



**PIERRE SÉLECTION**  
Rapport annuel 2014





# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF  
SOUS LE N° GP-07000031 EN DATE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2007  
ET AYANT OBTENU SON AGRÉMENT AIFM LE 15 AVRIL 2014

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

Jacqueline FAISANT

- **MEMBRES**

**Christine SONNIER**

Directeur Général Délégué

**Cyril de FRANCQUEVILLE**

Directeur Général Délégué

**Sylvie PITTICCO**

Secrétaire Général - Directeur Financier

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

- **PRÉSIDENTE**

**Sofia MERLO**

Co-Présidente du Pôle Wealth Management de BNP Paribas

- **VICE-PRÉSIDENTE**

**Dominique FIABANE**

Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas

- **MEMBRES**

**Béatrice BELORGEY**

Directeur Adjoint Banque Privée France

**François DEBIESSE**

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

**Henri FAURE**

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate

**Cardif Assurance Vie**

représentée par **M<sup>me</sup> Nathalie ROBIN**

Directrice Immobilier BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

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

BNP PARIBAS REIM FRANCE

300 794 278 RCS Nanterre

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 46 42 72 54

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

## LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

(Après la fusion absorption de la SCPI Sélection Boutiques au 1<sup>er</sup> janvier 2014)

### • PRÉSIDENT

**Hubert MARTINIER**

15, boulevard de la Colonne  
73000 Chambéry

### • MEMBRES

**Claude-Arnold BOCCARA**

31, boulevard Berthier  
75017 Paris

**Christian BOUTHIE**

12, avenue de Grimardet  
46300 Gourdon

**Andréa BRIGNONE**

9, place des Ternes  
75017 Paris

**François GUGENHEIM**

21, place Verlaine  
92100 Boulogne-Billancourt

**Emmanuel JUNG**

19, avenue Regnault  
33120 Arcachon

**Jean-Paul PAPIN**

20, avenue du Général Gallieni  
93250 Villemomble

**Yves PERNOT**

2, chemin de la Côte  
26800 Étoile-sur-Rhône

**Pierre MOURIER**

29, avenue Felix Faure  
75015 Paris

**Marileine TOINET**

35, rue Madame  
75006 Paris

**Patrick WASSE**

20, rue Voltaire  
89400 Migennes

**AXA France VIE**

représentée par **Eddy NGUYEN**  
Cœur Défense  
Tour B - La Défense,  
100, esplanade du  
Général de Gaulle  
92932 Paris La Défense Cedex

## PIERRE SÉLECTION

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 214-24, L 214-86 et suivants, L214-114 et suivants, L 231-8 et R 214-155 et suivants du Code monétaire et financier.

**Siège social :** 167, quai de la bataille de Stalingrad  
92867 Issy-Les-Moulineaux

**Capital :** 94 846 230 €

**Visa AMF :** n° SCPI 14-05 en date du 28 mars 2014

**SIREN :** 308 621 358 RCS Nanterre

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### • TITULAIRE

**KPMG**

représentée par **Bernard PAULET**  
1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense Cedex

#### • SUPPLÉANT

**KPMG Audit FSI**

Immeuble Le Palatin,  
3, cours du Triangle  
92923 Paris La Défense Cedex

### DÉPOSITAIRE

**BNP Paribas Securities Services**

3, rue d'Antin  
75002 Paris

### EXPERT IMMOBILIER

**CBRE Valuation**

145/151, rue de Courcelles  
75017 Paris

# LA SCPI EN BREF

## AU 31 DÉCEMBRE 2014

### FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

Nom : ..... Pierre Sélection  
 Type : ..... Immobilier de commerce France entière  
 Nombre de parts : ..... 619 910 parts  
 Capital : ..... 94 846 230 €  
 Nombre d'associés : ..... 5 125 associés

### LES CHIFFRES CLÉS

#### ► LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	<b>177,6 M€</b>	<b>286,51 €</b>
Valeur de réalisation	<b>203,1 M€</b>	<b>327,62 €</b>
Valeur de reconstitution	<b>241,2 M€</b>	<b>389,08 €</b>

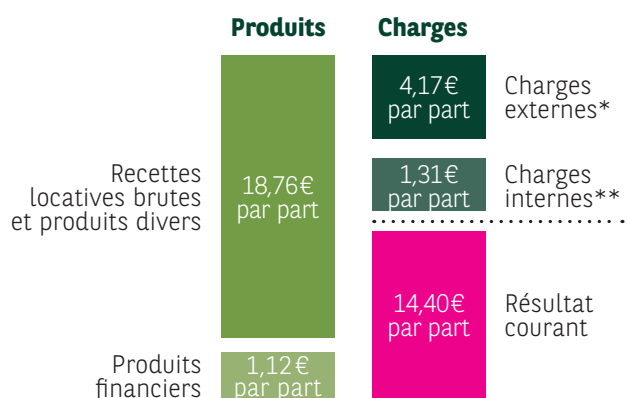
#### ► LA DISTRIBUTION

	Par part
Distribution annuelle	<b>15,60 €</b>
Report à nouveau cumulé	<b>2,52 €</b>

#### ► LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	<b>2 448 007 €</b>
Nombre de parts échangées	<b>7 532 parts</b>
Prix moyen net vendeur	<b>325 €</b>
Prix moyen acheteur	<b>357 €</b>
Confrontations	Hebdomadaires Chaque jeudi à 12h00

### LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées  
 \*\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses

### PERFORMANCES CHIFFRES CLÉS

TRI 5 ans	TRI 10 ans	DVM	Variation du prix moyen de la part
<b>10,85 %</b>	<b>15,97 %</b>	<b>4,36 %</b>	<b>1,10 %</b>

#### DÉFINITIONS

- le **taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;
- la **variation du prix moyen de la part 2014/2013** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

### IMMOBILIER CHIFFRES CLÉS

**116**  
Immeubles

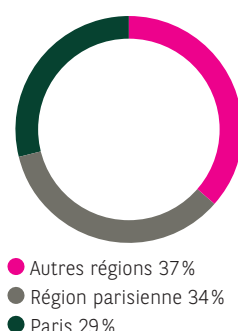
**94,13 %**  
Taux d'occupation financier\*

**10 M€**  
De loyers facturés

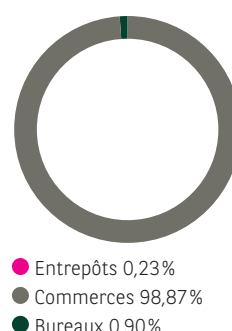
\* Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

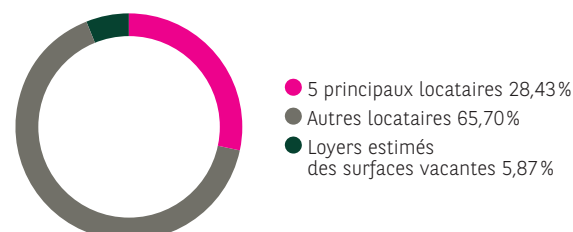
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



#### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF







# RAPPORT ANNUEL 2014

## SOMMAIRE

La Société de Gestion.....	2
La SCPI.....	3
La SCPI en bref.....	4
Le contrôle interne.....	6
Les marchés immobiliers.....	7
La responsabilité sociétale des entreprises.....	8
Le rapport de la Société de Gestion.....	9
Le rapport du conseil de surveillance.....	17
Les rapports du commissaire aux comptes.....	18
Les comptes annuels de l'exercice 2014.....	20
L'ordre du jour et le projet de résolutions.....	37



# LE CONTRÔLE INTERNE

## L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

## LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de BNP Paribas REIM France et fonctionnellement au Directeur Conformité 2 OPC de BNP Paribas Real Estate.

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

## LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles, dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- plus spécifiquement, BNP Paribas REIM France a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie du bien acquis. Ces contrôles permettent de s'assurer que les principaux risques immobiliers sont correctement encadrés (notamment les risques juridiques et techniques).

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

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

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

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

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

L'ensemble de ces thématiques sont reprises dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de BNP Paribas REIM France.

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

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

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 118 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014, le marché des bureaux franciliens affiche une hausse de 13% comparativement à l'année 2013. Après un 3<sup>ème</sup> trimestre en retrait, le 4<sup>ème</sup> trimestre a été plus dynamique avec 568 000 m<sup>2</sup> enregistrés. Néanmoins, la barre des 2,3 millions de m<sup>2</sup>, soit la moyenne décennale en Île-de-France, n'est pas atteinte. Les grandes surfaces constituent encore le créneau le plus dynamique ce trimestre. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont bondi de 24% en 2014 par rapport à 2013.

Les petites et moyennes surfaces, de leur côté, sont restées un socle solide du marché et affichent une hausse de 8%. L'offre à un an s'élevait à 4,96 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre 2014, un niveau quasi stable depuis fin 2013 (-1%). Cependant, l'offre devrait entamer sa décrue en 2015, en raison de la faiblesse des livraisons lancées ces derniers mois. Toutefois, 23% des offres sont neuves ou restructurées, une proportion relativement stable depuis plusieurs années. Le taux de vacance, de son côté, s'établit à 7,6%, contre seulement 7,4% à la fin de l'année 2013. Alors que les offres en chantier connaissent un niveau particulièrement bas avec 624 000 m<sup>2</sup> recensés, le volume des opérations ayant obtenu un permis de construire s'élève à plus de 2,3 millions de m<sup>2</sup>.

Les développeurs privilégient des opérations pré-louées, avec seulement 11% des surfaces prévues pour un lancement en blanc. C'est le niveau le plus faible enregistré depuis 10 ans. Dans ce contexte, certains secteurs pourraient se retrouver en tension à horizon 2016, notamment dans Paris intra-muros.

## COMMERCE

En 2014, dans un contexte économique contrasté (PIB +0,4% et hausse du chômage), les dépenses de consommation continuent de se redresser (+0,6% en 2014 contre +0,3% en 2013).

La croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est lentement raffermie pour atteindre +1,2% sur un an à la fin de l'année 2014, malgré un léger fléchissement au dernier trimestre. Les performances sectorielles sont toutefois hétérogènes. Les secteurs des équipements de l'information, de la beauté-santé et de la culture-loisirs ont été dynamiques. L'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer se portent mieux qu'en 2013, malgré un marché résidentiel en berne, justifiant les résultats de l'ameublement. Avec le développement du e-commerce et dans un environnement concurrentiel accru, les valeurs locatives des emplacements « prime » des grandes agglomérations ont continué de progresser pour atteindre des records comme sur l'avenue des Champs-Élysées (20 000 €/m<sup>2</sup> pondéré/an).

En revanche, la situation des emplacements secondaires est plus difficile avec parfois des baisses de loyers et de valeurs de cession de droit au bail. Néanmoins, la vacance commerciale reste globalement modérée et inférieure aux autres classes d'actifs. En 2015, sous l'effet d'une amélioration progressive du climat économique, en Europe comme en France, et une stabilisation du chômage, la consommation des ménages devrait légèrement s'accroître (+0,9%).

## INVESTISSEMENT

Avec 26,6 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2014 (+41% sur un an), le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise signe sa deuxième meilleure année historique après 2007. L'Île-de-France, de par sa liquidité, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Les grands institutionnels français ont accéléré leurs processus d'investissement en se concentrant sur les grandes opérations. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche également de très bons résultats, en hausse de 38%. En termes de typologie, les investisseurs se tournent toujours vers les actifs les plus liquides, à savoir les bureaux et les commerces. Concernant la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissement étrangers dominent le marché français avec 35% des montants engagés. Les acteurs disposant d'importantes liquidités tels que les compagnies d'assurances françaises et les SCPI/OPCI sont également bien présents sur le marché (34% des montants engagés). De son côté, les taux de rendement de bureaux se contractent, mécaniquement, par l'afflux de liquidité et de la baisse sensible des taux financiers. Paris QCA affiche dorénavant un taux de rendement « prime » de l'ordre de 4%. Sur l'ensemble de l'année 2015, les volumes investis resteront élevés, compris entre 23 et 25 milliards d'euros. Les investisseurs voudront profiter de la bonne tenue du marché et de la hausse des valeurs vénales pour concrétiser leurs plus values et pouvoir collecter de nouvelles liquidités.

