



# PIERRE PRIVILÈGE

R A P P O R T  
A N N U E L  
2 0 1 3



## ■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 19 juin 2014

---

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	20
Textes des résolutions	21
Comptes au 31 décembre 2013	23
Annexe	26
Composition du patrimoine	31
Rapports du commissaire aux comptes	33

## Les SCPI d'immobilier d'entreprise de La Française REM dans leur environnement économique

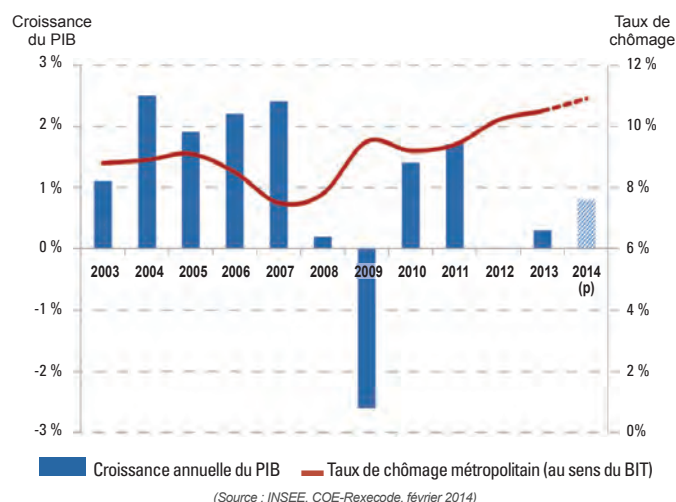
### ■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

En 2013, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte économique encore délicat : la croissance du PIB a atteint 0,3 %. Si la résistance de la consommation des ménages a fait office d'amortisseur, le taux de chômage s'est maintenu à un niveau élevé et représente 10,2 % de la population active en France métropolitaine au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. L'inflation demeure à un niveau très faible de 0,7 % sur l'année et indique une activité atone. Toutefois, à l'instar de ses voisins européens, une légère reprise semble se profiler : l'indicateur INSEE du climat des affaires progresse depuis l'été, tandis que la production industrielle devrait repartir à la hausse en 2014.

L'environnement financier des marchés des pays développés, à la différence des années précédentes, a été à la fois calme et bien orienté. En Europe, la situation des pays périphériques s'est améliorée au cours de l'année 2013. Pour autant, la BCE a dû intervenir sous la crainte de pressions déflationnistes en abaissant ses taux directeurs en novembre 2013, sans toutefois recourir à des mesures non-conventionnelles de soutien de l'économie. Cet environnement monétaire très accommodant, maintenant la courbe des taux à un niveau historiquement faible, a permis une réduction de l'aversion au risque des investisseurs.

Ce changement de contexte a conduit à une recherche de performance plus élevée et a favorisé, dans les allocations d'actifs, les segments plus risqués tels que les obligations High Yield et les actions. Les marchés boursiers des pays développés ont ainsi connu un très bon millésime, comme le prouvent les performances totales des différents indices boursiers : + 18 % pour le CAC 40, + 20,5 % pour l'Euro Stoxx 50 et plus de 26 % pour le Dow Jones, sa meilleure performance depuis 1996. Dans ce contexte, et après plusieurs années de surperformance, l'immobilier coté a été moins performant que les indices traditionnels : l'indice IEIF SIIC France (dividendes réinvestis) a augmenté de 12 %.

#### Croissance du PIB et taux de chômage en France



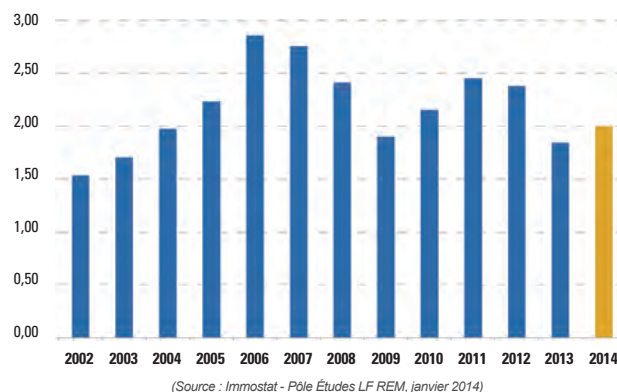
### ■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

#### Des marchés de bureaux sous pression

En 2013, l'activité locative a subi avec un léger décalage l'impact du ralentissement économique : 1,844 million de m<sup>2</sup> ont ainsi été placés en Île-de-France sur l'année, soit une baisse d'environ 25 % par rapport à 2012 et un niveau d'activité inférieur à celui de 2009. Dans un contexte d'incertitude économique, fiscale et réglementaire, les entreprises ont préféré reporter leurs décisions immobilières.

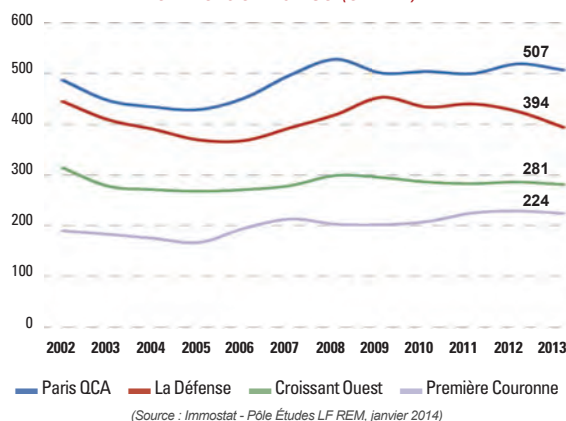
En conséquence, malgré un rebond au 4<sup>ème</sup> trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45 % en un an des grandes transactions.

#### Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



Si les valeurs locatives faciales ne se sont ajustées que légèrement en 2013 pour les surfaces de seconde main (environ - 2 %), les mesures d'accompagnement continuent de croître, et atteignent jusqu'à 30 % des loyers faciaux. Deux facteurs pèsent sur les revenus locatifs : d'une part, les efforts de franchise que les propriétaires sont prêts à offrir pour retenir leurs locataires, et d'autre part la progression ralentie de l'indexation.

#### Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (en m<sup>2</sup>)



En revanche, grâce à une relative maîtrise de la production neuve, le taux de vacance en Île-de-France reste à un niveau convenable de 7,5 % en moyenne. Seuls quelques marchés localisés, comme celui de La Défense avec un taux de vacance de 12 %, connaissent de véritables surcapacités, tandis que le marché parisien intra-muros reste en dessous de 5 %. On constate cependant que l'augmentation des libérations de surfaces de seconde main, qui atteignent 700 000 m<sup>2</sup>, accélère l'obsolescence du parc.

Sous la pression de la conjoncture qui contraint les entreprises à l'attentisme, la plupart des marchés régionaux marquent le pas en matière d'activité. Trois marchés - Lyon, Lille et Toulouse - portés par une certaine dynamique locale, conservent toutefois un véritable élan.

### Le segment des commerces entre résistance et mutation

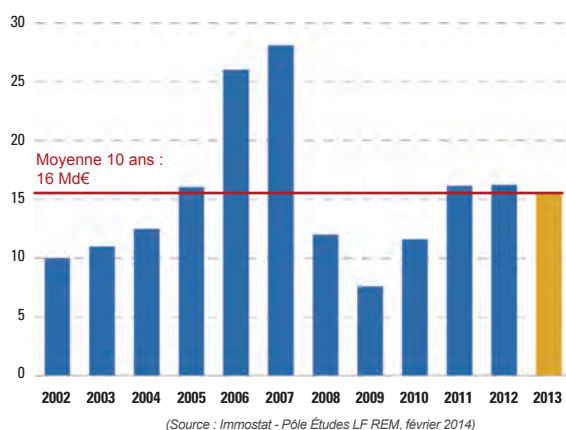
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces de centre-ville, la concurrence s'est intensifiée pour les axes n°1, meilleurs emplacements commerciaux d'une ville, où les loyers continuent de progresser sous l'effet des stratégies d'implantation des grandes enseignes "mass market" (grande consommation). Les axes secondaires souffrent en revanche de la fragilité des commerces indépendants et de la concurrence du e-commerce.

### Un marché de l'investissement immobilier dynamique

Le marché de l'investissement en France a affiché une très bonne tenue tout au long de l'année 2013 avec 15,5 milliards d'euros investis. L'appétit des investisseurs s'est confirmé pour la classe d'actifs immobilière, voire accentué en 2013. Toutefois, si le marché a été animé par des transactions de grande envergure (40 opérations de plus de 100 millions d'euros pour 50 % des volumes), le nombre de transactions se trouve, quant à lui, en baisse de 20 %, faute d'une offre suffisante de produits sécurisés.

Les investisseurs maintiennent en effet leur aversion au risque : le bureau reste la classe d'actifs la plus prisée et totalise 67 % des volumes. L'Île-de-France représente, quant à elle, 75 % des volumes, alors que Lyon capte un tiers des engagements en région. Avec plus de 23 % des volumes investis en immobilier en France, le commerce continue à attirer des acquéreurs, qui ont une préférence pour le segment sécurisé des commerces de centre-ville (39 % des engagements).

