>								
GARGES-LES-GONESSE (95140) 6-12, boulevard de la Muette (2) 50% en indivision		0	0		0	0		
<b>TOTAL ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146 037</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCE EN COURS RÉGION PARISIENNE</b>								
COIGNIERES (78310) Rue des frères Lumières 49% en indivision <b>Immeuble livré en 2013</b>								
CERGY (95000) Ilot 350 de la ZAC du Moulin à Vent		3 420	5 461 850			5 461 850		
<b>TOTAL COMMERCE EN COURS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>3 420</b>	<b>5 461 850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 461 850</b>	<b>8 049 519</b>	<b>5 016 850</b>
<b>COMMERCE EN COURS PROVINCE PARISIENNE</b>								
VILLEFRANCHE SUR SOANE (69400) 159, rue de Stalingrad		2 187	471 000	2 000		473 000		
LE MANS ( 72000) 7, rue des minimes		327	185 000	3 950		188 950		
<b>TOTAL COMMERCE EN COURS PROVINCE</b>		<b>2 514</b>	<b>656 000</b>	<b>5 950</b>	<b>0</b>	<b>661 950</b>	<b>0</b>	<b>656 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>5 934</b>	<b>6 117 850</b>	<b>5 950</b>	<b>0</b>	<b>6 123 800</b>	<b>8 195 556</b>	<b>5 672 850</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS</b>			<b>112 375 508</b>	<b>599 294</b>	<b>277 240</b>	<b>113 252 041</b>	<b>110 014 119</b>	<b>133 978 750</b>

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1er 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.

\* Les immeubles d'origine Pierre Sélection 2 sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale 1996.

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.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DES RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2014

### ➤ ORDRE DU JOUR

#### ➤ 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 2013,
- ▶ 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,
- ▶ Constatation du montant des frais de déplacement,
- ▶ Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- ▶ Ratification de la nomination du dépositaire
- ▶ Nomination de cinq membres du conseil de surveillance,
- ▶ Pouvoirs pour formalités.

### ➤ PROJET DES RÉSOLUTIONS

#### ➤ PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

#### ➤ DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

#### ➤ 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 ce rapport et chacune des conventions qui y sont visées.

#### ➤ CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

<b>Bénéfice de l'exercice 2013</b>	<b>6 151 673,57 €</b>
Majoré du report à nouveau	1 346 398,77 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>7 498 072,34 €</b>
<b>Affecté comme suit :</b>	
Dividende total au titre de l'exercice 2013 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	6 205 668,30 €
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>1 292 404,04 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2013 s'élève à 15,60 euros.

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2013	2 <sup>e</sup> trim 2013	3 <sup>e</sup> trim 2013	4 <sup>e</sup> trim 2013
3 mois	3,90 €	3,90 €	3,90 €	3,90 €
2 mois	2,60 €	2,60 €	2,60 €	2,60 €
1 mois	1,30 €	1,30 €	1,30 €	1,30 €

#### ➤ 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 2013 :

- ▶ valeur comptable 133 391 770,89 €  
soit 280,37 € 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 2013 :

- ▶ valeur de réalisation 155 625 037,20 €  
soit 327,10 € par part

#### ➤ HUITIÈME RÉSOLUTION

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

- ▶ valeur de reconstitution 183 603 526,06 €  
soit 385,90 € par part

#### ➤ NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation,

à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

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

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

## ➤ 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 millions d'euros tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs ou sur le montant des souscriptions dans le cadre d'une augmentation de capital, dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

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

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

## ➤ 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 1 308,85€ pour l'exercice 2013.

## ➤ DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs au cours de l'exercice écoulé. Ce montant s'élève à 17 699,08€.

## ➤ TREIZIÈME RÉOLUTION

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

## ➤ QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

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

Il y a cette année 15 candidatures pour 5 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.