## BUREAUX EN RÉGIONS

En 2014, le marché des bureaux en Régions rebondit de 7% par rapport à 2013, avec 1 315 000 m<sup>2</sup> placés. Après trois années de baisse, la courbe s'est inversée pour atteindre un volume en ligne avec la moyenne décennale. Avec 243 000 m<sup>2</sup> placés, Lyon maintient sa première place malgré une baisse de 4%, Lille se maintient à 166 000 m<sup>2</sup> (-3%). Les marchés de Toulouse (140 000 m<sup>2</sup>) et Aix/Marseille (126 400 m<sup>2</sup>) font de belles performances (+27% et +18%). Cette hausse globale est due principalement aux transactions de grandes surfaces qui ont tiré le marché vers le haut avec une augmentation de 35% par rapport à 2013. En effet, 25 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été réalisées en Régions représentant 20% des volumes commercialisés. On recense notamment les 25 500 m<sup>2</sup> de SAFRAN à Toulouse Blagnac, les 23 000 m<sup>2</sup> d'Amadeus à Villeneuve-Loubet (Alpes Maritimes) ou la Caisse d'Épargne pour 17 700 m<sup>2</sup> dans la tour Incity (Lyon Part-Dieu). Le classement des secteurs d'affaires en Régions montre que Toulouse Blagnac est en haut du podium avec 70 000 m<sup>2</sup> placés, devant Lille centre (65 000 m<sup>2</sup>). Lyon Gerland occupe la troisième place avec 58 000 m<sup>2</sup> et dépasse pour la première fois la Part-Dieu qui est à égalité avec Euroméditerranée (46 000 m<sup>2</sup>). L'offre à un an se stabilise à 2 460 000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, le marché est à deux vitesses : le volume d'offres de seconde main poursuit sa tendance à la hausse (+4%), alors que l'offre neuve enregistre une baisse de -7%. La part de l'offre neuve est au plus bas depuis 2007, elle ne représente aujourd'hui que 27% de l'offre globale. Les valeurs locatives moyennes sont en hausse, que ce soit pour les biens neufs ou de seconde main. Cette tendance est toutefois à relativiser au regard de la progression du recours aux mesures d'accompagnement.

# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

Nous avons entamé la formalisation de notre démarche de gestionnaire d'actifs immobiliers responsable lors de la publication de notre charte RSE début 2013. La performance énergétique des bâtiments ainsi que notre responsabilité sociétale est, depuis quelques années, déjà, au cœur de nos préoccupations et de nos engagements. Notre rapport annuel RSE rend compte de notre activité sur ces sujets, comme nous nous y étions engagés dans notre charte.

Pour renforcer notre volonté de transparence et donner un sens concret à notre engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier, nous sommes devenus signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2012. Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter six grands principes axés autour de la prise en compte des questions

ESG (Environnementales, Sociétales et de Gouvernance), aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires. Notre premier reporting sur nos bonnes pratiques d'investisseur responsable pour l'année 2013 est disponible sur le site [www.unpri.org](http://www.unpri.org).

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

**La société de gestion  
BNP Paribas REIM France**

## LE POINT SUR PIERRE SÉLECTION

En valeur vénale, 42 % des actifs de Pierre Sélection sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.

**16 %**  
de sites équipés  
pour le tri sélectif

**50 %**  
de toitures  
terrasses sécurisées  
(en pleine propriété)

**10 %**  
d'immeubles avec  
plan de prévention  
(en surface)

**79 %**  
de DPE\* fiables  
(diagnostic de performance énergétique)  
(en VV)

ACCÈS PMR

**13 %**  
en niveau 3  
(accessibilité totale)

**24 %**  
en niveau 2  
(accessibilité partielle)

**59 %**  
en niveau 1  
(accessibilité partielle)

**4 %**  
en niveau 0  
(pas d'accessibilité)

**0** chaudière  
au fioul

**2** sites  
avec amiante identifié

**0** site identifié  
comme pollué  
au niveau du sol

Retrouvez l'intégralité du rapport RSE et nos définitions sur [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

**La fusion entre les SCPI Sélection Boutiques et Pierre Sélection est devenue effective le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le patrimoine de votre SCPI Pierre Sélection s'est ainsi enrichi de différentes surfaces commerciales : supermarchés exploités par les principaux distributeurs (Casino, Auchan/Simply Market, Match), une boutique à l'enseigne Eram ou encore une brasserie/tabac dans le quartier de la Défense, pour un total d'environ 10,3 M€.**

Au cours de l'année 2014, votre SCPI a procédé à une nouvelle augmentation de capital, de 40 M€, entre le 8 avril et le 31 juillet et réalisé dix nouvelles acquisitions, pour un montant légèrement supérieur à 30 M€. La fin de l'année a permis de concrétiser, sous forme de promesses d'achat, quatre engagements supplémentaires pour un montant de 18,3 M€.

Ces acquisitions ont porté sur des commerces de taille et de nature diverses, localisés aussi bien en centre-ville que dans des centres commerciaux, et en très grande majorité exploités par des enseignes nationales voire internationales : Carrefour Market, C&A, Kiko, Louboutin, Casino, Crédit Mutuel, PMU City.

Les engagements de Pierre Sélection – acquisitions, promesses, solde restant à payer des VEFA – emploient la totalité des fonds disponibles au 21 avril 2015.



Carrefour Market - Villefranche-sur-Saône



Kiko - rue des Minimes - Le Mans



PMU City - Lyon

Le taux d'occupation s'est sensiblement amélioré au cours de l'exercice, passant de 92,1% au 31 décembre 2013 à 94,13% en fin d'exercice 2014, notamment grâce à la location de plusieurs lots sur deux actifs significatifs : rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt et rue Gallieni à Rueil-Malmaison.

L'ambition de votre Société de Gestion est de poursuivre la croissance de Pierre Sélection en 2015. Les réflexions auxquelles est naturellement associé votre Conseil de Surveillance portent sur les modalités de financement de cette croissance. L'objectif est de procéder sur le premier semestre à des nouvelles acquisitions qui seraient financées par des crédits relais, lesquels seraient remboursés au fur et à mesure des souscriptions à la nouvelle augmentation de capital qui se déroulerait principalement sur le second semestre de l'exercice. Par ailleurs un financement partiel des nouveaux actifs par emprunts moyen-long terme serait relatif dans le contexte actuel de taux bancaires particulièrement compétitifs.

## LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

Dix acquisitions ont été réalisées au cours de l'exercice pour un montant total acte en main de 30,42 M€. Ces acquisitions ont porté sur des pieds d'immeuble en centre-ville, notamment au Mans, à Lille, Lyon, Paris et Grenoble, occupés par des enseignes de prêt-à-porter ou d'équipement de la personne (Kiko, Louboutin, Miss Coquines) et de services (Crédit Coopératif, PMU City), sur des supermarchés à Villefranche et à Morangis (Carrefour et Casino) et enfin sur des moyennes surfaces dans des centres commerciaux comme à Lille et Marseille (C&A).

À signaler qu'aucune cession d'actif n'est intervenue en 2014.

### ACQUISITIONS

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Prix d'acquisition AEM*
Marseille (13) ZAC Saint-André	2 206	Commerce	6,06 M€
Lille (59) - centre commercial Les Tanneurs	2 268	Commerce	4,86 M€
Villefranche-sur-Saône (69) 125, rue Stalingrad	2 187	Commerce	4,71 M€
PARIS (08) - 66, rue du Faubourg Saint-Honoré	163	Commerce	4,25 M€
Lille (59) 23/25, rue Saint-Étienne	449	Commerce	2,19 M€
Grenoble (38) 22, rue André Maginot	404	Commerce	2,00 M€
Le Mans (72) 7, rue des Minimes	327	Commerce	1,85 M€
Morangis (91) - rue de Wissous	663	Commerce	1,70 M€
Lyon (69) 12-13, place des Terreaux	93	Commerce	1,60 M€
Le Mans (72) 39, rue des Minimes	276	Commerce	1,20 M€

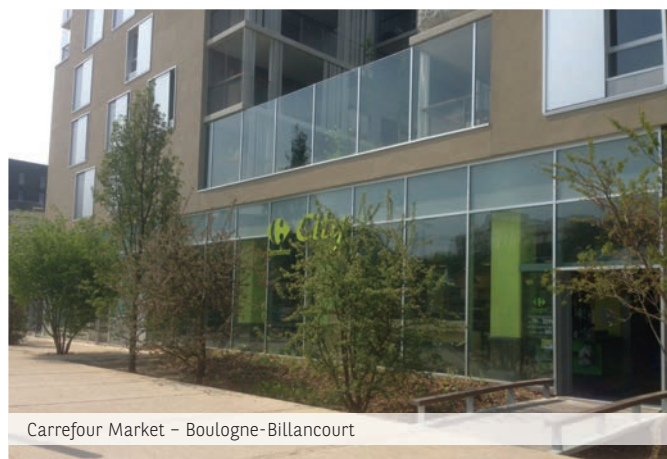
\*AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours du mois de décembre 2014, la SCPI Pierre Sélection a réservé quatre nouveaux actifs de commerce pour lesquels des promesses ont été signées :

- Marseille (13) - Centre Commercial Grand Littoral - enseigne Go Sport - pour 4,83 M€ AEM ;
- Grenoble (38) - 34, avenue de l'Europe - enseigne Conforama - pour 6,10 M€ AEM ;
- Boulogne-Billancourt (92) - 19, cours de l'Île Seguin - boulangerie - pour 1,70 M€ AEM ;
- Boulogne-Billancourt (92) - place Jules Guesde - enseigne Carrefour - pour 5,68 M€ AEM.

Notons que l'actif de Boulogne-Billancourt occupé par une boulangerie a été préempté par le locataire, conformément au droit conféré au preneur par la loi Pinel. Le locataire a deux mois pour se prononcer définitivement sur son souhait d'acquérir au prix proposé par la SCPI. Il bénéficie également de deux mois supplémentaires s'il souhaite faire appel à une banque pour un crédit.



Carrefour Market – Boulogne-Billancourt

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2014, EN % DES VALEURS VÉNALES)

La proportion d'actifs dans les régions a légèrement augmenté du fait des nouvelles acquisitions, pour représenter 36,7% du patrimoine au 31 décembre 2014 contre 29,66% au 31 décembre 2013. À l'exception de rares locaux tertiaires ou d'activité résiduels, votre SCPI est quasiment exclusivement investie dans des locaux commerciaux (99%).

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels*	TOTAL
Paris	0,38%	28,41%	-	28,79%
Région parisienne	-	34,26%	0,23%	34,49%
Province	0,52%	36,20%	-	36,72%
<b>Total</b>	<b>0,90%</b>	<b>98,87%</b>	<b>0,23%</b>	<b>100,00%</b>

\*Entrepôts et locaux d'activités.

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

À la fin de l'exercice 2014, la valeur vénale globale du patrimoine s'élève à 177 609 000€ contre 128 305 900€ à la fin de l'année 2013 (valeur vénale, hors immobilisations en cours), soit une augmentation de 38,42% y compris l'absorption du patrimoine de Sélection Boutiques. À périmètre constant l'augmentation est de 2,32%.

