



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

**PIERRE SÉLECTION**  
RAPPORT ANNUEL 2012



# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

### LE DIRECTOIRE

DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

#### PRÉSIDENTE

Jacqueline FAISANT

#### MEMBRES

Cyril de FRANQUEVILLE

Directeur du Fund et de l'Asset Management  
de BNP PARIBAS REIM France

Christine SONNIER

Directeur des Investissements, des Arbitrages,  
du Commercial et du Développement  
de BNP Paribas REIM France

Sylvie PITTICCO

Directeur Financier et Secrétaire Général  
de BNP Paribas REIM France

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

Marie-Claire CAPOBIANCO

Responsable du Pôle Banque de Détail en France  
de BNP Paribas Banque

#### VICE-PRÉSIDENTE

Dominique FIABANE

Responsable de BDDF Retail (BNP Paribas)

#### MEMBRES

David AUBIN

CEO Investment Management  
de BNP Paribas Real Estate

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 Nathalie ROBIN,  
Directrice Immobilier de BNP Paribas Assurances

### PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

Brigitte WANTIEZ-DESIARDIN,

Arnaud ROMANET-PERROUX

BNP PARIBAS REIM FRANCE – 300 794 278 RCS Nanterre

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 46 42 72 54

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

# LA SCPI

## PIERRE SELECTION

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants  
et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier

**Siège social / Adresse postale** : 167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 - Issy-les-Moulineaux cedex

Visa AMF : SCPI n° 13-06 en date du 22 mars 2013

SIREN : 308 621 358 RCS Nanterre

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Hubert MARTINIER

15, Boulevard de la Colonne - 73000 CHAMBERY

#### MEMBRES

Claude-Arnold BOCCARA

31, boulevard Berthier 75017 PARIS

Christian BOUTHIE

12, avenue de Grimardet 46300 GOURDON

Andréa BRIGNONE

9, place des Ternes 75017 PARIS

Jean-Luc BRONSART

10, avenue de la Forêt 44250 SAINT BREVIN LES PINS

Jean-Paul PAPIN

20, avenue Galliéni 93250 VILLEMOMBLE

Yves PERNOT

2, chemin de la Côte 26800 ETOILE SUR RHONE

Jean-Paul PRINCE

41, rue Blomet 75015 PARIS

Patrick WASSE

20, rue Voltaire 89400 MIGNENNES

AAAZ SCI, représentée par Serge BLANC

2 Résidence Marivel

96, avenue de Paris 78000 VERSAILLES

AXA FRANCE VIE, représentée par Eddy N'GUYEN

Cœur Défense - Tour B - La Défense 4 -

100, esplanade du Général de Gaulle

92932 PARIS LA DEFENSE CEDEX

SCI LES PACANIERES,

représentée par Stéphane GRIMALDI

18, route de Turon 65000 LAMARQUE PONTACQ

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### TITULAIRE

CABINET AACE ÎLE-DE-FRANCE,

100 rue de Courcelles - 75017 PARIS

#### SUPPLÉANT

SOCIÉTÉ AUDITEURS ASSOCIÉS CONSULTANTS EUROPÉENS

100 rue de Courcelles - 75017 PARIS

### EXPERT IMMOBILIER

SOCIÉTÉ FONCIER EXPERTISE

4, quai de Bercy - 94224 Charenton cedex



# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ► FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

- **Nom** : Pierre Sélection
- **Type** : Immobilier de commerce France entière
- **Nombre de parts** : 364 474 parts
- **Capital** : 55 764 522 €
- **Nombre d'associés** : 2 912 associés

## ► LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	110,01 M€	301,84 €
Valeur de réalisation	116,36 M€	319,24 €
Valeur de reconstitution	137,91 M€	378,38 €