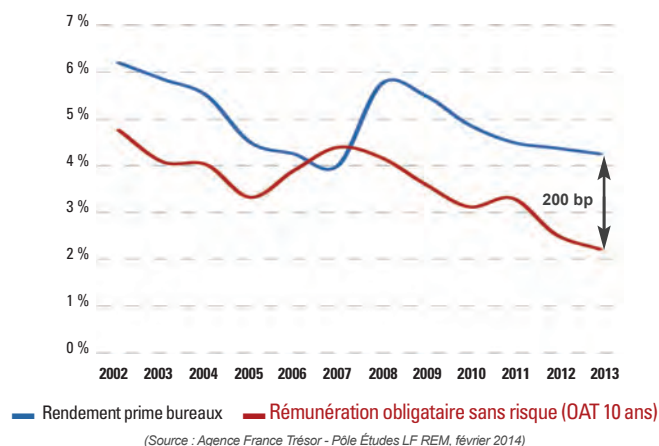
### Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Conséquence inattendue de l'engouement des investisseurs pour le segment le plus sécurisé, la part des transactions "core" a diminué en 2013, en raison d'un manque de produits de qualité proposés à la vente. L'échelle des taux de rendement immobiliers s'est stabilisée à des niveaux bas : le taux prime en bureaux se situe ainsi entre 4 % et 4,25 % à Paris QCA, entre 5 % et 6 % en première couronne, et entre 5,70 % et 6,50 % dans les principales agglomérations régionales. Les

taux prime en commerce ont par ailleurs continué de fléchir : moins de 4 % pour les pieds d'immeubles, 4,75 % pour les centres commerciaux et 5,75 % pour les "retail parks" (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert). En revanche, les taux de rendement sur les actifs présentant des risques locatifs, techniques ou d'emplacement sont plutôt orientés à la hausse.

### Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



## ■ LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE LA FRANÇAISE : ÉVOLUTION DES RÉSULTATS, DISTRIBUTION ET VALEURS

### Un marché des SCPI toujours très actif

Le succès des SCPI ne se dément pas depuis 2011. En 2013, la collecte brute des SCPI a atteint plus de 3 milliards d'euros, dont 2,5 milliards de nouveaux capitaux. Avec plus de 397 millions d'euros collectés, votre société de gestion se positionne au premier rang de la collecte brute 2013.

Le taux de rotation observé sur l'ensemble des SCPI du marché (nombre de parts cédées ou retirées comparé au nombre de parts au 31/12/2013) demeure quant à lui stable, à 1,94 %.

### Des résultats immobiliers fortement influencés par le contexte du marché locatif 2013

En 2013, l'activité commerciale sur l'ensemble des patrimoines SCPI a été particulièrement importante. 60 % de celle-ci a toutefois concerné le maintien en place des locataires contre 40 % pour la résorption du stock de locaux vacants.

La préférence des entreprises pour les locaux neufs et restructurés a également été largement observée. C'est une tendance que nous anticipons comme durable et qui confirme le bien fondé des efforts engagés ces dernières années en matière de travaux sur les immeubles les plus stratégiques du patrimoine des SCPI.

Dans un marché locatif moins demandeur, les délais de transactions ont été assez longs et les efforts commerciaux (franchises de loyers, réductions temporaires de loyers, mécanisme de paliers) plus importants que les années précédentes. La pression des renégociations de loyers par les locataires arrivant en période d'échéances triennales a aussi été particulièrement vive. Bien que les mesures d'accompagnement aient permis de ne pas augmenter sensiblement le niveau de vacance sur le patrimoine immobilier des SCPI, elles ont naturellement influé sur le niveau des produits locatifs encaissés.

Néanmoins, dans ce contexte, les résultats immobiliers atteints et les distributions en fin d'année sont globalement conformes aux prévisions budgétaires pour la plupart des véhicules.



## Des valeurs d'expertise et des valeurs de réalisation globalement stables

Les expertises menées entre septembre et novembre ont abouti pour l'ensemble des SCPI à une stabilité des valeurs, entre - 0,4 % à + 1,7 %.

Les valeurs de réalisation ont varié dans une fourchette de - 1,1 % à + 0,4 %. Les écarts de variation entre valeur d'expertise et valeur de réalisation reposent essentiellement :

- sur la réalisation de travaux de restructuration décaissés et dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée sur les valeurs d'expertise ;
- dans une moindre mesure, sur le recours aux réserves contribuant à l'écart entre les résultats et le niveau de distribution.

## LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE EN 2014 : PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### Des perspectives économiques qui s'éclaircissent

L'économie française débute l'année 2014 sur une meilleure note qu'elle n'avait abordé 2013. L'amélioration de la santé de ses partenaires commerciaux, notamment européens, la persistance d'un environnement monétaire accommodant et les prix mieux maîtrisés des matières premières constitueront des facteurs porteurs. Toutefois, le niveau du chômage, le déficit structurel de compétitivité, la forte pression fiscale et une situation budgétaire mal maîtrisée constitueront autant de freins à une reprise franche et durable de l'économie française, pas attendue avant 2015.

### La stratégie d'investissement 2014

Compte tenu du contexte de demande locative assez faible, les portefeuilles SCPI devraient connaître des évolutions mesurées. Les niveaux de distribution prévisionnelle pour 2014 devraient être comparables à ceux de 2013.

Sur le marché de l'investissement, la sélectivité demeurera de mise avec une vigilance sur les taux offerts pour rester en ligne avec les objectifs de taux de distribution des SCPI.

La stratégie d'investissement sur les SCPI classiques diversifiées, sauf thématique d'investissement particulière, devrait être répartie entre bureaux à 70 % et commerce à 30 % avec une diversification géographique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les actifs à revenus immédiats seront fortement privilégiés.

### L'élargissement des investissements immobiliers des SCPI aux États de l'Union européenne

Pour compléter cette stratégie d'investissement, la société de gestion propose pour chaque SCPI d'élargir de manière accessoire les cibles d'investissement aux marchés immobiliers des États de l'Union européenne.

Cet élargissement des investissements en Europe s'inscrit dans la continuité d'une politique d'investissement qualitative et cohérente avec l'objectif des SCPI tourné vers l'optimisation des revenus et la préservation du patrimoine.

Dans un environnement facilité par la montée en puissance des investissements immobiliers transfrontaliers, une monnaie unique en zone Euro, des standards internationaux en matière de baux, cet élargissement permettra en outre, de tirer parti :

- de nouveaux territoires d'investissement aux cycles économiques et financiers différents ;
- des législations sur les baux souvent plus favorables aux propriétaires ;
- d'une réduction du risque de concentration locative sur les portefeuilles SCPI.

Ces investissements seront réalisés sur des marchés profonds et liquides sur la base de taux de rendement comparables à ceux du marché français et traditionnellement recherchés par vos SCPI.

**Les premiers investissements auront pour cible les marchés immobiliers allemands.** Ils seront facilités par les moyens importants dont s'est dotée votre société de gestion, avec une présence locale d'équipes en Allemagne et au Royaume-Uni.

**Cet élargissement devrait permettre, dans des conditions fiscales non pénalisantes pour les associés, de diversifier de manière encore plus pertinente aujourd'hui le patrimoine de vos SCPI.**

Cette proposition d'élargissement nécessite une actualisation de la politique d'investissement dans la note d'information. Elle fait donc l'objet d'une résolution spécifique dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, ce projet d'élargissement a été présenté au mois de février dernier, lors d'une réunion spécifique, à l'ensemble des conseils de surveillance des SCPI. Aussi, votre conseil a pu disposer de toute l'information nécessaire en vue de l'établissement de son rapport sur cette proposition.

## MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

### La directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive, issue de la commission européenne, a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle vise à accroître la transparence des sociétés de gestion vis-à-vis de leur autorité de contrôle et des investisseurs. Elle a également pour objectif de réguler les principales sources de risques associés à la gestion des fonds d'investissement.

### L'aménagement des textes réglementaires des SCPI

Parallèlement à la transposition en droit français de la directive AIFM, des aménagements sont intervenus pour améliorer la gestion des SCPI et renforcer la transparence concernant les frais.

L'ensemble de ces nouvelles règles mises en place pour protéger les épargnants doit être respecté par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014. Cela implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, notamment les statuts et la note d'information. Les modifications des statuts vous sont présentées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, consultable pages 18 et 19.

Pour en savoir plus sur la directive AIFM et les modifications des textes applicables aux SCPI, vous pouvez consulter notre site internet [www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires](http://www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires).

## LE RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (APPLICABLE À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2013)

Les cessions et retraits des parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux<sup>(1)</sup>.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1<sup>er</sup> septembre 2013 :

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 % l'an	1,65 % l'an
	La 22 <sup>ème</sup> année	4 %	1,60 %
	De la 23 <sup>ème</sup> à la 30 <sup>ème</sup> année	-	9 % l'an

Les cessions de parts de SCPI sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable à certaines cessions.