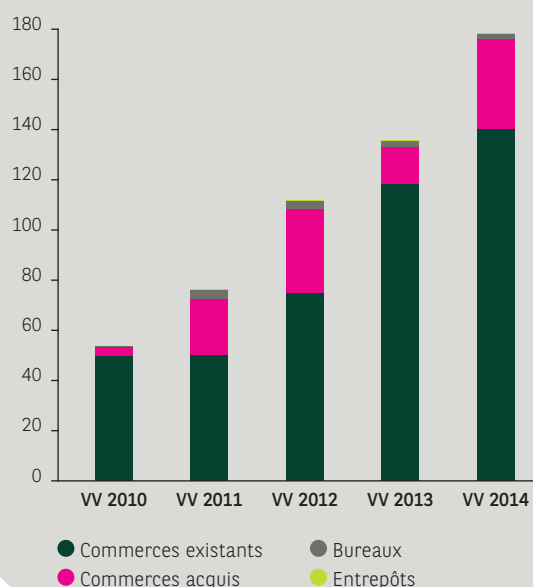
Il convient de rappeler que pour les actifs acquis au cours de l'année, toute chose étant égale par ailleurs, la valeur vénale est mécaniquement en retrait des prix d'acquisition acte en main de l'équivalent du montant des droits d'enregistrement (environ 7%).

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

	2013	Soit, par part	2014	Soit, par part	Variation (%) de la part
<b>Valeur de réalisation</b>	155 625 K€	327,10€	203 096 K€	327,62€	+0,16%
<b>Valeur de reconstitution</b>	183 604 K€	385,90€	241 193 K€	389,08€	+0,82%

2013 et 2014 ne sont pas véritablement comparables en valeur absolue du fait des augmentations de capital et de la fusion intervenues au cours de ces deux années.

## ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES DEPUIS 2010 (EN MILLIONS D'EUROS)





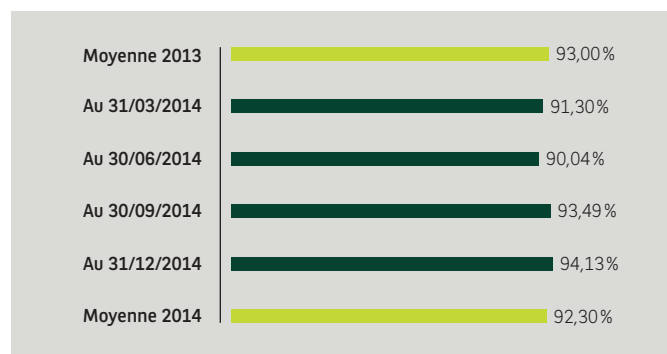
## LA SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2014, Pierre Sélection détient 116 actifs contre 99 actifs au 31 décembre 2013. Sept nouveaux actifs sont entrés dans le patrimoine suite à la fusion avec la SCPI Sélection Boutiques au 1<sup>er</sup> janvier 2014 puis 10 acquisitions ont été réalisées au cours de l'exercice. Aucune cession n'est intervenue.

Les enseignes ont connu en 2014 une activité économique en demi-teinte. La consommation est liée au moral des ménages, lequel n'a pas toujours connu une évolution profitable en 2014.

Le taux d'occupation financier de la SCPI s'est néanmoins sensiblement amélioré au cours de l'exercice, passant de 92,1% au 31 décembre 2013 à 94,13% au 31 décembre 2014. Cette progression est principalement due à la location détaillée ci-après de deux actifs du patrimoine : d'une part Boulogne-Billancourt, rue de la Saussière, libéré en 2013 par l'enseigne Pixmania et reloué au 15 juillet 2014 aux enseignes Grosbill et Bains et Déco, et d'autre part Rueil Malmaison, rue Galliéri, loué à un chocolatier, Gilles Cresno, et une enseigne de vente de produits industriels de type peinture et vernis, Akzo Nobel. Les relocations ont eu lieu sur la seconde partie de l'année, ce qui explique une moyenne des taux d'occupation en 2014 très légèrement inférieure à 2013.

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



## LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2014

Le montant annuel des principaux congés 2014 est de 341 K€. Le principal congé à noter sur l'année est celui de l'enseigne Fly sur Coignières, dont le groupe a été placé en liquidation judiciaire.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Locataires
Coignières (78) rue des Frères Lumière	2 286	Commerce	RAPP-SER (enseigne FLY)
Paris (15) 13/25, rue Leblanc	200	Bureaux	OFFICE NATIONAL ALLEMAND DU TOURISME
Paris (08) 47, rue de Berri	143	Commerce	MEUBLES CARRERIC

## LES PRINCIPALES RELOCATIONS DE 2014

Les principales relocations de 2014 représentent 360 K€.

Adresse	Surface (m²)	Nature	Locataires
Boulogne-Billancourt (92) 2/16, rue de la Saussière	625	Commerce	SA GROSBILL
Boulogne-Billancourt (92) 2/16, rue de la Saussière	436	Commerce	BAINS ET DÉCO PARIS
Rueil-Malmaison (92) 65/67, rue Galliéri	166	Commerce	AKZO NOBEL DISTRIBUTION
Rueil-Malmaison (92) 65/67, rue Galliéri	122	Commerce	GILLES CRESNO



## LES PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS DE 2014

Aucun renouvellement de bail n'a été signé au cours de l'exercice 2014.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

(EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2014)

Les 4 principaux locataires, sont quatre enseignes de forte notoriété, Casino, C&A, But et Atac (groupe Auchan).

Casino est locataire sur 3 sites :

- le supermarché de Cergy (4,07% des loyers) sera ouvert au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 ;
- le supermarché de Morangis (0,65% des loyers), acquis en VEFA en juin 2014, non encore ouvert ;
- le supermarché de Beauvais (0,34% des loyers) était détenu par la SCPI Sélection Boutiques, absorbée par Pierre Sélection au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le site de Bordeaux (2,48% des loyers) pour lequel une cession de droit au bail auprès de l'enseigne La Halle (groupe Vivarte) a été réalisée le 13 janvier 2015. Il convient de noter que pour tous les sites neufs ou acquis en VEFA, des loyers ont été perçus par la SCPI dès la date d'acquisition.

L'enseigne C&A est présente sur les sites de Marseille (13) (3,12% des loyers) et Lille (59) (3,09% des loyers), acquis en 2014. L'enseigne But est présente sur les sites d'Aubagne (3,39% des loyers) et de Chambry (2,65% des loyers). Enfin l'enseigne Atac, supermarché du groupe Auchan, est locataire des actifs situés à Franconville (2,54% des loyers), Roanne (1,43% des loyers) et Saint-Quentin (1,12% des loyers). Nous estimons que la répartition des risques locatifs est très correctement assurée pour Pierre Sélection.

Il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'apparaît pas dans cette liste, représente 1,77% des loyers de la SCPI au 31 décembre 2014, répartis entre 1,28% pour Paris 16, avenue Victor Hugo et 0,49% pour Orléans, rue de Paris. Pour mémoire, du fait de l'appartenance de la Société de Gestion au groupe BNP Paribas, lors du renouvellement de ces baux, le loyer est établi sur la base d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant.



Bordeaux - Rue de la Merci

## PERCEPTION DES LOYERS PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

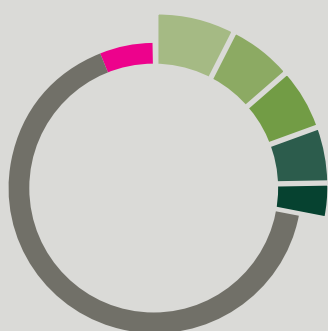
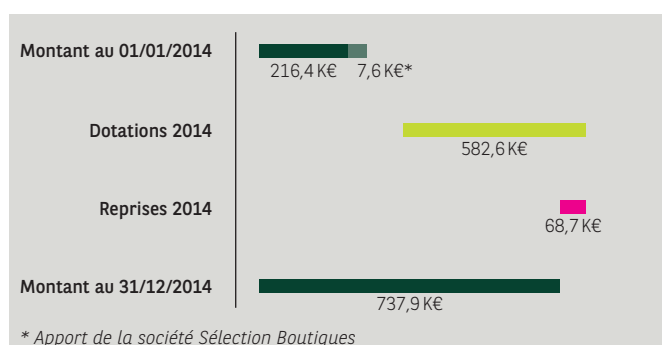
Le montant total des provisions pour créances douteuses a sensiblement augmenté sur l'année 2014.

La provision la plus importante a été constituée pour le locataire Rapp (enseigne FLY) sur le site de Coignières, placé en liquidation judiciaire au cours de l'année, pour un montant de 326 K€, soit 56% des dotations de l'année.

Les autres dotations significatives de l'exercice ont concerné deux locataires sur le site de Bois Colombes et un locataire sur le site d'Orléans. Elles sont liées à des difficultés financières des preneurs dans les deux premiers cas et à une négociation des conditions du loyer de renouvellement dans le dernier cas. Aucune autre dotation n'a représenté plus de 10 K€ sur l'exercice.

Les reprises de l'exercice, pour un montant de 68,7 K€, dont 8 K€ passés en perte concernent principalement les actifs de Cosne Cours Sur Loire et Paris, rue de la Verrerie.

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



### 5 PRINCIPAUX LOCATAIRES

- Casino **7,54%**  
Cergy (95) - Bordeaux (33) -  
Morangis (91) - Beauvais (60)
- C&A France **6,21%**  
Marseille (13) - Lille (59)
- But International **6,04%**  
Aubagne (13) - Chambry (02)
- Atac SA **5,10%**  
Franconville (95) - Roanne (42) -  
Saint-Quentin (02)
- Tati **3,54%**  
Boulevard Diderot - Paris (75)

### AUTRES LOCATAIRES

- 169 Locataires **65,70%**
- Loyers estimés des surfaces  
vacantes **5,87%**



## PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2014 (EN MILLIERS D'EUROS)

Immeuble	Montant	État d'avancement
Coignières	326,0 K€	Bail résilié – faillite du locataire – procédure en cours pour recouvrement partiel
Bois-Colombes	74,2 K€	Échéancier de paiement accordé aux 2 locataires concernés avant procédure
Orléans - avenue de la Libération	42,4 K€	Apurement en cours dans le cadre de la négociation des conditions du renouvellement du bail

## LES TRAVAUX

Les travaux réalisés sur l'exercice 2014 ont principalement concerné :

- la surface commerciale située rue de la Saussière à Boulogne (92) pour 148 K€ avant sa relocation aux enseignes Grosbill et Bains & Deco ;
- la boutique située 38 rue Pastourelle à Paris 3, pour 100 K€, avant sa relocation à l'enseigne Soif d'Ailleurs.

Ces travaux sont financés par reprise de la provision annuelle pour grosses réparations. Sa dotation s'est élevée à 501,1 K€ en 2014, soit 5 % des loyers.

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

Montant au 01/01/2014	1 760,8 K€
Dotations 2014	501,1 K€
Reprises 2014	389,5 K€
Montant au 31/12/2014	1 872,4 K€

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Rapporté à une part, le résultat net de l'exercice s'établit à 14,40€ contre 15,46€ en 2013. Cette baisse de résultat s'explique d'une part par la relocation plutôt en seconde partie de l'année 2014 des surfaces libérées en fin d'exercice 2013 et d'autre part par un décalage temporel entre la collecte de capitaux et les investissements réalisés par la SCPI.

La distribution au titre de 2014 reste maintenue à 15,60€ par part, après prélèvement de 1,20€ par part sur le report à nouveau. Celui-ci s'établit à 2,52€ par part en fin d'exercice, soit près de 2 mois de distribution.