## ➤ QUINZIÈME 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 Jean-Luc BRONSART
- ▶ Monsieur François GUGENHEIM
- ▶ Monsieur Pierre MOURIER
- ▶ Monsieur Thierry PIROU
- ▶ Monsieur Jean-Paul PRINCE
- ▶ Monsieur Denys TESSIER
- ▶ Madame Marie-Madeleine TOINET
- ▶ AAAZ
- ▶ AXA FRANCE VIE
- ▶ Monsieur Jacques COULON
- ▶ Monsieur Pierre LE BOULERE
- ▶ Monsieur Christian LEFEVRE
- ▶ Monsieur François MICHARD
- ▶ Monsieur Alain POUCH

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 2016.

## ➤ SEIZIÈME 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.

**RENSEIGNEMENT CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**  
**15<sup>ème</sup> résolution - 5 postes à pourvoir – 15 candidats**

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Âge	Nombre de parts
Andréa BRIGNONE (*)	Associé Gérant de la Société SIGRE (conseils et éditeurs financiers). Consultant et consultant formateur pour les banques et sociétés financières. Formateur pour EFE Finance et AFGES. Animation d'un groupe de recherche en matière de gestion de risques financiers, gestion quantitative et finance comportementale.	70 ans	1
Jean-Luc BRONSART (*)	Investisseur immobilier privé - Gérant de patrimoine.	59 ans	63
François GUGENHEIM (*)	Retraité depuis 2012. Missions dans domaine agro-alimentaire et organisations professionnelles. Ancien secrétaire général CSFL/COFALEC, organisations professionnelles européennes et entreprises de levure. Ancien membre du conseil de surveillance de Sélection Boutiques.	67 ans	28
Pierre MOURIER (*)	Retraité - Ancien Président du conseil de surveillance de Sélection Boutiques.	72 ans	890
Thierry PIROU (*)	Agent de maîtrise à la RATP - concepteur de l'offre transport. Investisseur immobilier. Associé sur plusieurs SCPI. Ancien membre du conseil de surveillance de Sélection Boutiques.	50 ans	110
Jean-Paul PRINCE (*)	Pharmacien retraité. Vice-Président d'AMPLI (Avenir Mutuel des Professions Libérales et Indépendantes).	76 ans	400
Denys TESSIER (*)	Retraité - Ancien membre du conseil de surveillance de Sélection Boutiques.	69 ans	45
Marie-Madeleine TOINET (*)	Retraîtée (Administrateur territorial - Urbanisme). Ancien membre du conseil de surveillance de Sélection Boutiques.	68 ans	135
AAAZ (*), SCI, structure familiale dont le patrimoine est composé de parts de SCPI, représentée par M. Serge Blanc.			40
AXA FRANCE VIE (*), représentée par son M. Eddy Nguyen.			22 380
Jacques COULON	Chef d'entreprise. Ancien 1 <sup>er</sup> Vice-président de la CCI. Membre du CESER. Chevalier de l'Ordre National du Mérite	62 ans	690
Pierre LE BOULERE	Directeur Général Délégué de la Société CONVICTION AM (société de gestion de portefeuille) depuis 2008. Secrétaire Général des sociétés Cloraw Finance et Clo-Raw Participations depuis 2007. Vice-président du conseil de surveillance de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et membre du conseil de surveillance des SCPI Pierre Avenir et Renoyalys Patrimoine (Avenir Finance).	57 ans	150
Christian LEFEVRE	Conseil en gestion de patrimoine. Ingénieur en épargne financière CARDIF. Membre du conseil de surveillance d'autres SCPI.	63 ans	30
François MICHARD	Ancien chef d'entreprise - Investisseur privé gestionnaire de patrimoine personnel.	52 ans	270
Alain POUCH	Pharmacien enseignant	63 ans	103

\* membre du conseil de surveillance de PIERRE SÉLECTION dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

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

## Capitaux propres

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

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

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

## Distribution

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

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

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

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

## Prix de marché

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

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

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

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

## Marché primaire (SCPI à capital variable)

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

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

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

## Provision pour grosses réparations

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

## Taux d'occupation financier

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

## Valeurs représentatives du patrimoine

### Valeur comptable

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

### Valeur vénale

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

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

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

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

## **BNP PARIBAS REIM FRANCE**

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