<sup>(1)</sup> Ce mode de calcul, initialement préconisé par une simple décision administrative, a été légalisé par l'article 27 de la loi de finances pour 2014 n°2013-1278 du 29 décembre 2013 (JO du 30 décembre 2013).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date d'immatriculation	26 mars 1990
Numéro d'immatriculation au RCS	354 049 561 RCS. Paris
Date de dissolution	26 mars 2040
Capital maximum statuaire	150 000 000 euros
Capital social effectif au 31 décembre 2013	73 472 000 euros
Visa AMF	SCPI n° 13-28 du 20 septembre 2013

## ■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille

n° GP-07000038 du 26 juin 2007

### Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

### Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Crédit Mutuel Arkéa

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

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

**Suppléant** : B.E.A.S - 195, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

## ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance

PRIMONIAL, Président	<p><b>Fin du mandat :</b> à l'issue de la présente assemblée générale.</p>
Laurent ESPOIR	
Olivier BLICQ	
Martial CHAINET	
Vonnick COUILLARD	
Claude DERIAZ	
AGEAS France	
YCAP Services	

## ■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

## ■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

**Suppléant** : BEAS - 195, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de la présente assemblée générale

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013

## Introduction

Pierre Privilège s'est bien comportée tout au long de l'année 2013 : sa capitalisation atteint plus de 121,9 millions d'euros en fin d'année, avec une collecte représentant plus de 17 % de la capitalisation. Le patrimoine de la SCPI est diversifié, majoritairement composé de bureaux (2/3), et de commerces (1/3).

Avec cette collecte, la SCPI a poursuivi sa phase d'expansion en 2013. La surface de son parc locatif est en hausse de 28 % par rapport à l'année dernière. Cette dynamique commerciale lui a permis de se positionner sur quatre actifs, dont un projet immobilier emblématique aux portes de Paris, "Les Grands Moulins" à Pantin, avec d'autres SCPI. Cette opération en VEFA qui devrait être livrée au deuxième trimestre 2015 s'inscrit dans le cadre d'une extension de BNP Paribas. Déjà présent sur le site, l'établissement bancaire occupera 54 % de la totalité de l'immeuble construit.

Les autres actifs acquis sont également situés dans des zones dynamiques et apporteront à la SCPI des revenus immédiats. Ces immeubles sont loués par de grandes entreprises, comme l'immeuble de bureaux à Saint-Ouen loué à Alstom Transport, et les locaux commerciaux à Charleville-Mézières loués à Conforama. En marge de ces nouvelles acquisitions, Pierre Privilège a cédé deux actifs vieillissants pour lesquels des travaux importants auraient dû être engagés, situés dans une zone en déclin à Bruges, en périphérie de Bordeaux, pour un total de 1 485 m<sup>2</sup>.

Concernant l'activité locative de son patrimoine, Pierre Privilège a bien résisté en 2013. Après avoir enregistré quelques mouvements locatifs en cours d'année, la SCPI finit 2013 avec un bilan locatif positif. Le fléchissement global de la demande sur le marché immobilier n'a pas impacté son niveau d'occupation physique qui se maintient par rapport à 2012, à 93,3 % en fin d'année.

Le niveau de contentieux enregistré est très faible, et ne concerne que 0,1 % des loyers au 31 décembre 2013.

Pierre privilège clôture son exercice 2013 avec :

- une distribution de 44,88 euros, équivalent à un taux de distribution de 5,41 % ;
- une valeur d'expertise du patrimoine en progression de 0,91 % ;
- une valeur de réalisation en léger retrait de -1,12 %, en raison notamment de l'utilisation des réserves pour servir la distribution 2013 ;
- un prix de part inchangé à 830 euros.

En 2014, Pierre Privilège poursuivra son développement et se positionnera, au rythme de la collecte, sur de nouveaux investissements. À noter d'ores et déjà la signature de deux baux, Aegis Media et la CPAM dans l'immeuble "Cap Azur" à Marseille, confirmant le démarrage de la commercialisation de cet actif. Grâce au plein effet des investissements réalisés en 2013, la base de loyers devrait progresser en 2014. Compte tenu d'un volume de parts à rémunérer plus important, cette croissance des loyers devrait permettre d'aboutir à une faible variation du résultat, avec une situation locative anticipée comme stable.

Les efforts commerciaux porteront en 2014 sur la location de surfaces neuves ou rénovées disponibles, telles que le "Parc du Millénaire" à Montpellier, "Marques Avenue" à Saint-Julien-les-Villas et le "Cap Azur" à Marseille.

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	73 472 000,00 €
Nombre de parts	146 944
Capitalisation	121 963 520 €
Nombre d'associés	1 515
Valeur de réalisation	764,50 €
Prix de souscription	830,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	755,30 €
Valeur ISF pour 2014*	755,30
Distribution de l'exercice 2013 **	44,88 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	5,41%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0,00%
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	3,74%
7 ans	5,66%
10 ans	7,95%

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

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 31 décembre 2013.

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

(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

\*\*\*\* La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

	2013	2012
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	11 847 922,26	9 344 349,52
dont loyers	6 584 736,45	5 677 024,95
Total des charges	6 576 006,67	4 599 761,23
Résultat	5 271 915,59	4 744 588,29
Dividende	5 653 455,06	4 707 609,06

<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	73 472 000,00	60 711 500,00
Total des capitaux propres	98 473 860,99	81 088 963,16
Immobilisations locatives	98 723 597,71	72 181 230,50

	Global 2013	Par part 2013
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	5 271 915,59	41,85*
Dividende	5 653 455,06	44,88*

<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	112 351 148,08	764,58
Valeur comptable	98 473 860,99	670,15
Valeur de réalisation	112 338 433,33	764,50
Valeur de reconstitution	131 196 028,09	892,83

\* Par part en jouissance sur l'année.

### III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	25 521	17,36%
Parts retirées avec contrepartie	1 780	1,21%
Parts cédées de gré à gré		
Parts transférées par succession et/ou donation	862	0,58%
Parts en attente de retrait		

La collecte de capitaux se poursuit à un rythme comparable à celui de l'année antérieure avec un volume de souscriptions total de 22,7 millions d'euros, contre 21,2 millions en 2012.

Ces souscriptions ont assuré la contrepartie au retrait de 1 780 parts et 25 521 parts nouvelles ont été émises au titre de l'augmentation de capital de la SCPI, portant ainsi sa capitalisation au 31 décembre 2013 à 121,9 millions d'euros répartis entre 1 515 associés (contre 1 160 associés en 2012).

### IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

#### A. Évolution du patrimoine

##### 1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI Pierre Privilege a réalisé quatre investissements en 2013 pour un montant global de 28 894 695,00 euros HT AEM et un rendement prévisionnel de 6,80 % AEM.

• **Le 15 mai 2013**, la SCPI a procédé à l'acquisition de plusieurs bâtiments de bureaux pour une surface totale de 4 605 m<sup>2</sup> au sein du "Parc du Millénaire", situé au sud-est de la ville de Montpellier. Il s'agit de la zone d'activité tertiaire la plus dynamique de l'agglomération, mitoyenne avec le Parc d'Activités Euréka. L'ensemble est facilement accessible par l'autoroute A9 et proche de l'aéroport de Montpellier Méditerranée et de la future gare TGV située à 1,5 km.

Cette acquisition offre une rentabilité de 8,34 % AEM.

• **Le 28 juin 2013**, la SCPI a acquis un actif commercial, sous enseigne Conforama, dans la zone commerciale dominante du Bois Fortant accueillant des enseignes nationales (Carrefour, Leroy Merlin, Kiabi, ...) à Charleville Mezières. Ce commerce de retail park dispose d'un emplacement stratégique ainsi que d'une bonne accessibilité routière. Cette acquisition offre une rentabilité de 6,80 % AEM.

• **Le 18 juillet 2013**, la SCPI a investi dans un immeuble en VEFA à Pantin. Cet immeuble est situé dans la zone de la mairie et à proximité immédiate des "Grands Moulins" de Pantin, à 3 minutes du boulevard Périphérique et à 20 minutes de l'aéroport Charles-de-Gaulle.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 mitoyen avec "Les Grands Moulins" de Pantin. Il développe 13 300 m<sup>2</sup> utiles de bureaux, 880 m<sup>2</sup> utiles dédiés à la restauration, 320 m<sup>2</sup> de commerce en RDC ainsi que 133 places de parkings en sous-sol.

Le bâtiment est déjà loué à hauteur de 54 % au groupe BNP Paribas et la livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2015. L'immeuble bénéficiera de la certification HQE et du label BBC Effinergie.

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 10 % par Pierre Privilege, offre une rentabilité prévisionnelle de 6,68 % AEM.

• **Le 25 juillet 2013**, la SCPI a investi, à Saint-Ouen, dans un immeuble dénommé le "Kappa", situé au cœur des Docks de Saint-Ouen.

Le "Kappa" bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (métro ligne 13 à 300 mètres, extension de la ligne 14) tout autant que d'un accès aisé par la route du fait de la proximité du périphérique, des quais et de l'A86.