### DISTRIBUTION 2014 (par part)

**15,60€**

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

**0,15€**

### PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (PAR PART - 15,5 %)

**0,02325€**

### PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR\* ET PRÉLÈVEMENT SOCIAUX (PAR PART - 39,5 %)

**NS**

\* Sauf cas de dispense justifié.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 (prix payé par l'acquéreur <sup>(1)</sup> )	Rémunération hors taxes de la société à l'occasion des souscriptions
2010	28 928 322 €	-	189 074	1 335	-	-
2011	38 475 522 €	9 547 200 €	251 474	1 827	345,00 €	1 801 600,91 €
2012	55 764 522 €	17 289 000 €	364 474	2 912	354,00 €	3 573 060,00 €
2013	72 793 728 €	17 029 206 €	475 776	3 903	363,00 €	3 608 410,00 €
2014 <sup>(2)</sup>	94 846 230 €	22 052 502 €	619 910	5 125	365,00 €	3 568 996,08 €

<sup>(1)</sup> Prix payé par le souscripteur.

<sup>(2)</sup> Opérations intervenues en 2014 :

- absorption par fusion de Sélection Boutiques au 1<sup>er</sup> janvier ; à l'issue de cette opération, le capital de Pierre Sélection était composé de 510 398 parts.
- l'augmentation de capital du 8 avril au 31 juillet a permis de collecter 39 971 880 € représentant 109 512 parts au prix de souscription de 365 € la part.

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

### TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2014

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
7 532	325 €

### ORDRES EN COURS AU 31/12/2014

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
226	0,04%	-

Le nombre de parts échangées en 2014 marque encore une augmentation par rapport aux années précédentes (7 532 parts contre 6 734 un an plus tôt).

Le prix d'exécution moyen a poursuivi également sa progression, passant de 322 € en 2013 à 325 € en 2014.

Le dernier prix d'exécution en 2014 s'est établi quant à lui à 326,05 € la part.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2010	5 948	3,15%	Dans le mois	-	67 339 €
2011	5 549	2,93%	Dans le mois	20	37 171 €
2012*	3 059	1,21%	NS	1 249	47 643 €
2013**	6 734	1,85%	NS	1 162	90 205 €
2014***	7 532	1,48%	NS	226	116 419 €

\* Suspension du marché de février à juin.

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

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	229,54 €	309,70 €	310,00 €	310,00 €	325,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	256,00 €	311,00 €	316,00 €	322,00 €	325,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	281,00 €	342,00 €	346,00 €	353,00 €	357,00 €
Dividende versé au titre de l'année	15,20 €	15,22 €	15,60 €	15,60 €	15,60 €
Rentabilité de la part en % *	5,41%	4,45%	4,51%	4,42%	4,37%
Report à nouveau cumulé par part	6,20 €	5,73 €	3,69 €	2,72 €	2,52 €

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

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Le 2 février 2015, la SCPI s'est également portée acquéreur d'un actif neuf en état futur d'achèvement situé à Paris 17<sup>ème</sup>, ZAC des Batignolles pour 2,22 M€ AEM HT. L'actif est occupé par 2 commerces, une brasserie et une boutique d'articles de golf. Des franchises de 6 mois sur chaque boutique ont été accordées à compter de la prise d'effet en février 2015 et sont venues en déduction du prix d'acquisition initialement prévu.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Outre l'approbation des comptes annuels et les autorisations de contracter des emprunts, les associés sont appelés à s'exprimer sur la nomination de deux membres du conseil de surveillance dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée.



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en Euro H.T.)

ANNÉE	2010	% du total des revenus	2011 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2012 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2013 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2014 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	20,38	96,63	21,30	95,86	18,90	94,71	18,55	90,77	18,53	93,20
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,19	0,90	0,40	1,80	0,93	4,67	1,77	8,68	1,12	5,63
Produits divers	0,52	2,47	0,52	2,34	0,12	0,62	0,11	0,55	0,23	1,17
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>21,09</b>	<b>100,00</b>	<b>22,22</b>	<b>100,00</b>	<b>19,95</b>	<b>100,00</b>	<b>20,44</b>	<b>100,00</b>	<b>19,88</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,23	10,57	2,34	10,55	2,13	10,66	2,20	10,76	1,94	9,73
Autres frais de gestion	0,34	1,61	0,49	2,19	0,48	2,39	0,45	2,21	0,52	2,64
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,62	2,94	0,67	3,01	0,30	1,50	0,39	1,91	0,87	4,37
Charges locatives non récupérées	1,39	6,59	1,27	5,72	0,96	4,80	1,14	5,56	0,84	4,21
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4,58</b>	<b>21,71</b>	<b>4,77</b>	<b>21,47</b>	<b>3,86</b>	<b>19,35</b>	<b>4,18</b>	<b>20,44</b>	<b>4,17</b>	<b>20,95</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine										
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
Pour travaux	0,45	2,14	0,43	1,93	0,68	3,41	0,55	2,69	0,21	1,04
Autres	0,53	2,52	0,47	2,12	0,14	0,68	0,25	1,21	1,11	5,60
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,98</b>	<b>4,66</b>	<b>0,90</b>	<b>4,05</b>	<b>0,82</b>	<b>4,09</b>	<b>0,80</b>	<b>3,90</b>	<b>1,32</b>	<b>6,63</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5,56</b>	<b>26,37</b>	<b>5,67</b>	<b>25,52</b>	<b>4,68</b>	<b>23,43</b>	<b>4,98</b>	<b>24,34</b>	<b>5,48</b>	<b>27,58</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>15,53</b>	<b>73,63</b>	<b>16,55</b>	<b>74,48</b>	<b>15,28</b>	<b>76,59</b>	<b>15,46</b>	<b>75,66</b>	<b>14,40</b>	<b>72,42</b>
Variation report à nouveau	0,33	1,56	1,33	5,98	-0,32	-1,61	-0,14	-0,66	-1,20	-6,03
Variation autres réserves										
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Revenus distribués</b>										
<b>avant prélèvement</b>	<b>15,20</b>	<b>72,07</b>	<b>15,22</b>	<b>68,50</b>	<b>15,60</b>	<b>78,20</b>	<b>15,60</b>	<b>76,32</b>	<b>15,60</b>	<b>78,45</b>
<b>après prélèvement</b>	<b>15,14</b>	<b>71,78</b>	<b>15,09</b>	<b>67,93</b>	<b>15,32</b>	<b>76,79</b>	<b>14,78</b>	<b>72,31</b>	<b>15,36</b>	<b>77,24</b>

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

<sup>(3)</sup> 12 mois de jouissance pour 2011, 2012, 2013, 2014.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2014 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (en Euro)

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature / exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2014	210 776,51	55 219,33	40 461,38	86 376,85	28 718,95
	2013	290 495,63	170 847,29	45 201,44	60 154,70	14 292,20
Dettes litigieuses	2014	0,00				
	2013	0,00				
TOTAL	2014	210 776,51	55 219,33	40 461,38	86 376,85	28 718,95
	2013	290 495,63	170 847,29	45 201,44	60 154,70	14 292,20

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2014 (en Euro)

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTANT DU BILAN)	
Valeur comptable des immeubles	154 515 014,78
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	25 486 655,08
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>180 001 669,86</b>
Soit pour une part :	
	<b>290,37€</b>
VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	177 609 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	25 486 655,08
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>203 095 655,08</b>
Soit pour une part :	
	<b>327,62€</b>
VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)	
Valeur de réalisation	203 095 655,08
Frais d'acquisition	12 255 021,00
Commission de souscription (12%)	25 842 081,13
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>241 192 757,21</b>
Soit pour une part :	
	<b>389,08€</b>

## EMPLOI DE FONDS (en Euro)

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
+ Fonds Collectés	140 536 304,19	45 269 046,00	185 805 350,19
- Prélèvements/primes d'émission	-9 219 329,83	-3 568 996,08	-12 788 325,91
+ Primes de fusion	2 585 357,66	5 920 407,90	8 505 765,56
- Prélèvements/primes de fusion	-2 399 542,88	-1 271 372,10	-3 670 914,98
+/- Plus ou moins value de cession	596 577,71	-9 716,00	586 861,71
+ Cessions d'immeubles	14 137 113,95	0,00	14 137 113,95
- Achats d'immeubles	-126 512 621,77	-42 924 744,59	-169 437 366,36
- Agencements des constructions	-277 239,67	-23 615,06	-300 854,73
- Frais d'acquisition (non récup.)	-599 293,55	-187 050,00	-786 343,55
- Immobilisations en Cours	-	0,00	-
<b>Solde</b>	<b>18 847 325,81</b>	<b>3 203 960,07</b>	<b>22 051 285,88</b>

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2014, votre conseil s'est réuni à quatre reprises afin d'assister et de surveiller l'évolution de l'activité de la SCPI, notamment la situation locative et les investissements réalisés, conformément au mandat que vous lui avez conféré. Fin janvier 2015, votre conseil s'est de nouveau réuni pour aborder plus spécialement les projets de développement de Pierre Sélection. La société de gestion a mis à la disposition du conseil de surveillance tous documents et informations lui permettant d'exercer pleinement son rôle d'assistance et de contrôle.

## LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Outre la fusion avec la SCPI Sélection Boutiques devenue effective au 1<sup>er</sup> janvier 2014, une nouvelle ouverture de capital d'un montant de 40 M€ a été réalisée entre le 8 avril et le 31 juillet 2014. Pierre Sélection a ainsi pu acquérir plusieurs actifs au cours de l'année pour un montant de 30,4 M€. Deux actifs un peu plus importants en termes de volume sont exploités à l'enseigne C&A dans les centres commerciaux Les Tanneurs à Lille et Grand Littoral à Marseille. Ils représentent respectivement 3,09% et 3,12% des loyers de la SCPI et ensemble 6,21% du patrimoine.

Ce retard dans les investissements a été compensé par la signature de plusieurs promesses d'achat en fin d'année, qui permettront de compléter en 2015 le programme d'investissements consécutif à l'augmentation de capital de l'exercice, à Paris, Grenoble, Marseille et Boulogne Billancourt, pour un total de 18,9 M€ actes en mains. Il explique aussi le montant de la trésorerie au 31 décembre (31 M€), qui va trouver son utilité dans ces acquisitions. Toutes ces acquisitions concernent donc des commerces, conformément à la politique de recentrage de la typologie de notre SCPI sur ce type de biens. Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'année. Il reste trois actifs de bureaux dans le patrimoine dont les cessions sont envisagées. Les commerces représentaient en fin d'année 98,9%.

## LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Du fait des investissements de l'année, la valeur de réalisation de la SCPI s'établit à 203 096 K€ contre 155 625 K€ à la fin de l'année 2013, soit une progression de 30%. Ramenée à une part, elle ressort à 327,62 €, quasiment identique à celle de l'an dernier (327,10 €, soit +0,16%).

Cette évolution est très décevante, compte tenu de celle du marché de l'immobilier de commerce cette année, et plus particulièrement de la revalorisation de notre immeuble de Courbevoie ; c'est en fait la conséquence :

- de la revalorisation de notre patrimoine ancien de 2,32%, provenant en grande majorité de l'immeuble de Courbevoie, déjà revalorisé l'an dernier à la suite du départ du locataire, et dont les experts ont pris en compte les potentialités pour la réalisation immobilière ;
  - de l'expertise des biens immobiliers achetés dans l'année, à une valeur inférieure au prix d'achat du fait de la « perte » des frais et droits d'acquisition ;
  - du prix auquel s'est de nouveau faite l'augmentation de capital de 2014, toujours inférieur à celui qui permettrait de reconstituer un patrimoine équivalent, par part, à celui détenu en début d'année.
- Nous vous avons indiqué par le passé déjà que cette politique, qui se fait au détriment des associés de la SCPI est une source d'inquiétude pour votre conseil, et sur laquelle il attire régulièrement l'attention de la société de gestion. Ce n'est qu'en raison de l'impossibilité qu'aurait le réseau de commercialisation des parts que votre conseil avait donné son accord sur le prix de souscription à l'augmentation de capital.