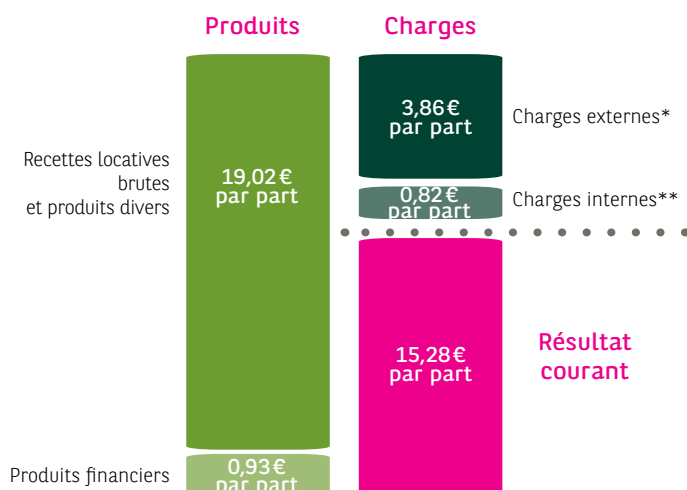
LA DISTRIBUTION

	Par part
Distribution annuelle pour 12 mois de jouissance	15,60 €
Report à nouveau cumulé	3,69 €

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	1 059 745 € (en prix acheteur)
Nombre de parts échangées	3 059 parts
Prix moyen net vendeur	316 €
Prix moyen acheteur	346 €
Confrontations	Mensuelles (dernier jour ouvré à 12h)

## ► 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
11,62 %	17,17 %	4,58 %	1,17 %

### ► Définitions

● le **Taux de Rendement Interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant) ;

● le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;

● La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

## ► IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS

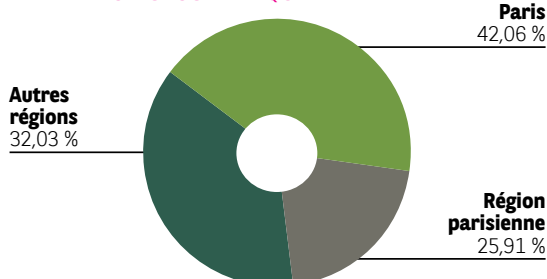
Nombre d'immeubles	103 immeubles
Taux d'occupation financier*	93,8 %
Loyers facturés	5,6 M€

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

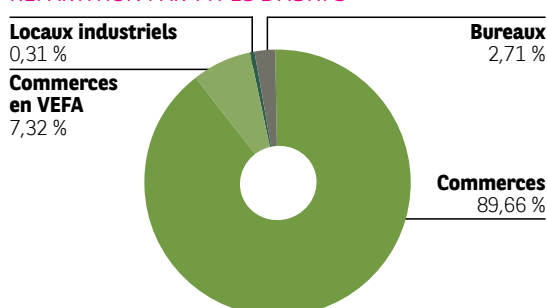
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE

AU 31 DÉCEMBRE 2012 EN % DE LA VALEUR VÉNALE

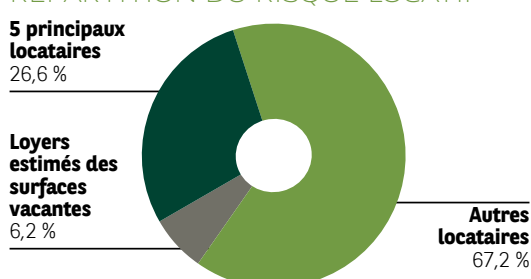
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### RÉPARTITION PAR TYPES D'ACTIFS



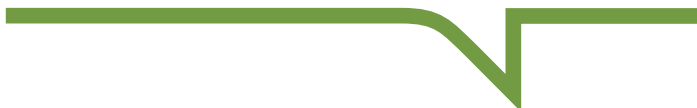
### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



## RAPPORT ANNUEL 2012

### SOMMAIRE

La SCPI en bref . . . . .	3
Le contrôle interne . . . . .	5
Les marchés immobiliers . . . . .	6
Le développement durable . . . . .	7
Le rapport de la société de gestion . . . . .	8
Le rapport du conseil de surveillance . . . . .	13
Les rapports du commissaire aux comptes . . . . .	14
Les comptes annuels de l'exercice 2012 . . . . .	16
L'ordre du jour et le projet des résolutions . . . . .	27



# LE CONTRÔLE INTERNE

## ► L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

### ► LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

### ► LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

## ► LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

## ► LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PERMANENT

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

### ► LES ACTEURS DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

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

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

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## ► LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 2 381 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur l'ensemble de l'année 2012, le marché des bureaux franciliens affiche un léger repli de 3% comparativement à la même période de 2011. Par secteurs géographiques, le Quartier central des affaires de Paris confirme son repli (-13% sur un an) alors que le marché de La Défense profite des deux transactions significatives pour se redresser. Enfin, le secteur de la 1ère Couronne confirme son attractivité en 2012 avec 439 000 m<sup>2</sup> placés, en progression de 38% sur un an.