Il est inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification, plébiscité par Alstom avec 3 immeubles sur la zone (Omega, Kappa et Sigma).

Le "Kappa" développe 15 800 m<sup>2</sup> utiles et 334 emplacements de parking en sous-sol. Livré en décembre 2008 par Nexity, l'actif est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports dont la durée ferme restant à courir est de 7 ans.

L'actif est certifié HQE Exploitation / RT 2005 et offre de très bonnes prestations techniques, ainsi que de nombreux services à ses occupants (RIE - 240 places, fitness, conciergerie).

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 10 % par Pierre Privilege, offre une rentabilité de 6 % AEM.

AEM : Acte En Main.  
RIE : Restaurant Inter-Entreprises.  
HQE : Haute Qualité Environnementale.  
BBC : Bâtiment Basse Consommation.

##### Les acquisitions de l'exercice 2013

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI	Nombre parkings (u)	Prix AEM HT (euros)
15/05/2013	Parc du Club Millénaire - lot 1 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	Bureau	100%	4 605	170	5 280 679
28/06/2013	Conforama - ZAC du Bois Fortant Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES	Commerce	100%	6 174	160	7 980 500
18/07/2013	Compans - ZAC des Grands Moulins 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	Bureau	10%	1 449	13	6 720 000
25/07/2013	Le Kappa - ZAC des Docks 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	Bureau	10%	1 593	33	8 913 516
<b>TOTAL</b>				<b>13 821</b>	<b>376</b>	<b>28 894 695</b>



## 2. Les cessions de l'exercice 2013

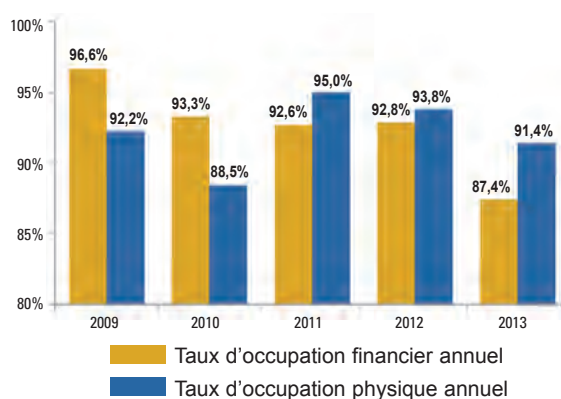
Date cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m²) QP* SCPI	Vacance (m²)	Date acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur Exp HD 31/12/2012 (euros)	Prix de cession brut (euros)
17/04/2013	Bureaux du Lac - Bât. 8 4 avenue de Chavailles 33520 BRUGES	BUR	100%	764	164	16/07/91	872 274	502 786	513 625
27/12/2013	Grand Angle 2 avenue de Chavailles 33520 BRUGES	BUR	100%	720		04/07/94	790 583	864 304	879 361
<b>TOTAL</b>				<b>1 484</b>	<b>164</b>		<b>1 662 857</b>	<b>1 367 090</b>	<b>1 392 986</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

## B. Gestion du patrimoine

### 1. Taux d'occupation

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



### Rappel

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

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

Au cours de l'exercice 2013, 6 584 736 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

### 2. Situation locative

Situation locative en fin d'exercice :

Prise d'effet en m²	Année 2013	Année 2012
Libérés	4 604	3 156
Reloués	4 269	1 964

En 2013, dix-huit dossiers locatifs ont été signés, portant sur 6 441 m² environ.

La prise d'effet est intervenue en 2013 pour seize d'entre eux et en 2014 pour deux dossiers. Il s'agit plus précisément de :

- 11 locations résorbant du stock vacant dont une extension ;
- 2 renégociations de loyer ;
- 2 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 4 renouvellements de bail.

## Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m²)	Date effet	Commentaire
Renégociation	57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	BUR	602	01/2013	Régus au titre d'un nouveau bail de 7 ans.
Renégociation	250 avenue des Grésillons 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	1 851	04/2013	Multiloll Solutions.
Renégociation	102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	165	05/2013	Green Affair maintien 11 mois supplémentaires.
Renouvellement	Bât. Massangis 17 chemin de la Dhuy 38240 MEYLAN	BUR	845	11/2013	Ingerop.
Relocation	181-183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	BUR	643	12/2013	Experts et Développements (après travaux).
Relocation	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	323	02/2013 04/2014 01/2014 05/2014	- 56 m² GPMT Médico Social ; - 95 m² United Arab Shipping ; - 65 m² Aegis Media ; - 107 m² CPAM.
Renégociation	Parc du Millénaire 1025 Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	374	07/2013 11/2013 12/2013	- 197 m² CCI Région Languedoc ; - 64 m² ITL Développement ; - 113 m² Hérault Networks.
Relocation Renégociation	10 rue Hubble - Bât. 7 59262 SAINGHAIN-EN-MELANTOIS	BUR	636	12/2013	- 636 m² Synergie bail dérogatoire pour 1 an.

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 3 514 m² (3 179 m² en 2012) se répartissant comme suit :

Paris	430 m²	soit 12,2 %
Île-de-France	357 m²	soit 10,2 %
Région	2 727 m²	soit 77,6 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel de 0,7 millions d'euros par an.

## Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m²)	Commentaires
Marques Avenue ZAC du Port Sec - Bât. 3C 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	1 057	Travaux extérieurs terminés. Contact en cours avec un locataire sur 50% des surfaces.
Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	685	Parc tertiaire de 4 bâtiments acquis en mai 2013.
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13000 MARSEILLE	BUR	566	Contact en cours avec Pole Emploi pour le solde du RDC et le 1 <sup>er</sup> étage.
Maillot 2000 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	430	Échec des négociations en vue de la cession. Reprise de la commercialisation après remise en état des surfaces.
2 rue Jacques Daguerre 44300 NANTES	BUR	341	Un seul lot vacant.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	223	Solde à louer depuis le départ d'Assystem.
Galerie Gray d'Albion Rue d'Antibes 06500 CANNES	COM	79	Travaux de rénovation de la galerie marchande votés en 2013 en cours pour une livraison en mai 2015.

## Résiliations

Les congés à 6 mois reçus en fin d'année portent sur 933 m<sup>2</sup> soit 1,8 % des surfaces en exploitation (52 699 m<sup>2</sup>). Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaires
Marques Avenue ZAC du Port SEC - Bât. 3C 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	125	31/03/2014	Congé reçu de Weill.
102-104 Avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	289	31/05/2014 31/03/2014	- Résilié par Green Affair pour 165 m <sup>2</sup> . - Résilié par Roc Eclerc pour 124 m <sup>2</sup> .
Axis Park Avenue de Pythagore 33700 MERIGNAC	BUR	492	30/04/2014	Résilié par A+ Métrologie.

## 3. Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises en vue du recouvrement des créances.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 16 251,17 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 3 591,32 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 12 659,85 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 17 872,19 euros.

## 4. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2013	(euros)
Travaux réalisés	824 613,55
Provisions pour travaux au 31 décembre	237 021,97

## NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
57 rue d'Amsterdam 75008 - PARIS	Travaux création escalier supplémentaire	106 740,39
66 avenue du Maine 75014 - PARIS	Travaux de mise en conformité désenfumage	57 749,74
2 rue Jacques Daguerre - Bât. 4 44300 - NANTES	Travaux de climatisation ventilation chauffage, mise aux normes de l'installation	51 243,11
1 rue Stephenson 78180 - MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	Travaux de désamiantage, de sur vitrages et réfection de l'étanchéité des terrasses des 7 <sup>ème</sup> et 8 <sup>ème</sup> étages	33 671,08
Heron Building 66 avenue du Maine 75014 - PARIS	Travaux de mise en conformité	17 512,31

### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
67 rue Chevalier Paul 13002 - MARSEILLE	Travaux de division physique électrique et de climatisation ventilation chauffage	8 062,93

### Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

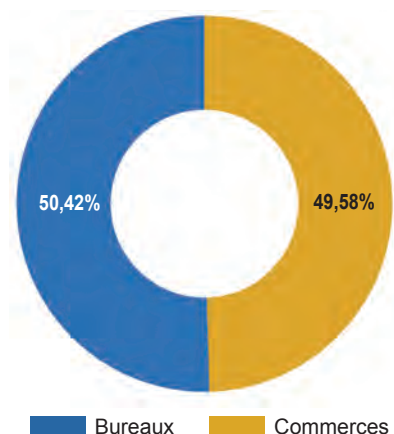
Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Marques Avenue 10800 - SAINT- JULIEN-LES-VILLAS	Restructuration	220 367,40
1 rue Stephenson 78180 - MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	Restructuration	23 667,98

## C. Expertises et répartition du patrimoine

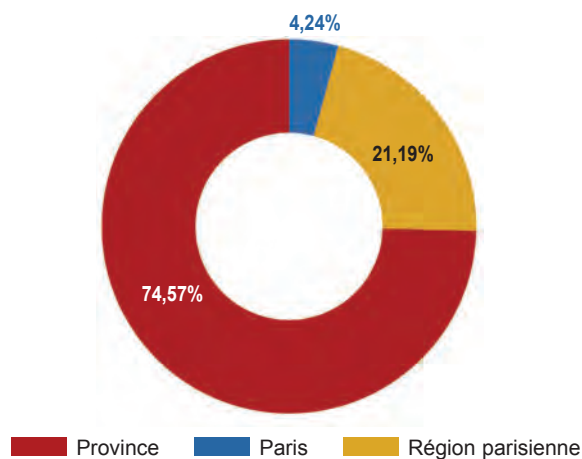
Malgré une situation économique difficile, le marché de l'investissement immobilier affiche une belle résistance en 2013 et cela malgré un marché locatif en retrait. Les taux de rendement sont restés stables dans l'ensemble avec néanmoins un accroissement de l'écart entre les meilleurs actifs qui ont vu leur taux baissé (emplacement prime ou actifs commerciaux) alors que les actifs secondaires ont été pénalisés par une hausse. La commercialisation des surfaces vacantes a souffert avec une baisse significative des transactions par rapport à 2012 et une augmentation du taux de vacance.