## LES RÉSULTATS 2014

Le résultat de l'année 2014 ressort à 14,40€ par part, soit une diminution de 6,85%. Cette évolution est due à quatre causes principales :

- la vacance sur certains sites, reloués au cours de l'année pour la plupart (à l'exception de Courbevoie, en raison des projets de promotion) : entre le 31/12/2013 et le 31/12/2014, le taux d'occupation financier s'est sensiblement amélioré, passant de 92,1% à 94,1% ; mais cette amélioration cache un creux en cours d'année, et sa moyenne annuelle est en baisse de 0,7% (92,3% contre 93,0%) ;
- le décalage entre les souscriptions lors de l'ouverture de capital et les investissements correspondants réalisés ;
- la forte progression des provisions pour créances douteuses, du fait de la défaillance d'un important locataire, faisant l'objet d'une procédure collective ;
- en contrepartie, la baisse de 10 à 9,5% de la commission de gestion prélevée par BNP Paribas REIM France, décidée du fait de l'augmentation de la taille de la SCPI et intégrée aux statuts lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de fusion avec Sélection Boutiques, a permis de réaliser une économie de l'ordre de 50 000 €.

La distribution de l'année a été maintenue à 15,60€, grâce à un léger prélèvement sur le report à nouveau.

L'analyse du résultat 2014 a conduit votre conseil à demander à la société de gestion de reconsidérer les modalités de poursuite de la croissance de votre SCPI. L'objectif est d'anticiper le plus possible sur les premiers mois de 2015 les prochains investissements et de les financer par crédit relais, à des conditions particulièrement avantageuses actuellement. L'augmentation de capital 2015, qui se déroulerait sur le second semestre de l'exercice, permettrait de rembourser ces prêts à court-terme et verrait l'emploi de ses fonds immédiatement productif.

## LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du CMF, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

## LE MARCHÉ DES PARTS EN 2014

Le prix d'exécution est resté stable à 325€ par part sur l'année 2014, pour finir en très légère augmentation en fin d'année, à 326,05€ par part. Le nombre de parts échangées a progressé sur l'année, du fait en particulier de quelques associés de Sélection Boutiques à qui la fusion a offert une meilleure liquidité de leurs parts ; ceci n'a pas pesé sur le marché, comme le montre les prix d'exécution tout au long de l'année. Ce prix est légèrement inférieur à celui d'émission des parts à l'augmentation de capital ; l'achat sur le marché secondaire a donc permis aux associés d'acquérir des parts à un meilleur prix, et sans supporter de délai de jouissance.

## RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre les résolutions ordinaires liées à l'activité de notre SCPI, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion à souscrire un emprunt relais d'un montant de 15 millions d'euros, plus conforme à la nouvelle taille de notre SCPI, et à la politique d'anticipation des acquisitions d'immeubles souhaitée à l'occasion de la prochaine augmentation de capital. Le conseil de surveillance émet un avis favorable à toutes les résolutions qui vous sont présentées, y compris cette dernière et vous engage à les approuver.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Deux mandats arrivent à échéance et vous serez donc appelés à élire ou renouveler deux membres du conseil lors de l'assemblée générale de juin 2015.

Le Président du Conseil de surveillance



# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 10 juin 2010 et dont le mandat a été prorogé pour une durée d'un an par votre assemblée générale du 13 décembre 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénables des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la note « Plan prévisionnel d'entretien » de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

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.

### VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris La Défense, le 24 avril 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet

Associé

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPRouvÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Dans le cadre de l'augmentation du capital, approuvée par l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2013, et conformément à l'article 17 des statuts, votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la préparation des augmentations de capital, la surveillance de l'exécution des programmes d'investissements, une commission correspondant à 10% hors taxes au maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

À ce titre et dans le cadre de la nouvelle phase d'augmentation du capital, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2014, une commission sur les souscriptions de 3 568 996,08€ montant prélevé sur la prime d'émission.

### COMMISSION DE GESTION

Conformément à l'article 17 des statuts tel que modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 13 décembre 2013, votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la société ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 9,50% hors taxes.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2014, un montant de 1 038 929,08€ hors taxes, majoré de 7875,10€ de T.V.A. non récupérable.

### COMMISSION D'ARBITRAGE

Par référence au même article des statuts tel que modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 13 décembre 2013, votre société verse une commission d'arbitrage acquise à la société de gestion BNP Paribas REIM France afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier. Cette commission est arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la S.C.P.I.) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la S.C.P.I., une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société.  
Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1% hors taxes de ce prix vendeur hors droit revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% hors taxes de ce prix vendeur hors droit revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.
- si la vente porte sur des titres détenus par la S.C.P.I. dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission d'arbitrage de 1,75% hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la S.C.P.I.  
Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 0,25% hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2014.

Paris La Défense, le 24 avril 2015  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

### ÉTAT DU PATRIMOINE (en Euro)

	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS ET TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>156 387 450,69</b>	<b>177 609 000,00</b>	<b>113 252 041,04</b>	<b>133 978 750,00</b>
Terrains et constructions locatives	156 086 595,96	177 609 000,00	106 851 001,37	128 305 900,00
Améliorations et agencements	300 854,73	0,00	277 239,67	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	6 123 800,00	5 672 850,00
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-1 872 435,91</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 506 557,35</b>	<b>0,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 872 435,91	0,00	-1 506 557,35	0,00
Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Écart de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TITRES, PARTS, ACT. ET CRÉANCES RATT. STES CONTR.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>154 515 014,78</b>	<b>177 609 000,00</b>	<b>111 745 483,69</b>	<b>133 978 750,00</b>
<b>TITRES, PARTS, ACTIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES</b>				
Titres, Parts, Act. Et Créances Ratt. Stes N.c.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>47 059,97</b>	<b>47 059,97</b>	<b>43 524,82</b>	<b>43 524,82</b>
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	-626,85	-626,85
Amort. des immobilisations incorporelles	0,00	0,00	626,85	626,85
Immobilisations financières	47 059,97	47 059,97	43 524,82	43 524,82
<b>CRÉANCES</b>	<b>5 361 479,88</b>	<b>5 361 479,88</b>	<b>6 460 895,02</b>	<b>6 460 895,02</b>
Locataires et comptes rattachés	1 373 193,36	1 373 193,36	1 459 548,81	1 459 548,81
Locataires douteux	1 126 118,35	1 126 118,35	341 647,07	341 647,07
Dépréciations des créances douteuses	-737 897,14	-737 897,14	-216 432,56	-216 432,56
<i>Autres créances</i>	<i>3 600 065,31</i>	<i>3 600 065,31</i>	<i>4 876 131,70</i>	<i>4 876 131,70</i>
Fournisseurs débiteurs	84 146,46	84 146,46	50 466,98	50 466,98
Fournisseurs, avoirs à recevoir	91 237,57	91 237,57	91 907,77	91 907,77
Créances fiscales	646 563,41	646 563,41	2 999 281,68	2 999 281,68
Débiteurs divers	2 778 117,87	2 778 117,87	1 734 475,27	1 734 475,27
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>31 031 840,68</b>	<b>31 031 840,68</b>	<b>23 082 018,50</b>	<b>23 082 018,50</b>
Valeurs mobilières de placement	24 200 000,00	24 200 000,00	17 300 000,00	17 300 000,00
Autres disponibilités	6 831 840,68	6 831 840,68	5 782 018,50	5 782 018,50
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-12 155,90</b>	<b>-12 155,90</b>	<b>-6 478,34</b>	<b>-6 478,34</b>



	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>DETTES</b>	<b>-10 941 569,55</b>	<b>-10 941 569,55</b>	<b>-8 003 491,54</b>	<b>-8 003 491,54</b>
Dettes financières	-1 935 160,34	-1 935 160,34	-1 653 190,47	-1 653 190,47
Dettes d'exploitation	-457 871,30	-457 871,30	-524 487,52	-524 487,52
<i>Dettes diverses</i>	<i>-8 548 537,91</i>	<i>-8 548 537,91</i>	<i>-5 825 813,55</i>	<i>-5 825 813,55</i>
Dettes fiscales	-418 936,30	-418 936,30	-197 406,37	-197 406,37
Fournisseurs d'immobilisation	-1 858 225,45	-1 858 225,45	-667 381,80	-667 381,80
Locataires créditeurs	-1 072 426,69	-1 072 426,69	-670 208,15	-670 208,15
Associés, dividendes à payer	-2 487 251,21	-2 487 251,21	-1 881 360,83	-1 881 360,83
Associés, opérations sur capital	0,00	0,00	-3 897,35	-3 897,35
Créditeurs divers	-2 711 698,26	-2 711 698,26	-2 405 559,05	-2 405 559,05
<b>TOTAL</b>	<b>25 486 655,08</b>	<b>25 486 655,08</b>	<b>21 576 468,46</b>	<b>21 576 468,46</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	69 818,74	69 818,74
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69 818,74</b>	<b>69 818,74</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>180 001 669,86</b>		<b>133 391 770,89</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>203 095 655,08</b>		<b>155 625 037,20</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en Euro)

	Au 31 décembre 2013	Affectation du résultat 2013	Autres mouvements	Au 31 décembre 2014
<b>CAPITAL</b>	<b>72 793 728,00</b>		<b>22 052 502,00</b>	<b>94 846 230,00</b>
Capital souscrit	72 793 728,00		22 052 502,00	94 846 230,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>58 709 061,14</b>		<b>24 296 583,72</b>	<b>83 005 644,86</b>
Prime d'émission	67 742 576,19		23 216 544,00	90 959 120,19
Prime de fusion	2 585 357,66		5 920 407,90	8 505 765,56
Prélèvement sur prime de fusion	-2 399 542,88		-1 271 372,10	-3 670 914,98
Prélèvement sur prime d'émission	-9 219 329,83		-3 568 996,08	-12 788 325,91
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES</b>	<b>596 577,71</b>		<b>-9 716,00</b>	<b>586 861,71</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 346 398,77</b>	<b>-53 994,73</b>	<b>919 296,99</b>	<b>2 211 701,03</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	6 151 673,57	-6 151 673,57	7 787 257,26	7 787 257,26
Acomptes sur distribution	-6 205 668,30	6 205 668,30	-8 436 025,00	-8 436 025,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>133 391 770,89</b>	<b>0,00</b>	<b>46 609 898,97</b>	<b>180 001 669,86</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

### CHARGES (en Euro)

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 776 129,69</b>	<b>1 435 502,10</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUIT</b>	<b>1 744 618,07</b>	<b>761 704,17</b>
Primes d'assurance	54 212,11	31 694,19
Taxes foncières	642 026,98	442 858,16
Taxes sur les bureaux	46 204,29	24 904,52
Taxes locatives	136 730,76	116 554,88
Charges locatives	865 443,93	145 692,42
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>	<b>102 071,62</b>	<b>6 777,90</b>
Entretien réparations	80 211,67	4 928,33
Travaux refacturables	21 859,95	1 849,57
<b>GROSSES RÉPARATIONS</b>	<b>389 552,20</b>	<b>150 077,48</b>
Grosses réparations	389 552,20	150 077,48
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>181 811,93</b>	<b>196 622,67</b>
Loyer Bail à construction	85 745,35	84 651,92
Charges locatives non récupérées	75 582,41	92 005,80
Primes d'assurance	20 484,17	19 964,95
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>201 111,68</b>	<b>211 810,17</b>
Commissions et honoraires	154 929,76	175 999,17
Frais de contentieux	46 181,92	35 811,00
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>156 964,19</b>	<b>108 509,71</b>
Impôts fonciers	114 769,90	87 686,57
Taxes locatives	30 448,50	15 467,82
Taxes sur les bureaux	10 881,79	4 558,95
Impôts divers	864,00	796,37
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>6 070 885,35</b>	<b>5 286 898,59</b>
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>1 193 677,59</b>	<b>908 373,85</b>
Rémunération de la Société de Gestion	1 046 804,18	875 056,67
Honoraires	52 056,24	15 610,40
Frais d'actes	72 000,54	0,00
Services bancaires	21 316,63	16 206,78
Cotisations et contributions	1 500,00	1 500,00
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>64 841,00</b>	<b>76 380,38</b>
Contribution économique territoriale	64 841,00	41 143,00
TVA non récupérable	0,00	35 237,38
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>3 649 414,09</b>	<b>3 729 863,57</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	71 568,65	69 216,00
Pertes sur créances irrécouvrables	8 698,76	51 236,73
Commission sur augmentation de capital	3 568 996,08	3 608 410,84
Autres charges de gestion courante	150,60	1 000,00