Pour sa part, l'offre à un an connaît une progression significative au 4ème trimestre 2012 avec 4,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Cette croissance s'explique aussi bien par la hausse des actifs neufs et restructurés que par celle des surfaces de seconde main. En 2013, les perspectives de croissance économique en France (+0% en 2013) et de l'emploi en Île-de-France (-15 000 emplois attendus) impacteront à la baisse le marché. Ainsi, le volume des transactions devrait dépasser les 2 millions de m<sup>2</sup> alors que l'offre à un an pourrait légèrement augmenter, tout en restant en deçà du seuil des 5 millions de m<sup>2</sup>.

## ► LE MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

Après une année 2011 particulièrement dynamique durant laquelle près de 1 250 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, le marché des bureaux sur les 16 principales villes en Régions a connu un repli de 9% de ses volumes de transactions en 2012. Ce réajustement était attendu, compte tenu de la conjoncture économique difficile qui a affecté la majorité des régions. L'exercice de 2012 reste néanmoins conforme à sa moyenne décennale.

L'offre de bureaux neufs poursuit sa baisse tandis que celle de seconde main continue d'augmenter. En effet, moins rares, les surfaces de seconde main offrent davantage de disponibilités dans les meilleurs emplacements, à des loyers souvent plus attractifs. Aussi les transactions de grandes surfaces ont doublé en un an sur ce segment, révélant un report des entreprises vers des locaux récents ou rénovés.

En 2013, les niveaux de transactions devraient connaître une nouvelle décline pour s'établir autour de 1 050 000 m<sup>2</sup>. Ajouté à un stock d'offre qui ne devrait pas se résorber pour l'ensemble de l'année 2013, l'équilibre des marchés en Régions pourrait se fragiliser davantage au cours des prochains trimestres.

## ► LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN FRANCE

En 2012, malgré un contexte d'austérité budgétaire et de hausse du chômage, un maintien du niveau des dépenses de consommation a été observé. Toutefois, si la croissance du chiffre d'affaires est restée positive (+1,4%), elle a fortement décéléré. Selon les secteurs, les résultats ont été hétérogènes : stagnation des ventes dans les commerces à dominante alimentaire, recul des ventes dans l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer. Les ventes d'équipement IT ont fortement ralenti ainsi que les services (coiffure, pressing, etc.) et la restauration. En revanche, l'équipement de la personne a été dynamique (+2,5%), soutenu par la maroquinerie et le secteur de la beauté-santé.

Les valeurs locatives des emplacements « prime » ont continué de progresser dans toutes les grandes agglomérations. En revanche, les valeurs des emplacements secondaires ont eu tendance à stagner, voire baisser.

En 2013, la hausse du chômage et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pèseront sur les dépenses des ménages. Toutefois, le système de protection sociale, quelques mesures ponctuelles en faveur du pouvoir d'achat, ainsi qu'un niveau d'inflation relativement modéré, devraient conduire à une légère progression de la consommation des ménages (+0,3% contre +0,0% en 2012).

## ► LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 17,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. L'Île-de-France a totalisé 76% des engagements. En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012 et les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacements n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs. En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qatari ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Asset », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien. Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes investis est envisagée, ceux-ci devraient ainsi être compris entre 13 et 15 milliards d'euros.

Source : BNP Paribas Real Estate Investment Research

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## ► L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est l'application des principes de développement durable aux investissements financiers. Même si cette notion ISR ne peut être appliquée aux fonds immobiliers, nous souhaitons adapter ce concept à notre secteur et agir en sorte de réduire l'impact négatif des décisions prises, sur l'environnement d'aujourd'hui et pour les générations futures. En devenant signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'investissement socialement responsable adapté à l'immobilier.

Depuis 2005, BNP Paribas REIM France a mis en place une clause environnementale en annexe au bail signé avec ses locataires. L'objectif étant de nouer un partenariat bailleur/preneur en fixant des objectifs environnementaux portant sur les consommations d'eau et d'énergie, les déchets et produits polluants, le transport, les travaux et le mobilier ainsi que la formation.

En parallèle, BNP Paribas REIM France a entrepris une démarche de modernisation du parc immobilier des SCPI qu'elle gère. Cette action est menée dans l'objectif d'avoir des actifs plus récents et donc plus performants sur le plan énergétique.