Ainsi, le patrimoine de Pierre Privilège s'établit au 31 décembre 2013 à 112 351 148,08 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées en 2013. À périmètre constant, la valeur progresse de 0,91 % par rapport au 31 décembre 2012.

*Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013*



*Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013*



### Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2013

	Bureaux	Commerces	Total (euros)	Total (%)
Paris	10 787 486,10	3 234 120,10	14 021 606,20	12,48%
Région parisienne	44 889 226,75		44 889 226,75	39,95%
Province	21 826 249,11	31 614 066,02	53 440 315,13	47,57%
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>77 502 961,96</b>	<b>34 848 186,12</b>	<b>112 351 148,08</b>	
Total 2012	57 870 999,69	26 983 508,30	84 854 507,99	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>68,98%</b>	<b>31,02%</b>		<b>100,00%</b>

## V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	98 723 597,71
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(249 736,72)
<b>Valeur comptable</b>	<b>98 473 860,99</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>670,15</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	112 351 148,08
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(12 714,75)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>112 338 433,33</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>764,50</b>
Valeur de réalisation	112 338 433,33
Frais d'acquisition des immeubles	6 965 771,19
Commission de souscription	11 891 823,57
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>131 196 028,09</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>892,83</b>

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

## VI - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

## VII - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de commissaire aux comptes, Deloitte et Associés et de commissaire aux comptes suppléant, BEAS, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## VIII - EXPERTS IMMOBILIERS

Corrélativement aux modifications apportées par la nouvelle législation, nous vous proposons de renouveler pour cinq ans (au lieu de 4 ans auparavant), soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018, le mandat d'expert immobilier de la société CB Richard Ellis, expirant à l'issue de la présente assemblée générale.



## IX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2014.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Les membres sont élus pour une durée de trois ans, leurs mandats expireront donc à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature.

### AGEAS FRANCE

Détenant 30 122 parts

Siège social : 1, rue Blanche - 75009 Paris

Activité : compagnie d'assurances.

Membre sortant.

### Olivier BLICQ - 56 ans

Détenant 5 parts

Demeurant : 26, rue Rabelais - 59000 Lille

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : inspecteur du travail.

Membre sortant.

### Martial CHAINET - 71 ans

Détenant 1 part

Demeurant : 3, rue Bretonvilliers - 75004 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant et conseil en gestion de patrimoine.

Membre sortant.

### Vonnick COUILLARD - 76 ans

Détenant 31 parts

Demeurant : 14, rue de Viry - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité.

Membre sortant.

### Julien DELOUME - 35 ans

Détenant 61 parts

Demeurant : 25, rue du Cayla - 92400 Courbevoie

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : développeur e-business.

### François GOUBARD - 62 ans

Détenant 3 parts

Demeurant : 129, boulevard Raspail - 75006 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant indépendant en stratégie et ingénierie financière, associé dirigeant d'un cabinet de conseil en investissement, membre de l'ANACOFI.

### Guy LACAZE - 63 ans

Détenant 3 parts

Demeurant : 33, rue Orfila - 75020 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur immobilier en charge de l'annexe environnementale et économie d'énergie.

### PRIMONIAL

Détenant 63 parts

Siège social : 19, avenue de Suffren - 75007 Paris

Activité : société de gestion immobilière et de conseil patrimonial, financier, épargne et investissement.

Membre sortant.

# Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

## 1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre <sup>(1)</sup> (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup> (euros)
2009	29 251 500,00		58 503	637	73 131,30	830,00
2010	29 770 000,00	860 710,00	59 540	631	689 854,50	830,00
2011	48 591 000,00	31 242 860,00	97 182	878	2 948 184,90	830,00
2012	60 711 500,00	20 120 030,00	121 423	1 195	1 926 811,80	830,00
2013	73 472 000,00	21 182 430,00	146 944	1 515	2 039 384,70	830,00

(1) Diminué des retraits.

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

## 2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	830,00	830,00	830,00	830,00	830,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	44,88	44,88	44,88	44,88	44,88
dont distribution de report à nouveau (en %)			8,73%		6,75%
dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,41%	5,41%	5,41%	5,41%	5,41%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	19,29	22,86	29,55	22,88	20,04

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

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

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

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## 3. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) <sup>(1)</sup>
2009	1 259	22,15%	+ 3 mois	1 056	616,30
2010	8 198	14,01%	3 mois		598,55
2011	1 825	3,06%	1 mois		717,36
2012	1 553	1,59%	1 mois		615,76
2013	1 780	1,46%	1 mois		1 431,64

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

## 4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Libellés	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	61,71	95,90	56,02	97,66	49,44	94,89	54,12	97,81	52,27	97,27
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,88	1,37	0,48	0,84	2,00	3,84	1,14	2,05	1,05	1,96
Produits divers	1,76	2,74	0,86	1,50	0,66	1,27	0,08	0,14	0,41	0,77
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>64,35</b>	<b>100,00</b>	<b>57,36</b>	<b>100,00</b>	<b>52,10</b>	<b>100,00</b>	<b>55,33</b>	<b>100,00</b>	<b>53,73</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	6,43	9,99	5,74	10,01	5,11	9,81	5,19	9,38	4,86	9,05
Autres frais de gestion*	0,58	0,90	1,33	2,32	2,52	4,84	0,70	1,27	0,46	0,86
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	0,40	0,45	0,78	0,42	0,81	0,16	0,29	0,25	0,46
Charges immobilières non récupérées	2,52	3,92	3,05	5,32	1,84	3,53	2,32	4,18	3,78	7,04
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>9,79</b>	<b>15,21</b>	<b>10,57</b>	<b>18,43</b>	<b>9,89</b>	<b>18,98</b>	<b>8,37</b>	<b>15,12</b>	<b>9,35</b>	<b>17,42</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	0,79	1,23	0,65	1,13	0,46	0,88				
- autres (charges à étaler)	(0,01)	(0,02)	(0,05)	(0,09)	(0,58)	(1,11)	0,47	0,84	0,36	0,66
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	2,35	3,65	1,73	3,02	1,16	2,23	1,28	2,32	2,27	4,23
- dotation nette aux autres provisions**	0,26	0,40	(3,69)	(6,43)	0,23	0,44	(0,01)	(0,02)	(0,10)	(0,19)
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>3,39</b>	<b>5,27</b>	<b>(1,36)</b>	<b>(2,37)</b>	<b>1,27</b>	<b>2,44</b>	<b>1,74</b>	<b>3,14</b>	<b>2,53</b>	<b>4,70</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13,18</b>	<b>20,48</b>	<b>9,21</b>	<b>16,06</b>	<b>11,16</b>	<b>21,42</b>	<b>10,10</b>	<b>18,26</b>	<b>11,89</b>	<b>22,12</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>51,17</b>	<b>79,52</b>	<b>48,15</b>	<b>83,94</b>	<b>40,96</b>	<b>78,62</b>	<b>45,23</b>	<b>81,74</b>	<b>41,85</b>	<b>77,88</b>
Variation du report à nouveau	6,27	9,74	3,27	5,70	(3,92)	(7,52)	0,35	0,64	(3,03)	(5,64)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	44,88	69,74	44,88	78,24	44,88	86,14	44,88	81,11	44,88	83,52
Revenus distribués après prélèvement libératoire	44,61	69,32	44,73	77,98	44,23	84,89	44,44	80,31	44,51	82,83

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## 5. EMPLOI DES FONDS (euros)

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	94 657 479,47	21 182 430,00	115 839 909,47
Cessions d'immeubles	6 996 229,77	1 636 135,66	8 632 365,43
Plus et moins-values sur cessions	(92 470,53)	(517 112,82)	(609 583,35)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(15 876 697,95)	(3 403 430,05)	(19 280 128,00)
Achats d'immeubles	(78 984 287,04)	(28 059 362,97)	(107 043 650,01)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>6 700 253,72</b>	<b>(9 161 340,18)</b>	<b>(2 461 086,46)</b>

\* Depuis l'origine de la société

## 6. DÉCLARATION FISCALE

### Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Pierre Privilège sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2013 :

REVENU FONCIER	(euros)
Revenu brut	7 092 693
Autres charges déductibles	1 885 147
Revenu net	5 207 546
Soit par part pleine jouissance	41,34
REVENU FINANCIER	(euros)
Revenu	115 434
Soit par part pleine jouissance	0,93
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	0,56

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	4 955 204,81
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	12 405,96
Résultat fiscal	4 942 798,85
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	4 955 204,81
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	4 955 204,81

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

## 7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (euros)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2013, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		1 004 414,32						1 004 414,32*
Fournisseurs d'immobilisations							6 211 036,39	6 211 036,39**
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>1 004 414,32</b>					<b>6 211 036,39</b>	<b>7 215 450,71</b>
<b>Échéances au 31/12/2012</b>								
Fournisseurs		319 643,67						319 643,67
Fournisseurs d'immobilisations							498 953,83	498 953,85
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>319 643,67</b>					<b>498 953,83</b>	<b>818 597,50</b>

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

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

# Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire

Pour répondre aux objectifs européens (AIFM\*) et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014 ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI et notamment les statuts (1) et note d'information.

Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société avec ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires et compte tenu des caractéristiques qui lui sont propres.

Afin que vous puissiez appréhender toutes les modifications apportées aux statuts, nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des États membres de l'Union européenne (2).

## 1. PRINCIPALES MODIFICATIONS STATUTAIRES

### La directive AIFM\*

#### Désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Suite à un appel d'offre, la société CACEIS Bank France a été retenue. Le montant de sa prestation dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI ainsi que de sa valeur de réalisation. Le coût estimatif annuel de sa mission est estimé à 0,10 euros par part, mais la SCPI ne supportera aucun frais la première année.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

#### **"Article XXII - Dépositaire**

*Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."*

### Aménagements des dispositions applicables aux SCPI

#### Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

**"Article II - Objet** - La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

*Pour les besoins de sa gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."*

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

### L'endettement

L'assemblée générale de 2013 avait voté l'insertion dans les statuts de la possibilité pour la société de gestion, au nom de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et ainsi de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

### Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts. Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

### La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- suppression de l'obligation d'avoir investi les ¾ au moins du montant de la collecte nette des 12 derniers mois pour créer des parts nouvelles ;
- en cas de suppression de la variabilité :
  - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
  - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

\*Alternative Investment Fund Managers.

### L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux ou l'assiette ne soient modifiés.

L'article XVIII des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

**“4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.**

*Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :*

- à 1,25 % hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25 % hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

*La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.*

**5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.**

*Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Les évaluateurs immobiliers

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier sera donc portée à cinq ans.

### Possibilité de diffuser les documents d'information par “télécommunication électronique”

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales par internet, les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

## 2. ÉLARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (MODIFICATION NON LIÉE À AIFM)

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires et dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union européenne.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomérations et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs “situés en France et accessoirement dans des États de l'Union européenne”.

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

**Le société de gestion.**



# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, de la SCPI Pierre Privilège.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions au suivi de l'activité de la SCPI ainsi qu'à l'examen des comptes, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte 2013, qui s'est élevée à 22 659 830 euros, a porté sur un total de 27 301 parts, dont 1 780 ayant permis de compenser les demandes de retrait et 25 521 ayant augmenté le capital.

Le capital effectif était ainsi porté de 60 711 500,00 euros au 31 décembre 2012 à 73 472 000,00 euros au 31 décembre 2013 et aucune part ne restait en attente de retrait.

Face à cette appétence des souscripteurs, l'assemblée générale extraordinaire du 4 décembre 2013 a voté l'augmentation du capital maximum statutaire et l'a fixé à 150 000 000,00 euros.

## PATRIMOINE

Les capitaux collectés ont permis de compléter le patrimoine et de poursuivre la mutualisation des risques avec les acquisitions de quatre nouveaux actifs. Il s'agit d'un immeuble de commerce situé à Charleville Mézières et de trois actifs de bureaux sis à Pantin, Saint-Ouen et Montpellier. Représentant un total de 28 894 695,00 euros, ces actifs loués à 100 % devraient générer un rendement de 6,80 %.

Deux arbitrages ont été réalisés à Bruges pour un montant global de 1 392 986 euros, soit globalement supérieur de 25 896 euros à la valeur d'expertise.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, le taux d'occupation financier a néanmoins pu s'établir pour l'année à 87,4 %, enregistrant une diminution par rapport à 2012 (92,8 %).

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les conclusions des expertises, que nous avons examinées, font apparaître une valeur vénale du patrimoine de 112 351 148,08 euros présentant, à périmètre constant, une progression de 0,91 %.

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

Le prix de souscription de la part, fixé à 830,00 euros, est demeuré inchangé.

## COMPTES ET RÉSULTAT

Votre conseil de surveillance, lors de sa réunion du 26 février 2014, a examiné les comptes de l'exercice 2013 tels qu'ils vous sont présentés.

Le résultat comptable au 31 décembre 2013 ressort à 5 271 915,59 euros, correspondant à un résultat par part de 41,85 euros.

Le dividende versé est demeuré fixé à 44,88 euros par part, soit un taux de distribution de 5,41 % pour une part acquise à 830 euros.

Pour 2014, les estimations effectuées permettent d'envisager un résultat par part de 41 euros et il est donc prévu de ramener la distribution annuelle à 43,32 euros par part.

## CONVENTIONS

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne la politique d'investissement, et après nous avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt que pourrait procurer pour notre SCPI l'élargissement géographique de nos investissements immobiliers dans l'Union européenne.

À titre accessoire, ces nouvelles opportunités nous paraissent pouvoir être des atouts supplémentaires et bénéfiques que l'on souhaite vous voir également partager.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 26 février 2014 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons, au terme de notre mandat, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

**Le conseil de surveillance.**

# **T**exte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

## **PREMIÈRE RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 73 472 000,00 euros et un bénéfice net de 5 271 915,59 euros.

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

## **DEUXIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 271 915,59 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 905 202,34 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 8 177 117,93 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 5 653 455,06 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 523 662,87 euros.

## **TROISIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 98 473 860,99 euros, soit 670,15 euros par part ;
- valeur de réalisation : 112 338 433,33 euros, soit 764,50 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 131 196 028,09 euros, soit 892,83 euros par part.

## **QUATRIÈME RÉSOLUTION**

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

## **CINQUIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

## **SIXIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

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

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

## **SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale :

- prend acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, des mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance ;
- nomme en qualité de membres pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016 :

*(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).*

## **HUITIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet CB Richard Ellis en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de cinq ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

## **NEUVIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale :

- prend acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, des mandats de la société Deloitte et Associés, commissaire aux comptes titulaire et de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant ;
- renouvelle leur mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019, comme suit :
  - Deloitte et Associés, en qualité de commissaire aux comptes titulaire ;
  - BEAS, en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

## **DIXIÈME RÉSOLUTION**

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

# **T**exte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire

## PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la société, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

### **"Article II - Objet**

*La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier".*

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XVIII des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

### **"4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.**

*Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :*

- à 1,25% hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25% hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

*La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.*

### **5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.**

*Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables aux SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les statuts de la société tel que suit :

### **"Article XXII - Dépositaire**

*Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."*

## QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante "et accessoirement dans des États de l'Union européenne" sera intégrée dans la première phrase du premier paragraphe de la "Politique d'investissement de la SCPI", mentionnée dans la note d'information.