	Au 31 décembre 2014	Au 31 décembre 2013
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>73 550,53</b>	<b>73 550,53</b>
Amortissements des immobilisations locatives	73 550,53	73 550,53
<b>DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET AUX PROVISIONS</b>	<b>1 089 402,14</b>	<b>498 730,26</b>
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	582 619,09	123 219,13
Dotations pour dépréciation pour risques et charges	5 677,56	6 478,34
Provisions pour grosses réparations	501 105,49	369 032,79
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES</b>	<b>7,20</b>	<b>7,08</b>
Charges exceptionnelles diverses	7,20	7,08
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>8 847 022,24</b>	<b>6 722 407,77</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 787 257,26</b>	<b>6 151 673,57</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 634 279,50</b>	<b>12 874 081,34</b>

## PRODUITS (en Euro)

	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>11 914 504,12</b>	<b>8 188 958,15</b>
<b>LOYERS</b>	<b>10 022 109,50</b>	<b>7 380 654,22</b>
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ANNEXES</b>	<b>147 776,54</b>	<b>46 599,76</b>
Produits des activités annexes	143 556,79	40 809,03
Autres produits de gestion courante	4 219,75	5 790,73
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>742 443,38</b>	<b>499 456,87</b>
Primes d'assurance	54 212,11	31 694,19
Taxes foncières	642 026,98	442 858,16
Taxes sur les bureaux	46 204,29	24 904,52
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>1 002 174,70</b>	<b>262 247,30</b>
Taxes locatives	136 730,76	116 554,88
Charges locatives	865 443,94	145 692,42
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 114 682,15</b>	<b>3 979 504,29</b>
Reprises sur provisions pour grosses réparations	389 552,20	150 077,48
Reprises sur dépréciations de créances douteuses	68 720,48	106 281,07
Reprises sur provisions pour risques et charges	0,00	49 814,90
Transfert de charges	3 656 409,47	3 673 330,84
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>605 091,17</b>	<b>705 616,39</b>
Produit sur titres de créances négociables	136 140,07	77 429,29
Intérêts de comptes bancaires	468 951,10	628 187,10
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2,06</b>	<b>2,51</b>
Produits exceptionnels divers	2,06	2,51
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>16 634 279,50</b>	<b>12 874 081,34</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 634 279,50</b>	<b>12 874 081,34</b>



# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE SÉLECTION AU 31 DÉCEMBRE 2014

### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'assemblée générale extraordinaire du 10 Juillet 2013 a conféré à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires pour réaliser des augmentations de capital dans la limite de 150 000 000€. Dans ce cadre, et à la suite de la fusion absorption du 09 janvier 2014 de la SCPI SÉLECTION BOUTIQUES et de l'augmentation de Capital clôturée le 31 Juillet 2014, le capital social est porté en nominal à 94 846 230€ divisé en 619 910 parts.

Suite à l'opération de fusion-absorption de la SCPI SÉLECTION BOUTIQUES par la SCPI PIERRE SÉLECTION, il a été créé 34 622 parts à la valeur nominale de 153€ soit une augmentation de 5 297 166€.

À la suite de l'augmentation de capital, par voie d'offre publique de ses parts clôturée le 31 Juillet 2014, le capital de la société SCPI PIERRE SÉLECTION a ainsi été porté de 78 090 894€ à 94 846 230€, par la création de 109 512 nouvelles parts.

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

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

### DESSCRIPTIF DU PATRIMOINE

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

### RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

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

### ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées. Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société gestion BNP Paribas REIM FRANCE, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisé par l'expert externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

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

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

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

### PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

### AMORTISSEMENTS

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

### CRÉANCES DOUTEUSES

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

### PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

## COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 17 des statuts et à la note d'information actualisée, la Société de Gestion perçoit :

- Une commission de souscription de 10% H. T. maximum du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement.  
La Société de Gestion pourra décider d'appliquer aux associés un taux réduit sur la partie de la commission de souscription concernant les frais de recherche des capitaux.
- Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la SCPI ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société, afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et Assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc..., paiements et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.  
Le taux de cette rémunération est fixé à 9,5% hors taxes (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation).

- Une commission d'arbitrage afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, arrêtée et payée dans les conditions ci- après :

- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission d'arbitrage de 2,5% HT du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1% HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la SCPI (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la SCPI (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;

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

## INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (En Euro)

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2013	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2014
Terrains et constructions	104 735 262,65	42 998 295,12	6 117 850,00	0,00	153 851 407,77
Frais d'acquisitions	539 523,55	191 000,00	2 000,00	0,00	732 523,55
Honoraires d'intermédiaires sur acquisitions	53 820,00	0,00	0,00	0,00	53 820,00
Agencements	277 239,67	23 615,06	0,00	0,00	300 854,73
Immobilisations en cours	6 117 850,00	0,00	-6 117 850,00	0,00	0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	5 950,00	0,00	-2 000,00	3 950,00	0,00
Constructions sur sol d'autrui	1 603 200,00	0,00	0,00	0,00	1 603 200,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>113 332 845,87</b>	<b>43 212 910,18</b>	<b>0,00</b>	<b>3 950,00</b>	<b>156 541 806,05</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations	80 804,83	73 550,53	0,00	0,00	154 355,36
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>113 252 041,04</b>	<b>43 139 359,65</b>	<b>0,00</b>	<b>3 950,00</b>	<b>156 387 450,69</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (En Euro)

Désignation	Au 31 décembre 2014		Au 31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	2 128 188,28	1 595 000,00	2 128 188,28	1 685 000,00
Commerces	153 977 689,08	175 614 000,00	104 718 479,43	126 250 900,00
Entrepôts, locaux d'activité	281 573,33	400 000,00	281 573,33	370 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>156 387 450,69</b>	<b>177 609 000,00</b>	<b>107 128 241,04</b>	<b>128 305 900,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Commerces	0,00	0,00	6 123 800,00	5 672 850,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 123 800,00</b>	<b>5 672 850,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>156 387 450,69</b>	<b>177 609 000,00</b>	<b>113 252 041,04</b>	<b>133 978 750,00</b>

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET DES DETTES FINANCIÈRES (En Euro)

Détail des immobilisations financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	Détail des dettes financières	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Fonds de roulement syndics	47 059,97	43 524,82	Dépôts de garantis reçus	1 935 160,34	1 653 190,47
<b>TOTAL</b>	<b>47 059,97</b>	<b>43 524,82</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 935 160,34</b>	<b>1 653 190,47</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES (En Euro)

Détail des débiteurs divers	Au 31/12/2014	Détail des créditeurs divers	Au 31/12/2014
Appels de charges syndics et ADB	1 636 340,60	Acomptes sur charges refacturées	1 636 340,60
Indivisaires en attente de remboursement	124 184,69	Dépôts de garantie des locataires sortis	61 303,69
Charges avancées en attente de remboursement	50 203,76	Impôt sur plus-values à régulariser	896,42
Promesses BOULOGNE-GRENOBLE-MARSEILLE	636 000,00	Reversement prorata Loyer & DG acquisition Bois Colombes	7 450,25
Autres débiteurs divers	40 682,35	Autres créditeurs divers	92 774,81
Intérêts sur Pré loyer 2014 MOULIN À VENT CERGY	290 706,48	Indivisaires en attente de règlement	210 319,28
<b>TOTAL</b>	<b>2 778 117,88</b>	Compte d'attente "marché des parts"	507 158,30
		Reversement Acquisition Morangis	20 629,28
		Reversement Immeuble Pau palais Pyrannée	158 847,00
		Remboursement Assurances	15 978,63
		<b>TOTAL</b>	<b>2 711 698,26</b>



## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### VARIATION DU CAPITAL (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>72 793 728,00</b>
Mouvements de l'exercice		22 052 502,00
Apport suite à la fusion de la SCPI Sélection Boutiques de 34 622 parts à 153€	5 297 166,00	
Augmentation par émission de 109 512 nouvelles parts de 153€	16 755 336,00	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>94 846 230,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>67 742 576,19</b>
Mouvements de l'exercice		23 216 544,00
Prime de 212€ par nouvelle part créée suite à l'augmentation de capital	23 216 544,00	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>90 959 120,19</b>

### PRIME DE FUSION (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>2 585 357,66</b>
Mouvements de l'exercice		5 920 407,90
Prime de fusion suite Fusion absorption de la SCPI Sélection Boutiques	5 920 407,90	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>8 505 765,56</b>

### PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>-9 219 329,83</b>
Mouvements de l'exercice		-3 568 996,08
Commission de souscription sur augmentation de capital du 02/04 au 31/07/14	-3 568 996,08	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>-12 788 325,91</b>

### PRÉLÈVEMENT SUR PRIME DE FUSION (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>-2 399 542,88</b>
Mouvements de l'exercice		-1 271 372,10
Frais de fusion	-87 413,39	
Reconstitution Provision Grosse Réparation société fusionnée	-254 325,27	
Soulttes des associés de la société absorbée	-10 336,45	
Reconstitution du report à nouveau prélevé sur prime de fusion	-919 296,99	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>-3 670 914,98</b>

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES (En Euro)

<b>Solde au 31 décembre 2013</b>		<b>596 577,71</b>
Cessions de l'exercice		-9 716,00
Rue Reaumur PARIS 03 - Complément	-1 058,00	
Rue de l'Arquebuse DIJON 21 - Complément	-360,00	
Avenue des Remises ST-MAUR 94 - Complément	-5 962,00	
Rue Faubourg St-Denis PARIS 10 - Complément	-2 336,00	
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>		<b>586 861,71</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013 (En Euro)

Bénéfice net 2013	6 151 673,57
Report à nouveau 2012	1 346 398,77
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>7 498 072,34</b>
Dividende versé	-6 205 668,30
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>1 292 404,04</b>
<b>Reconstitution du report à nouveau après fusion</b>	<b>919 296,99</b>
<b>Report à nouveau au 31/12/2014</b>	<b>2 211 701,03</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (En Euro)

Détail des autres charges	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Frais de conseils et d'assemblées</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés	40 714,40	35 908,07
Conseil de surveillance, remboursement de frais	14 963,97	17 699,08
Conseil de surveillance, assurance	1 619,24	1 308,85
Conseil de surveillance, jetons de présence	14 271,04	14 300,00
<b>Pertes sur créances irrécouvrables</b>		
Couvertes par des provisions	8 226,19	51 066,61
Non couvertes par des provisions	472,57	170,12
<b>Commission souscription</b>	<b>3 568 996,08</b>	<b>3 608 410,84</b>
<b>Autres charges de gestion courante</b>	<b>150,60</b>	<b>1 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 649 414,09</b>	<b>3 729 863,57</b>