BNP Paribas REIM France améliore également systématiquement l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite) des bâtiments détenus en pleine propriété.

Aujourd'hui, afin de renforcer son engagement en matière de développement durable, BNP Paribas REIM France travaille sur une feuille de route à 2020.

La première étape, en cours de réalisation, consiste en un recensement d'informations sur le parc existant, qui porte sur les points suivants :

- Audit énergétique (réalisé avant chaque rénovation) ;
- Accessibilité PMR ;
- Annexes environnementales signées ;
- Immeubles dont le terrain est pollué ;

- Installations de chauffage et de production ECS (eau chaude sanitaire) fonctionnant au fioul ;
- Bâtiments contenant de l'amiante ;
- Audit de sécurité réalisé.

Une fois le bilan de ces informations réalisé, des objectifs ambitieux et réalisables pourront être fixés, articulés autour de 15 points. BNP Paribas REIM France s'engage à suivre ces cibles dans un rapport qui sera publié annuellement.

Inciter nos fournisseurs à adopter une démarche environnementale

Permettre l'accessibilité des personnes handicapées

Moderniser notre parc immobilier

Connaitre le niveau de performance

Réduire la consommation énergétique des bâtiments

Obtenir des labels environnementaux

Maîtriser la pollution des sols

Réduire la consommation d'eau

Suivre nos déchets et les trier

Favoriser le transport propre

Renoncer au fioul

Appliquer le principe zéro amiante

Assurer la sécurité des personnes

Impliquer nos administrateurs de biens

S'engager en faveur de l'innovation technologique

► Ces démarches constituent l'engagement sociétal de BNP Paribas REIM France, autour d'une ambition : investir et gérer les immeubles de nos fonds pour nos clients avec le respect du long-terme tout en contribuant à notre mesure à l'avenir de la planète.

## ► LA SCPI PIERRE SÉLECTION ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



La très grande majorité des commerces de centre-ville de Pierre Sélection est détenue en copropriété et les démarches liées au développement durable doivent s'effectuer dans ce contexte. Néanmoins BNP Paribas REIM France s'applique à auditer son patrimoine dans le cadre de la mise aux normes d'accessibilité Personne à Mobilité Réduite (PMR) pour 2015. La société de gestion prévoit également la

réalisation de diagnostic pollution au moment de la sortie de ses locataires dont l'activité est considérée «à risque». C'est notamment le cas pour un de vos locataires qui quittera ses locaux de Courbevoie fin juin 2013.

Les deux augmentations de capital de 2011 et 2012 ont permis quant à elles d' étoffer les actifs responsables détenus par la SCPI. Les ensembles commerciaux de périphérie comme les galeries commerciales sont le plus souvent loués à des enseignes nationales qui mettent en place de bonnes pratiques au sein de leurs magasins tels que le tri des déchets par exemple (tri des cartons et valorisation). Lorsque la SCPI acquiert des ensembles commerciaux neufs, elle s'attache à obtenir des labels environnementaux lorsque cela est possible, c'est ainsi le cas de l'immeuble de Coignières acquis en VEFA pour lequel le vendeur a missionné le bureau Veritas en vue d'obtenir une labellisation auprès du BREEAM<sup>(1)</sup> en phase «Réalisation». Les nouveaux investissements sont également l'occasion d'améliorer la performance énergétique moyenne des immeubles détenus.

(1) Building Research Establishment Environmental Assessment Method

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Une nouvelle augmentation de capital en 2012 a permis de poursuivre la dynamique de développement initiée grâce à la première collecte réalisée au cours de l'année 2011. L'augmentation ouverte le 8 mars 2012 et clôturée par anticipation le 29 juin 2012, a permis de collecter 40M€, représentant 113 000 parts souscrites au prix de 354€ la part.

Les objectifs de la Société de gestion sont d'élargir le portefeuille d'actifs, confirmer bien sûr son identité « commerce » à la SCPI et détenir des locaux adaptés à l'évolution structurelle de la consommation.

Le développement de Pierre Sélection se poursuivra en 2013, le marché de l'investissement continuant à proposer des opportunités répondant aux objectifs rappelés ci-dessus.

## LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

La collecte 2012 a permis l'acquisition de six nouveaux actifs :

#### Acquisitions

Adresse	Surface	Nature	Prix d'acquisition AEM
Coignières (78) - Le Forum - rue des Frères Lumière	14 318 m <sup>2</sup> (quote part 49%)	Commerce	11,7 M€
Pau (64) - Le Palais des Pyrénées	9 920 m <sup>2</sup> (quote part 32%)	Galerie Commerciale	9,3 M€
Cergy Pontoise (95) - ZAC du Moulin à Vent	3 382 m <sup>2</sup>	Commerce	7,9 M€
Chambourcy (78) - 105, Route de Mantes	3 572 m <sup>2</sup>	Commerce	5,7 M€
Boulogne- Billancourt (92) 2-16, rue de la Saussière	489 m <sup>2</sup>	Commerce	4,8 M€
Paris (75) - 71 rue de Rennes	110 m <sup>2</sup>	Commerce	5,1 M€
<b>TOTAL</b>	<b>31 791 m<sup>2</sup></b>		<b>44,5 M€</b>

#### Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix net vendeur
Lyon (69) - 90 Cours Lafayette	43 m <sup>2</sup>	Commerce	90 K€
Puteaux (92) - 38, avenue Richard Wallace	29 m <sup>2</sup>	Commerce	185 K€
<b>TOTAL</b>	<b>72 m<sup>2</sup></b>		<b>275 K€</b>

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (AU 31 DÉCEMBRE 2012, EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Bureaux	Locaux commer- ciaux	Locaux commer- ciaux VEFA	Locaux indus- triels*	Total
Paris	0,98%	41,08%	-	-	42,06%
Région parisienne	-	18,28%	7,32%	0,31%	25,91%
Province	1,73%	30,30%	-	-	32,03%
<b>TOTAL</b>	<b>2,71%</b>	<b>89,66%</b>	<b>7,32%</b>	<b>0,31%</b>	<b>100,00%</b>

\*Entrepôts et locaux d'activités

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

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Sélection à la fin de l'année 2012 ont fait ressortir une valeur vénale de 110 014 119€, contre 74 926 500€ à la fin de l'année 2011. Cette évolution résulte essentiellement de la poursuite de l'investissement dans de nouveaux actifs au cours de l'année 2012 consécutifs à l'augmentation de capital réalisée. Pour les immeubles nouvellement acquis, le montant des valeurs d'expertises est inférieur au prix d'acquisition, celui-ci comprenant les droits d'enregistrements acquittés.

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

	2011 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2012 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)
Valeur de réalisation	79 059	314,38€	116 356	319,24€
Valeur de reconstitution	93 716	372,67€	137 908	378,38€

Les années 2011 et 2012 ne sont pas comparables du fait des augmentations de capital intervenues courant 2011 et 2012.

### LA SITUATION LOCATIVE

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

Nombre d'immeuble : 103 (les différents lots détenus à une même adresse comptent pour un seul immeuble)

Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012	Moyenne annuelle 2012
91%	92,5%	92,8%	92,1%	93,8%	92,8%

\* Le taux d'occupation financier est déterminé selon la méthode ASPIM par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

#### Les principales relocations de 2012

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires	Loyer annuel
Paris (75) - 129, rue Blomet	66 m <sup>2</sup>	Commerce	Idées Fermetures	
Fontenay-aux-Roses (92) - 37, rue Boucicault	53 m <sup>2</sup>	Commerce	Chelaya	
Paris (75) - 145, rue du Faubourg Saint-Denis	46 m <sup>2</sup>	Commerce	Khan	
Avignon (84) - 25, rue des Marchands	44 m <sup>2</sup>	Commerce	Eco Immo	
<b>TOTAL</b>	<b>209 m<sup>2</sup></b>			<b>59 K€</b>

#### Les principaux renouvellements de 2012

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Locataires	Loyer annuel
Fontenay Le Fleury (78) - Centre commercial du Parc Montaigne	206 m <sup>2</sup>	Commerce	Barreto	
Dijon (21) - 15 Rue de l'Arquebuse	169 m <sup>2</sup>	Bureaux	G.I.P.E. 21	
Paris (75) - 6 Rue Ordener	51 m <sup>2</sup>	Commerce	Pavlovic	
<b>TOTAL</b>	<b>426 m<sup>2</sup></b>			<b>50 K€</b>

## Les principaux congés de 2012

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataires	Loyer annuel
Paris (75) - 38 rue Pastourelle	161 m²	Commerce	Jacky Perles	
Cosne-Sur-Loire (58)	600 m²	Commerce	Fashion Céramique	
Cosne-Sur-Loire (58)	150 m²	Commerce	De la Nièvre	
Ivry-sur-Seine (94) - 99, avenue Georges Gosnat	150 m²	Commerce	Le Petit Prince	
<b>TOTAL</b>	<b>1 061 m²</b>			<b>178 K€</b>