## SIXIÈME RÉOLUTION

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

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)**

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>98 723 597,71</b>	<b>112 351 148,08</b>	<b>72 181 230,50</b>	<b>84 854 507,99</b>
Terrains et constructions	91 830 525,28	105 551 148,08	70 746 995,27	83 597 746,99
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	6 580 759,30	6 800 000,00	1 241 062,00	1 256 761,00
Autres immobilisations locatives	312 313,13		193 173,23	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(237 021,97)</b>		<b>(112 376,06)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(237 021,97)		(112 376,06)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>98 486 575,74</b>	<b>112 351 148,08</b>	<b>72 068 854,44</b>	<b>84 854 507,99</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>20 804,53</b>	<b>20 804,53</b>	<b>27 556,81</b>	<b>27 556,81</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	20 804,53	20 804,53	27 556,81	27 556,81
<b>Créances</b>	<b>2 582 822,76</b>	<b>2 582 822,76</b>	<b>1 833 390,37</b>	<b>1 833 390,37</b>
Locataires et comptes rattachés	407 869,81	407 869,81	227 929,50	227 929,50
Provisions pour dépréciation des créances	(17 872,19)	(17 872,19)	(30 532,06)	(30 532,06)
Créances fiscales et sociales	1 383 520,03	1 383 520,03	1 075 266,83	1 075 266,83
Fournisseurs et comptes rattachés	259 780,03	259 780,03	244 559,11	244 559,11
Autres créances	549 525,08	549 525,08	316 166,99	316 166,99
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>8 548 826,76</b>	<b>8 548 826,76</b>	<b>11 329 686,52</b>	<b>11 329 686,52</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 548 826,76	8 548 826,76	11 329 686,52	11 329 686,52
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(11 181 493,63)</b>	<b>(11 181 493,63)</b>	<b>(4 184 952,68)</b>	<b>(4 184 952,68)</b>
Dettes financières	(983 621,46)	(983 621,46)	(846 521,52)	(846 521,52)
Dettes d'exploitation	(1 788 461,70)	(1 788 461,70)	(1 257 088,33)	(1 257 088,33)
Dettes diverses	(8 409 410,47)	(8 409 410,47)	(2 081 342,83)	(2 081 342,83)
<b>TOTAL II</b>	<b>(29 039,58)</b>	<b>(29 039,58)</b>	<b>9 005 681,02</b>	<b>9 005 681,02</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	16 531,83	16 531,83	14 427,70	14 427,70
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(207,00)	(207,00)		
<b>TOTAL III</b>	<b>16 324,83</b>	<b>16 324,83</b>	<b>14 427,70</b>	<b>14 427,70</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>98 473 860,99</b>		<b>81 088 963,16</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>112 338 433,33</b>		<b>93 874 616,71</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2013 (euros) <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>60 711 500,00</b>		<b>12 760 500,00</b>	<b>73 472 000,00</b>
Capital souscrit	60 711 500,00		12 760 500,00	73 472 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>18 069 281,52</b>		<b>5 018 499,95</b>	<b>23 087 781,47</b>
Prime d'émission	33 945 979,47		8 421 930,00	42 367 909,47
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(15 876 697,95)		(3 403 430,05)	(19 280 128,00)
Écarts sur remboursements de parts				
<b>Primes de fusion</b>				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	<b>(92 470,53)</b>		<b>(517 112,82)</b>	<b>(609 583,35)</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 363 672,94</b>	<b>36 979,23</b>	<b>504 550,17</b>	<b>2 905 202,34</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>36 979,23</b>	<b>(36 979,23)</b>	<b>(381 539,47)</b>	<b>(381 539,47)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	4 744 588,29	(4 744 588,29)	5 271 915,59	5 271 915,59
Acomptes sur distribution	(4 687 320,00)	4 687 320,00	(5 623 767,52)	(5 623 767,52)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(20 289,06)	20 289,06	(29 687,54)	(29 687,54)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>81 088 963,16</b>		<b>17 384 897,83</b>	<b>98 473 860,99</b>

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



## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

Charges	31/12/2013	31/12/2012
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 545 483,88</b>	<b>1 980 199,50</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 788 572,80	1 552 947,53
Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 352,18	16 784,43
Grosses réparations et travaux exceptionnels	161 433,29	170 985,06
Charges immobilières non récupérables	564 125,61	239 482,48
Charges locatives non récupérables	98 885,79	43 051,32
Charges locatives sur locaux vacants	260 963,06	127 773,20
Autres charges immobilières non récupérables	204 276,76	68 657,96
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 012 075,14</b>	<b>2 615 645,84</b>
Diverses charges d'exploitation	2 700 546,80	2 354 978,18
Rémunération de la Société de Gestion	612 821,99	544 214,67
Honoraires	18 744,19	44 889,71
Autres services extérieurs	17 217,39	20 485,40
Impôts, taxes et versements assimilés	3 547,33	3 349,52
Autres charges	2 048 215,90	1 742 038,88
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 021 857,83	106 201,87
Dotations aux provisions d'exploitation	289 670,51	154 465,79
Provisions pour créances douteuses	3 591,31	20 082,92
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	286 079,20	134 382,87
Provisions pour risques et charges		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>18 441,74</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>5,91</b>	<b>3 915,89</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 576 006,67</b>	<b>4 599 761,23</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)</b>	<b>5 271 915,59</b>	<b>4 744 588,29</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 847 922,26</b>	<b>9 344 349,52</b>

Produits	31/12/2013	31/12/2012
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>8 406 175,37</b>	<b>7 234 770,27</b>
Produits de l'activité immobilière	8 373 309,25	7 229 972,48
Loyers	6 584 736,45	5 677 024,95
Charges facturées	1 788 572,80	1 552 947,53
Produits des activités annexes	32 866,12	4 797,79
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 289 993,01</b>	<b>1 987 242,89</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	977 136,30	57 342,14
Reprises de provisions d'exploitation	177 684,47	192 224,42
Provisions pour créances douteuses	16 251,18	21 239,36
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	161 433,29	170 985,06
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 135 172,24	1 737 676,33
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>132 612,96</b>	<b>119 193,98</b>
Produits financiers	132 612,96	119 193,98
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>19 140,92</b>	<b>3 142,38</b>
Produits exceptionnels	19 140,92	3 142,38
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 847 922,26</b>	<b>9 344 349,52</b>

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

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

## A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

### Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

### Réforme de l'Imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2013, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

### Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

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

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

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

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

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 237 021,97 euros.

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

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

### Provisions pour dépréciation des créances

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

### Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 612 821,99 euros HT.

### Informations diverses

Au cours de l'année 2013, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 27 301 parts, 25 521 parts ont été portées en augmentation de capital et 1 780 parts ont compensé des retraits.

Au cours de l'année 2013, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- BRUGES, 4 avenue de Chavailles ;
- BRUGES, 2 avenue de Chavailles.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS (euros)

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	64 554 729,43	70 702 961,96	51 080 072,92	56 614 238,69
Commerces	27 588 108,98	34 848 186,12	19 860 095,58	26 983 508,30
<b>TOTAL</b>	<b>92 142 838,41</b>	<b>105 551 148,08</b>	<b>70 940 168,50</b>	<b>83 597 746,99</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	6 580 759,30	6 800 000,00	1 241 062,00	1 256 761,00
Commerces				
<b>TOTAL</b>	<b>6 580 759,30</b>	<b>6 800 000,00</b>	<b>1 241 062,00</b>	<b>1 256 761,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>98 723 597,71</b>	<b>112 351 148,08</b>	<b>72 181 230,50</b>	<b>84 854 507,99</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

<b>Terrains et constructions</b>	
<b>Solde terrains et constructions au 31/12/2012</b>	<b>70 746 995,27</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>22 473 159,50</b>
SAINGHIN EN MELANTOIS - Parc de la Haute Borne	1 241 062,00
MONTPELLIER - Parc Club du Millénaire	4 957 644,00
CHARLEVILLE- MEZIERES - ZA Le Bois Forant	7 507 646,00
SAINT-OUEN - "Le Kappa"	8 766 807,50
<b>Cessions</b>	<b>(1 605 981,80)</b>
BRUGES - 4 avenue de Chavailles	(828 491,81)
BRUGES - 2 avenue de Chavailles	(777 489,99)
<b>Travaux de restructuration</b>	<b>244 035,38</b>
SAINT-JULIEN LES VILLAS - Marques Avenue	220 367,40
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Le Stephenson	23 667,98
<b>Acquisitions de climatisations</b>	<b>2 470,79</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>	<b>200 402,03</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>	<b>(200 402,03)</b>
<b>Autres variations</b>	<b>(30 153,86)</b>
<b>Solde terrains et constructions au 31/12/2013</b>	<b>91 830 525,28</b>
<b>Agencements, aménagements, installations</b>	
<b>Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012</b>	<b>368 442,24</b>
Nouveaux agencements	8 062,93
Agencements, aménagements et installations en cours	179 409,95
Cessions d'agencements de l'exercice	(113 201,97)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	
<b>Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013</b>	<b>442 713,15</b>
<b>Amortissements des agencements, aménagement, installations</b>	
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012</b>	<b>(175 269,01)</b>
Dotations de l'exercice	(44 721,53)
Reprises de l'exercice	89 590,52
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013</b>	<b>(130 400,02)</b>
<b>Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2013</b>	<b>312 313,13</b>

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

### Immobilisations en cours

<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012</b>	<b>1 241 062,00</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>	<b>6 580 759,30</b>
PANTIN - Zac des Grands Moulins	6 580 759,30
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>	<b>(1 241 062,00)</b>
SAINGHIN-EN-MELANTOIS - Parc de la Haute Borne	(1 241 062,00)
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013</b>	<b>6 580 759,30</b>

### Immobilisations financières

<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2012</b>	<b>27 556,81</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	27,66
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(6 779,94)
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2013</b>	<b>20 804,53</b>

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2012	Compte à compte 2013*	Dotation 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements installations	5 ans	175 269,01	(89 590,52)	44 721,53	130 400,02

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

## ■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2012	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013	Dotation 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations		977 136,30		(977 136,30)	
<b>TOTAL</b>		<b>977 136,30</b>		<b>(977 136,30)</b>	

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2012	Dotation 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations	112 376,06	286 079,20	161 433,29	237 021,97
Pour créances douteuses	30 532,06	3 591,31	16 251,18	17 872,19
<b>TOTAL</b>	<b>142 908,12</b>	<b>289 670,51</b>	<b>177 684,47</b>	<b>254 894,16</b>

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	4 744 588,29
Report à nouveau 2012	2 363 672,94
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>7 108 261,23</b>
<b>Distribution 2012</b>	<b>4 707 609,06</b>
<b>Reconstitution du report à nouveau*</b>	<b>504 550,17</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>2 905 202,34</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.



## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	39 280,41
Autres dettes d'exploitation	464 946,87
Intérêts courus à payer	7 350,00
<b>TOTAL</b>	<b>511 577,28</b>

### Produits à recevoir

Locataires factures à établir	739,50
Autres créances d'exploitation	492 055,39
Intérêts courus à recevoir	22 995,11
<b>TOTAL</b>	<b>515 790,00</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	352 555,36
Locataires : factures à établir	739,50
Locataires : créances douteuses	54 574,95
<b>TOTAL</b>	<b>407 869,81</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	5,91
<b>TOTAL</b>	<b>5,91</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvements d'impôts	13 792,90
Produits divers exceptionnels	1 742,63
Apurement de comptes locataires	1 008,41
Article 700 - jugement Monsieur VASSELIN	2 500,00
Rompus	96,98
<b>TOTAL</b>	<b>19 140,92</b>

## ■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	655 784,52
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	19 008,71

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

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant



# Tableau de composition du patrimoine

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

Bureaux	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
13002 MARSEILLE Rue Chevalier Paul	08/12/2011	14,00%	879,43	2 910 585,36	8 566,56	2 919 151,92	2 911 265,74
13590 MEYREUIL Quartier Cannet - Bât. 5	05/06/1992	100,00%	809,00	981 619,22		981 619,22	981 619,22
21000 DIJON 7-9 boulevard Rembrandt	23/02/1995	100,00%	744,00	751 268,76		751 268,76	751 268,76
33000 BORDEAUX 181-183 cours du Médoc	19/03/1998	60,00%	643,20	781 928,27	128 239,35	910 167,62	781 928,27
33520 BRUGES Avenue Perier	04/07/1994	100,00%					790 583,03
33520 BRUGES 4 avenue de Chavailles - Bât. 8	16/07/1991	100,00%					872 274,99
33700 MERIGNAC Avenue de Pythagore - Bât. 2	01/07/2005	100,00%	1 457,00	1 861 352,00	119 937,86	1 981 289,86	2 019 225,14
33700 MERIGNAC Avenue de Pythagore - Bât. 3	20/06/2005	100,00%	1 453,63	1 818 975,00		1 818 975,00	1 818 975,00
34000 MONTPELLIER Parc Club du Millénaire	15/05/2013	100,00%	4 605,00	4 957 644,00		4 957 644,00	
38240 MEYLAN 17 chemin de la Dhuy	14/03/2005	100,00%	844,85	1 089 374,00	2 047,33	1 091 421,33	1 091 421,33
44300 NANTES 2 rue Jacques Dagherre - Bât. 4	13/06/2005	100,00%	1 198,00	1 547 857,85	2 470,79	1 550 328,64	1 547 857,85
59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS Parc de la Haute Borne	24/10/2012	100,00%	636,00	1 241 062,00		1 241 062,00	1 241 062,00
59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS Parc de la Haute Borne - Bât. 5	10/07/2012	100,00%	603,00	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
75008 PARIS 57 rue d'Amsterdam	23/03/2004	100,00%	601,79	1 516 499,28	3 208,49	1 519 707,77	1 520 687,77
75014 PARIS 66 avenue du Maine	22/06/2011	100,00%	587,40	2 849 340,57		2 849 340,57	2 849 340,57
75014 PARIS 66 avenue du Maine	15/12/1993	25,00%	335,00	1 372 041,16	10 283,20	1 382 324,36	1 382 324,36
75017 PARIS 251 boulevard Pereire	20/02/2008	15,00%	430,40	3 070 050,00	492,00	3 070 542,00	3 070 050,00
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 rue Stephenson	16/01/1991	5,00%	966,56	1 811 701,09	998 996,41	2 810 697,50	2 736 480,42
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/2006	5,00%	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 102 avenue Edouard Vaillant	14/12/2011	35,00%	961,22	4 375 000,00		4 375 000,00	4 375 000,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 164 bis rue d'Aguesseau	30/05/2005	100,00%	573,76	1 864 407,00	6 720,00	1 871 127,00	1 871 127,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 84 avenue du Général Leclerc	14/05/1991	15,00%	222,49	1 330 806,94	1 319,77	1 332 126,71	1 333 589,19
92120 MONTROUGE 16/20 rue Barbès	18/10/2011	5,00%	779,95	4 750 000,00		4 750 000,00	4 750 000,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 2 rue Maurice Mallet	22/12/2011	18,00%	810,97	4 710 600,00		4 710 600,00	4 710 600,00
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE 250 avenue des Gresillons	23/02/1995	50,00%	1 851,78	1 847 453,42		1 847 453,42	1 848 380,03
93400 SAINT-OUEN Le Kappa	25/07/2013	10,00%	1 592,80	8 766 807,50		8 766 807,50	
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 137 avenue Joffre	28/11/1990	100,00%	922,36	1 136 835,19	391 089,06	1 527 924,25	1 527 924,25
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>25 850,53</b>	<b>62 881 358,61</b>	<b>1 673 370,82</b>	<b>64 554 729,43</b>	<b>52 321 134,92</b>

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
<b>Commerces</b>							
01400 CHATILLON-SUR-CHALARONNE Avenue du Général Foch	27/12/2011	100,00%	2 885,00	2 023 257,15		2 023 257,15	2 023 257,15
03160 BOURBON-LARCHAMBAULT Avenue Émile Guillaumin	27/12/2011	100,00%	4 292,00	3 881 187,88		3 881 187,88	3 881 187,88
06400 CANNES Rue d'Antibes	24/06/1994	100,00%	299,00	1 128 438,30	51,10	1 128 489,40	1 128 489,40
08000 CHARLEVILLE-MEZIERES ZAC du Bois Fortant	28/06/2013	100,00%	6 174,00	7 507 646,00		7 507 646,00	
10200 BAR-SUR-AUBE Rue Louis Desprez	27/12/2011	100,00%	5 157,00	4 042 316,22		4 042 316,22	4 042 316,22
10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS ZAC du Port Sec - Bât. C	12/09/1995	55,00%	1 377,20	1 008 226,45	241 801,22	1 250 027,67	1 029 660,27
21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR Rue Buffon	27/12/2011	100,00%	3 928,00	3 602 381,14		3 602 381,14	3 602 381,14
27240 DAMVILLE Route de Verneuil	27/12/2011	100,00%	2 393,00	2 813 998,08		2 813 998,08	2 813 998,08
75016 PARIS 104 avenue Kléber	30/09/1996	100,00%	204,34	761 635,29		761 635,29	761 635,29
75016 PARIS 8 rue Poussin - Rue Bosio	09/08/1994	100,00%	88,44	338 831,36		338 831,36	338 831,36
75116 PARIS 12-14 rue Gustave Courbet	09/08/1994	100,00%	51,20	238 338,79		238 338,79	238 338,79
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>26 849,18</b>	<b>27 346 256,66</b>	<b>241 852,32</b>	<b>27 588 108,98</b>	<b>19 860 095,58</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
93500 PANTIN ZAC des Grands Moulins	18/07/13	10,00%	1 448,90	6 580 759,30		6 580 759,30	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>1 448,90</b>	<b>6 580 759,30</b>		<b>6 580 759,30</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>54 148,61</b>	<b>96 808 374,57</b>	<b>1 915 223,14</b>	<b>98 723 597,71</b>	<b>72 181 230,50</b>

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 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 sondage ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

## 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2014

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

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### ■ Convention conclue avec la société de gestion

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

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.  
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
  - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
  - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
  - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;

• la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;

• garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;  
 • la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;  
 • de diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2013 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
<b>Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges</b>	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m <sup>2</sup> pour les redditions 2009 et 0,88 euro HT/m <sup>2</sup> pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	17 910,26
<b>Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommages-ouvrage</b>	Forfait annuel de 2200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.	-	2 510,00
<b>Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement</b>	Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.	-	3 240,00
<b>Rémunération de la visite de fin de garantie décennale</b>	Rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	-
<b>Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques</b>	Diagnostics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	-	-
	Au maximum 3 % HT du cout global TTC du chantier effectivement réalisé, auquel il faut rajouter les rémunérations suivantes :	-	14 643,63
<b>Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux</b>	Réglementation sur amiante : 200 euros HT par immeuble	-	-
<b>Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble</b>	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.	-	-
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique	995,00	-
<b>Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes</b>	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC des prestations stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	4 614,00	1 065,00
<b>Arbitrage</b>	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ;	34 824,66	-
<b>Réinvestissement</b>	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;	(11 000,00)	-
<b>Surinvestissement</b>	• 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.		
<b>Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension</b>	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	17 142,82	1 515,02
<b>Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux</b>	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	255,00	-

.../...



## ■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (Suite)

### ■ Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, LA FRANÇAISE REM, votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

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

### ■ Convention conclue avec la société de gestion

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à 612 821,99 euros HT.

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à 2 039 384,70 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2014

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



B3 0122 - © Photo : Fotolia - DR