Détail des produits des activités annexes	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Produits des activités annexes</b>		
Indemnités d'occupation	50 207,61	31 058,25
Indemnités de remise en état	62 211,78	3 776,04
Indemnités résiliation	0,00	1 428,13
Indemnités de déspecialisation	4 750,00	0,00
Travaux refacturés	21 859,94	1 849,57
Intérêts de retard locataires	1 262,07	0,00
CRL refacturée	3 265,39	2 697,04
<b>Autres produits de gestion courante</b>		
Produits divers de gestion courante ( dont article 700)	4 219,75	5 790,73
<b>TOTAL</b>	<b>147 776,54</b>	<b>46 599,76</b>

Détails des transferts de charges d'exploitation	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Transferts des charges d'exploitation</b>		
Commission de souscription 2014	3 568 996,08	3 608 410,84
Commission Arbitrage	0,00	64 920,00
Frais de fusion	87 413,39	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>3 656 409,47</b>	<b>3 673 330,84</b>

Détail produits et charges exceptionnels	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits divers	2,06	2,51
	<b>2,06</b>	<b>2,51</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges diverses	7,20	7,08
	<b>7,20</b>	<b>7,08</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-5,14</b>	<b>-4,57</b>



# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR (En Euro)

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	91 237,57	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 140 464,82
Créances locataires et comptes rattachés	617 057,71	Locataires avoirs à établir	127 919,80
Créances fiscales	778,41	Dettes fiscales	65 085,59
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	11 211,36		
<b>TOTAL</b>	<b>720 285,05</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 333 470,21</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS (En Euro)

Désignation	Montant au 31 décembre 2013	Apport société absorbée	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2014
				Non consommées	Consommées	
Provisions pour risques et charges	6 478,34		5 677,56		0,00	12 155,90
Provisions pour grosses réparations	1 506 557,35	254 325,27	501 105,49		389 552,20	1 872 435,91
Dépréciation des créances clients	216 432,56	7 565,97	582 619,09	60 494,29	8 226,19	737 897,14
Dépréciation des créances diverses	0,00					0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 729 468,25</b>	<b>261 891,24</b>	<b>1 089 402,14</b>	<b>60 494,29</b>	<b>397 778,39</b>	<b>2 622 488,95</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN (En Euro)

Engagements donnés	Montants	Engagements reçus	Montants
<b>Promesses d'achats</b>			
Boulangerie BOULOGNE TRAPEZE A2-16 versement indemnité immobilisation le 16/12/2014	84 000		
GRENOBLE TRIDENT Commerce versement indemnité immobilisation le 16/12/2014	310 000		
GO SPORT MARSEILLE GRD LITTORAL versement indemnité immobilisation le 22/12/2014	242 000		
		Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers	

## DESCRITIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

(En Euro)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport <sup>(1)</sup>	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
COMMERCES PARIS								
PARIS 1 <sup>er</sup> (75001) 18, rue Saint Denis	18/01/85	226	655 531			655 530,77		
PARIS 2 <sup>e</sup> (75002) 15, boulevard Montmartre	01/01/96	166	625 041			625 040,97		
PARIS 3 <sup>e</sup> (75003) 38, rue Pastourelle	01/01/96	179	381 123			381 122,54		
PARIS 4 <sup>e</sup> (75004) 2, rue de la Verrerie	11/11/03	70	173 204		10 623	183 826,33		
PARIS 4 <sup>e</sup> (75004) 26, rue de Rivoli	27/01/89	51	460 141			460 141,01		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 101, rue de Seine	01/03/83	55	131 952		125	132 077,05		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 45-47, rue Vavin	25/04/88	203	719 428			719 427,61		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 71, rue de Rennes	12/11/12	191	5 090 000	2 000		5 092 000,00		
PARIS 7 <sup>e</sup> (75007) 209, boulevard St-Germain	30/07/82	82	304 898		5 442	310 339,70		
PARIS 7 <sup>e</sup> (75007) 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746		747 745,86		
PARIS 8 <sup>e</sup> (75008) 12, avenue Montaigne <b>20% en indivision</b>	19/04/82	13	76 225			76 224,51		
PARIS 8 <sup>e</sup> (75008) 47, rue de Berri <b>Vente partielle en 2011</b>	29/09/04	307	778 236		16 261	794 496,83		
PARIS 8 <sup>e</sup> (75008) 66, rue du Fbg St-Honoré	07/07/14	163	4 250 000	2 000		4 252 000,00		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 34, rue Pétrelle	02/12/82	85	60 980			60 979,61		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 155, rue du Faubourg Poissonnière	03/12/87	135	180 269			180 268,68		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 57, rue Rochechouart	01/01/96	30	117 386			117 385,74		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 13, rue de Rochechouart	01/01/96	67	125 008			125 008,19		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449			152 449,02		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716			57 716,09		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 25, rue Beaurepaire	26/04/85	97	99 605		19 058	118 662,44		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 18, rue du Fbg Saint-Denis	03/09/87	74	237 820			237 820,47		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 83, rue du Fbg Saint-Martin	18/12/87	51	237 091			237 091,46		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 93, rue du Fbg du Temple	01/03/88	54	238 869			238 869,47		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 84, rue du Fbg Saint-Denis	01/01/96	55	182 939			182 938,82		

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport <sup>(1)</sup>	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 72, boulevard Voltaire	27/10/87	96	315 902			315 901,96		
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756		8 998	102 753,98		
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 244, boulevard Voltaire	01/01/96	58	152 449			152 449,02		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 244, rue de Charenton	09/03/88	39	208 621			208 621,45		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 256, rue de Charenton	01/01/96	69	137 204			137 204,12		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 106/112, bd Diderot	29/07/11	2 000	5 644 000	356 925		6 000 925,00		
PARIS 13 <sup>e</sup> (75013) 150, rue de Tolbiac	27/10/87	76	188 696		352	189 048,17		
PARIS 14 <sup>e</sup> (75014) 91, avenue du G <sup>al</sup> Leclerc	07/02/03	232	580 000			580 000,00		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 20, rue de Lourmel	01/01/96	216	152 449			152 449,02		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 146, rue Emile Zola	01/01/96	54	190 561			190 561,27		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123			381 122,54		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 349, rue de Vaugirard <b>60% en indivison</b>	03/07/98	349	1 120 500			1 120 500,28		
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 133, rue du Cherche Midi	15/09/04 13/07/07	301	701 000	16 807		717 806,55		
PARIS 16 <sup>e</sup> (75016) 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	270	2 538 276			2 538 276,14		
PARIS 16 <sup>e</sup> (75016) 96, avenue Victor Hugo <b>50% en indivison</b>	05/04/05	191	1 600 000	150 364		1 750 363,64		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910			87 910,34		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 16, rue des Dames	01/01/96	50	182 939			182 938,82		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 89, rue Lemer cier	01/01/96	36	76 225			76 224,51		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	69	228 674			228 673,53		
PARIS 17 <sup>e</sup> (75017) 85, avenue de Wagram	01/01/96	37	129 582			129 581,66		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	190	663 153			663 153,22		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 6, rue Ordener	19/10/87	60	111 804			111 803,82		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876		5 808	153 683,74		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239			108 238,80		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 35, rue de Torcy	01/01/96	79	198 184			198 183,72		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 41, boulevard d'Ornano	01/01/96	24	83 847			83 846,96		
PARIS 18 <sup>e</sup> (75018) 98, rue de Clignancourt	01/01/96	41	99 092			99 091,86		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport <sup>(1)</sup>	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénale	
							2013	2014
PARIS 18° (75018) 15, rue de la Chapelle	01/01/96	46	134 155		3 566	137 720,92		
PARIS 19° (75019) 38, rue de Flandres	12/10/87	192	265 515			265 514,66		
PARIS 20° (75020) 34, rue d'Avron	12/10/88	181	838 470		11 205	849 674,59		
PARIS 20° (75020) 49, rue des Pyrénées	30/06/92	203	358 255		10 089	368 344,57		
PARIS 20° (75020) 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847			83 846,96		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>8 074</b>	<b>33 843 212</b>	<b>570 841</b>	<b>91 526</b>	<b>34 505 578,99</b>	<b>45 875 000,00</b>	<b>50 465 000,00</b>

#### COMMERCE RÉGION PARISIENNE

CHAMBOURCY (78240) 105, route de Mantes	25/07/12	3 834	5 667 000	3 550		5 670 550,00		
COIGNIÈRES (78310) Rue des frères Lumières <b>49% en indivision - Immeuble livré en 2013</b>	08/10/12	7 016	11 704 279	1 681		11 705 959,92		
FONTENAY-LE-FLEURY (78330) - Centre Commercial Parc Montaigne Avenue Henri Poincaré <b>12,50% en indivision</b>	20/10/83	317	161 596			161 595,96		
MORANGIS (91420) CENTRAL PARC Rue de Wissous <b>Acquisition 2014</b>	17/06/14	663	1 700 000			1 700 000,00		
BOULOGNE (92100) 72ter, route de la Reine	30/03/82	237	126 159			126 159,34		
BOULOGNE (92100) 91-93, rue Marcel Dassault	26/03/87	239	349 108			349 108,25		
BOULOGNE (92100) 2-16, rue de la Saussière	01/09/12	1 062	4 780 500	3 450	21 915	4 805 865,06		
FONTENAY-AUX-ROSES (92260) 37-39, rue Boucicaut	01/01/96	161	304 898			304 898,03		
BOIS COLOMBES (92270) Place de la Renaissance <b>Acquisition courant 4T2013</b>	23/10/13	2 123	9 600 000	2 884		9 602 884,00		
LEVALLOIS-PERRET (92300) 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/00	109	259 163			259 163,33		
COURBEVOIE (92400) 24-26, boulevard de la Mission Marchand	31/01/01	2 537	1 265 327			1 265 326,84		
RUEIL MALMAISON (92500) 65-67, rue Galliéni	23/01/09	1 013	1 926 089		119 967	2 046 056,14		
PUTEAUX (92800) 63, quai Dion Bouton	15/11/11	196	810 000			810 000,00		
SAINT-DENIS (93200) 98, rue Gabriel Peri	01/01/96	158	365 878			365 877,64		
SAINT-OUEN (93400) 44-46 bis, avenue Michelet	18/04/11	572	1 830 000	1 650		1 831 650,00		
IVRY-SUR-SEINE (94200) 97-101 bis, rue Georges Gosnat	01/01/96	150	228 674			228 673,53		



# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport <sup>(1)</sup>	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2013	2014
LE KREMLIN-BICETRE (94270) 15, rue Eugène Thomas	01/01/96	212	701 265			701 265,48		
CERGY (95000) ILÔT 350 DE LA ZAC DU MOULIN À VENT <b>Acquisition 2014</b>	13/03/14	3 420	7 896 500	2 500		7 899 000,00		
FRANCONVILLE (95130) Centre Commercial de la Résidence du Moulin	01/09/12	2 751	4 300 000			4 300 000,00		
<b>TOTAL COMMERCE</b> <b>RÉGION PARISIENNE</b>		<b>26 770</b>	<b>53 976 436</b>	<b>15 715</b>	<b>141 882</b>	<b>54 134 033,52</b>	<b>42 254 300,00</b>	<b>60 856 000,00</b>