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

5 Principaux locataires	26,6%
Chambry (77) et Aubagne (13) - But International	9,3%
Paris (75) - Gigastore	5,6%
Chambourcy (78) - SAS Gifi Mag	4,9%
Paris (75) - Brandy SARL	3,5%
Boulogne (92) - Pixmania Fotovista	3,3%
<b>Autres locataires</b>	<b>67,2%</b>
133 locataires	
<b>Loyers estimés des surfaces vacantes</b>	<b>6,2%</b>

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

## PERCEPTION DES LOYERS – PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Le montant total des provisions pour créances douteuses reste stable depuis fin 2011. Néanmoins, les montants de dotations et de reprises de provisions reflètent les mouvements opérés au cours de l'année 2012. D'anciens contentieux ont été régularisés (créance irrécouvrable pour le locataire Le Petit Prince à Ivry sur Seine par exemple) et de nouveaux contentieux ont dû être provisionnés au cours de l'année (voir détail ci-dessous). La dotation nette (dotation diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables) représente 2,59% des loyers et charges quittancés dans l'année.

## Provision pour créances douteuses

Montant au 01/01/2012	Dotations 2012	Reprises 2012	Montant au 31/12/2012
198 K€	151 K€	150 K€	199 K€

## Principaux contentieux au 31/12/2012

Immeuble	Montant	État d'avancement
Cosne Cours sur Loire (58)	71 K€	Bail résilié pour Fashion Céramique et Régularisation en cours avec Jaipur sur le montant des charges
Paris (75) - 4, rue de la Verrerie	44 K€	Régularisation en cours dans le cadre du renouvellement du bail

## LES TRAVAUX

En 2012, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 78 847 €.

Ils ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes. En sens inverse, cette provision a été renforcée à hauteur de 281 094 € en 2012, correspondant à un taux de 5 % des loyers facturés.

## Principaux travaux réalisés au cours de l'année

Immeuble	Montant	Nature
Paris (75) - Les Arcades de Montmartre, Rue Caulaincourt	38 069€	Travaux au sein de la copropriété (SSI, désenfumage, sprinklers, groupes froids)
Fontenay le Fleury (78)	9 168€	Travaux de remise en état des surfaces vacantes
Montpellier (34) - ZAC Euromédecine	8 253€	Travaux de remise en état des surfaces vacantes
Paris (75) - 83 rue du Faubourg Saint Martin	7 637€	Travaux d'amélioration de la boutique - en cours - budget total de 80 K€

## Provision pour grosses réparations

Montant au 01/01/2012	Dotations 2012	Reprises 2012	Montant au 31/12/2012
1 085 K€	281 K€	79 K€	1 287 K€

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2012 s'est élevé à 4 545 394 €, contre 3 346 461 € au titre de l'exercice précédent.

Les principales raisons de cette variation sont :

- l'augmentation des loyers facturés, résultant des investissements réalisés, fruit des souscriptions enregistrées lors de l'augmentation de capital ouverte de mars à juin 2012,
- un taux d'occupation financier moyen supérieur à celui de l'exercice précédent.

S'agissant des autres produits d'exploitation, la différence entre l'exercice 2012 et le précédent tient essentiellement à l'augmentation du montant des loyers et des charges facturés. Les produits financiers s'expliquent par le placement des fonds collectés en attente d'investissement.

De la même façon que pour les produits, les charges immobilières et les charges d'exploitation ont progressé en lien avec l'élargissement du périmètre de la société et plus particulièrement en raison de la commission de souscription perçue sur les nouveaux capitaux collectés au cours de l'année. Pour mémoire, cette commission est sans impact sur le résultat car imputée sur la prime d'émission.

Rapporté à une part, le résultat net 2012 a représenté 15,28 €, contre 16,55 € au titre de l'exercice précédent. La distribution de l'année 2012 s'est élevée à 15,60 € par part (12 mois de jouissance), après prélèvement de 0,32 € par part sur le report à nouveau, à comparer à 15,22 € par part au titre de l'exercice précédent.

Le report à nouveau, après affectation, s'établira à 3,69 € par part, soit 3 mois de distribution au rythme de 2012.