<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
CHAMBRY (02000) 4, rue Descartes	29/07/11	4 226	4 380 000	5 594		4 385 593,75		
SAINT-QUENTIN (02100) 33, rue Victor Basch	01/01/96	319	54 882			54 881,65		
SAINT-QUENTIN (02100) Centre Commercial Principal de la Z.U.P Nord-Est	15/11/11	1 814	1 675 000			1 675 000,00		
RODEZ (12000) 7, boulevard Gambetta	01/01/96	107	121 959			121 959,21		
MARSEILLE (13015) GRAND LITTORAL Zac St André <b>Acquisition 2014</b>	01/08/14	2 206	6 062 000	4 775		6 066 775,00		
AUBAGNE (13400) Chemin des Bonnes Nouvelles Avenue des Caniers et Avenue des Paluds	29/07/11	3 441	6 170 000	1 344		6 171 343,75		
BAYEUX (14400) 2, rue du Bienvenu	01/01/96	51	50 308			50 308,18		
LA ROCHELLE (17000) 27-29, bd du Palais	24/05/86	217	487 837			487 836,86		
DIJON (21000) 8, rue Dauphine	01/01/96	276	396 367,44			396 367,44		
DIJON (21000) - 16, place des Ducs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561,27			190 561,27		
BORDEAUX (33000) Rue de la Merci	22/10/13	1 384	5 640 000,00	5 050,00		5 645 050,00		
TOURS (37000) 73 bis, av de Grammont	01/01/96	533	472 591,95			472 591,95		
GRENOBLE (38000) Caserne de BONNE 22, rue André Maginot	19/03/14	404	2 400 000,00	1 950,00		2 401 950,00		
ROANNE (42300) 2-4, rue de Sully 57-59, rue Roger Salengro	15/11/11	2 250	2 150 000,00			2 150 000,00		
NANTES (44000) 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449,02			152 449,02		
ORLEANS (45000) 4, avenue de la Libération	01/01/96	2 808	804 041,32			804 041,32		
ORLEANS (45000) 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 571,56			533 571,56		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport <sup>(1)</sup>	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58200) Pont Midou-Lieu dit «l'île de Cosne»	08/09/11	3 098	3 700 000,00	1 650,00		3 701 650,00		
LILLE (59000) 23-25, rue Saint-Etienne <b>Acquisition 2014</b>	08/07/14	449	2 117 730,00	74 270,00		2 192 000,00		
ROUBAIX (59100) Bd du G <sup>al</sup> de Gaulle Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny	15/11/11	1 305	620 000,00			620 000,00		
DENAIN (59220) 99-101, rue de Villars 16, rue Desandrouins	01/09/12	978	540 000,00			540 000,00		
LILLE (59800) 21/31 & 41, rue des Tanneurs <b>Acquisition 2014</b>	01/08/14	2 268	4 858 000,00	4 475,00		4 862 475,00		
BEAUVAIS (60000) Z.U.P de l'Argentine	15/11/11	668	485 000,00			485 000,00		
ARRAS (62000) 5, rue des Balances	01/01/96	113	140 253,10			140 253,10		
PAU (64000) Avenue du M <sup>al</sup> de Tassigny <b>Indivision 32 %</b>	29/11/12	2 548	9 765 644,64			9 765 644,64		
LYON (69001) 12-13, place des Terreaux <b>Acquisition 2014</b>	08/07/14	93	1 508 520,00	53 480,00		1 562 000,00		
SAON (69400) VILLEFRANCHE SUR SAONE 39, rue des Minimes <b>Acquisition 2014</b>	20/01/14	2 187	4 710 000,00	-	1 700,00	4 711 700,00		
ROUEN (76000) 23, rue de la République	30/09/87	80	104 427,58		18 487,49	122 915,07		
ROUEN (76000) 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	252	109 763,29			109 763,29		
ROUEN (76000) 238-240, rue Martinville	01/01/96	92	72 413,28			72 413,28		
ROUEN (76000) 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602,06			68 602,06		
ROUEN (76000) 105, rue Saint-Vivien	01/01/96	54	33 538,78			33 538,78		
ROUEN (76000) 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	370	304 898,03			304 898,03		
LE MANS (72000) 7, rue des Minimes <b>Acquisition 2014</b>	08/01/14	327	1 850 000,00	3 950,00		1 853 950,00		
LE MANS (72000) PLACE ROOSEVELT 39, rue des Minimes <b>Acquisition 2014</b>	08/07/14	276	1 183 395,12	43 250,00		1 226 645,12		
AVIGNON (84000) 25, rue des Marchands	01/01/96	474	762 245,09			762 245,09		
POITIERS (86000) 19, rue du Marché Notre Dame	01/01/96	401	442 102,15			442 102,15		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>36 662</b>	<b>65 118 101,58</b>	<b>199 787,50</b>	<b>20 187,49</b>	<b>65 338 076,57</b>	<b>38 121 600,00</b>	<b>64 293 000,00</b>

# LES COMPTES ANNUELS

## DE L'EXERCICE 2014

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport <sup>(1)</sup>	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
BUREAUX PARIS								
PARIS 15° (75015) 13-25, rue Leblanc Le Ponaut 2	30/06/92	186	1 090 010,47			1 090 010,47		
TOTAL BUREAUX PARIS		186	1 090 010,47	-	-	1 090 010,47	715 000,00	675 000,00
BUREAUX PROVINCE								
MONTPELLIER (34000) Parc Euromédecine - Zolad	01/01/96	795	640 285,87		47 259,20	687 545,07		
ORLEANS-SARAN (45770) Parc d'activités des Sables de Sary	01/01/96	455	350 632,74			350 632,74		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		1 250	990 918,61	-	47 259,20	1 038 177,81	970 000,00	920 000,00
ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE								
GARGES-LES-GONESSE (95140) 6-12, bd de la Muette <sup>(3)</sup> 50% en indivison	08/04/81	764	281 573,33			281 573,33		
TOTAL ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE		764	281 573,33		-	281 573,33	370 000,00	400 000,00
TOTAL GÉNÉRAL		73 706	155 300 252,41	786 343,55	300 854,73	156 387 450,69	128 305 900,00	177 609 000,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMETRE CONSTANT			106 184 107,29	595 693,55	299 154,73	107 078 955,57	128 305 900,00	131 279 000,00

### IMMOBILISATION EN-COURS

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport <sup>(1)</sup>	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2013	2014
COMMERCES RÉGION PARISIENNE								
COIGNIÈRES (78310) Rue des frères Lumières 49% en indivision - Immeuble livré en 2013								
Ilot 350 de la ZAC du Moulin à Vent Immeuble livré en 2013								
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE		-	-	-	-	-	5 016 850,00	-
COMMERCES PROVINCE								
VILLEFRANCHE-SUR- SAONE (69400) 159,rue de Stalingrad								
LE MANS (72000) 7 Rue des Minimes								
TOTAL COMMERCES PROVINCE			-	-	-	-	656 000,00	-
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS			-	-	-	-	5 672 850,00	-
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS		155 300 252,41	786 343,55	300 854,73	156 387 450,69	133 978 750,00	177 609 000,00	
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMETRE CONSTANT		106 184 107,29	595 693,55	299 154,73	107 078 955,57	128 305 900,00	131 279 000,00	

<sup>(1)</sup> Les immeubles d'origine Pierre Sélection 2 sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale 1996.

<sup>(2)</sup> Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobiliers depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

<sup>(3)</sup> Entrepôt entièrement détruit à la suite d'un incendie le 27/10/2008. La valeur vénale prend en compte la valeur de l'immeuble reconstruit.

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

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 JUIN 2015

1. Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
2. Quitus à la Société de Gestion,
3. Approbation du rapport du conseil de surveillance,
4. Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
5. Affectation du résultat,
6. Approbation de la valeur comptable de la société au 31 décembre 2014,
7. Constatation de la valeur de réalisation de la société au 31 décembre 2014,
8. Constatation de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2014,
9. Autorisation de contracter des emprunts,
10. Autorisation de contracter des emprunts relais,
11. Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
12. Fixation des jetons de présence,
13. Constatation du montant des frais de déplacement,
14. Nomination de deux membres du conseil de surveillance,
15. Pouvoirs pour formalités.

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui sont présentés.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion pour l'exercice 2014.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2014	7 787 257,26 €
Majoré du report à nouveau	2 211 701,03 €
Résultat distribuable	9 998 958,29 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2014 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	8 436 025,00 €
Nouveau report à nouveau	1 562 933,29 €
En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2014 s'élève à 15,60€.	

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2014	2 <sup>ème</sup> trim 2014	3 <sup>ème</sup> trim 2014	4 <sup>ème</sup> trim 2014
3 mois	3,90 €	3,90 €	3,90 €	3,90 €
2 mois	2,60 €	2,60 €	2,60 €	2,60 €
1 mois	1,30 €	1,30 €	1,30 €	1,30 €

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

**valeur comptable** 180 001 669,86 € soit 290,37 € par part

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

**valeur de réalisation** 203 095 655,08 € soit 327,62 € par part

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2014 :

**valeur de reconstitution** 241 192 757,21 € soit 389,08 € par part

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, à la date de clôture du dernier exercice social (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

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

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 15 millions d'euros tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs ou sur le montant des souscriptions dans le cadre d'une augmentation de capital dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts



# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

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

## ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat et qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 1 619,24 € pour l'exercice 2014.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 16 250 € pour l'exercice 2015.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 14 963,97 € pour l'année 2014.

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

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

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

- Monsieur Claude-Arnold BOCCARA
- Monsieur Jean-Paul PAPIN
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Jean-Louis CAYROL
- Monsieur Joël DUPLOUICH
- Monsieur David GELDREICH
- Monsieur Pierre LE BOULERE
- Monsieur Christian LEFEVRE
- SC GLERM INVEST
- SCI REGAH

Ces deux candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2017.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

## RENSEIGNEMENT CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE – PIERRE SÉLECTION

### 14<sup>ème</sup> résolution - 2 postes à pourvoir – 10 candidats

Nom – Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Âge **	Nombre de parts
Claude-Arnold BOCCARA *	Membre du Conseil Départemental de l'Ordre des chirurgiens-dentistes de Paris Membre du Conseil Régional de l'Ordre des chirurgiens-dentistes d'Île-de-France Vice-président de l'ANS-GMF Vie	78	27
Jean-Paul PAPIN *	Retraité	79	450
Jean-Luc BRONSART	Investisseur immobilier et bailleur privé, associé-fondateur et président de plusieurs conseils de surveillance de diverses SCPI de plusieurs groupes dont l'ÉPARGNE FONCIÈRE.	60	63
Jean-Louis CAYROL	Retraité	68	30
Joël DUPLOUICH	Responsable Centre de banque privée BNP PARIBAS	62	60
David GELDREICH	Ingénieur centralien indépendant - Chef d'entreprise.	46	120
Pierre LE BOULERE	Directeur Général Délégué de Convictions AM (SGP) Secrétaire Général de Convictions Holding, de Convictions Partners et de Cloraw Finance Vice-président du conseil de surveillance de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine Membre du conseil de surveillance de la SCPI Pierre Avenir Associé fondateur et Président des SCPI Renoyalys 4 et Renoyalys Patrimoine	59	150
Christian LEFEVRE	Conseiller en Gestion de Patrimoine - Responsable de Centre de Banque Privée Ingénieur financier CARDIF Assurances - Président et membre de conseils de surveillance de SCPI	64	30
SC GLERM INVEST	Société civile ayant pour objet la propriété, la gestion et l'administration de tous placements financiers, représentée par son Gérant, Gilles MOULIN, praticien en médecine traditionnelle chinoise		31
SCI REGAH	Société civile immobilière (investissements immobiliers et notamment investissements en immobilier « papier ») représentée par son gérant Paul HAGER, ancien élève des Ponts et Chaussées, associé de nombreuses SCPI gérées par le groupe BNP Paribas, ayant travaillé plus de 15 ans dans un établissement bancaire.		133

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

\*\* à la date de l'assemblée générale.

# GLOSSAIRE

## ARBITRAGE

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

## CAPITAUX PROPRES

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

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES.

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

## DISTRIBUTION

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

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

## PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

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

## PRIX DE MARCHÉ

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

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

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

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

## MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

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

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### VALEUR COMPTABLE

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

### VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

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

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

### VALEUR DE RÉALISATION

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



## **BNP PARIBAS REIM FRANCE**

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

| L'immobilier d'un monde qui change

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



10-31-1188

Crédits photographiques : Mathieu Polo (couverture) - BNP PARIBAS REIM FRANCE / Mise en page : Tintabule / Impression : Fabrègue - mai 2015