Distribution 2012 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*
15,60 €	0,69 €	NS	NS

\*Taux selon la réglementation en vigueur.

## LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

L'augmentation de capital ouverte au public le 8 mars 2012 a été clôturée par anticipation le 29 juin 2012, l'intégralité des parts émises ayant été souscrite.

Les fonds collectés, soit 40 M€, se répartissent en 113 000 parts souscrites au prix de 354 € la part.

À l'issue de cette augmentation, le capital s'élève à 55 764 522 €.

Capital au 31/12/2012 (nominal de la part : 153€)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
55 764 522€	364 474 parts	2 912

Le nombre de parts échangées en 2012 est en diminution par rapport à celui de l'année 2011.

Pour mémoire, le marché secondaire a été suspendu du 1<sup>er</sup> février au 30 juin 2012, soit pendant toute la durée de l'augmentation de capital.

Le prix d'exécution moyen s'est établi à 316 € en 2012, soit un prix d'acquisition de 346€.

### Transactions réalisées en 2012

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
3 059	316€

### Ordres en cours au 31/12/2012

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)	Nombre de parts à l'achat
1 249	0,34%	0	51

## 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)
2008	1 702	0,90%	Dans le mois	2 151	15 043€
2009	5 786	3,06%	Dans le mois	-	42 515€
2010	5 948	3,15%	Dans le mois	-	67 339€
2011	5 549	2,93%	Dans le mois	20	37 171€
2012*	3 059	1,21%	NS*	1 249	47 643€

\*Suspension du marché de février à juin 2012

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	214,06€	210,00€	229,54€	309,70€	310,00€
Prix d'exécution moyen annuel	221€	215€	256€	311€	316€
Prix acheteur correspondant	243€	236€	281€	342€	346€
Dividende versé au titre de l'année	14,80€**	15,20€	15,20€	15,22€	15,60€
Rentabilité de la part en %*	6,09%	6,44%	5,41%	4,45%	4,51%
Report à nouveau cumulé par part	5,63€	5,87€	6,20€	5,73€	3,69€

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

\*\* Hors solde de la provision pour dépréciation financière de 1,01€ distribué en juillet 2008

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer, notamment sur les points suivants:

### Autorisations diverses

Afin de procéder, éventuellement, à des cessions d'actifs sans attendre la prochaine assemblée générale, ni en convoquer une à cette seule fin, la société de gestion sollicite le renouvellement pour un an de l'autorisation de céder des immeubles dans la limite légale de 15% de la valeur vénale du patrimoine.

Par ailleurs, la société de gestion demande à l'assemblée générale de renouveler l'autorisation de contracter des emprunts pour un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec les capacités de remboursement de votre société. Ces emprunts auraient pour objectif d'optimiser la rentabilité globale de la SCPI, en utilisant l'écart positif entre les rendements immobiliers et les taux d'intérêt. En outre, il est demandé à l'assemblée d'autoriser la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de 10 M€ destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant sur l'augmentation de capital.

Il est à noter que ces autorisations d'emprunt n'ont pas été utilisées jusqu'à présent.

### Commission d'arbitrage

L'assemblée est également appelée à renouveler pour un an la commission d'arbitrage, votée précédemment, afin de permettre à la société de gestion de poursuivre et amplifier, en tant que de besoin, sa politique d'arbitrage du patrimoine de la SCPI.

Cette commission est fixée à 2,5 % HT du montant des ventes et se répartit comme suit : 1% HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature de l'acte de vente, et 1,5% HT du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature de l'acte d'acquisition.

### Rémunération du conseil de surveillance

Il est proposé de fixer la rémunération allouée au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2013 à 14 300€.

### Conseil de Surveillance

Les mandats de cinq membres du Conseil de Surveillance de Pierre Sélection arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

## Commissaires aux comptes

Les mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant arrivant à échéance, il est proposé à l'Assemblée Générale la nomination des sociétés KPMG Audit et KPMG audit FSI pour une durée de six exercices.

## Résolutions à caractère extraordinaire

Afin de permettre la poursuite du développement de la SCPI, l'Assemblée Générale est appelée à approuver l'augmentation du capital maximum statutaire de 80M€ à 150M€ (article 6 des statuts) A l'occasion de la réunion de l'assemblée sous sa forme extraordinaire, il est présenté également une modification de l'article 12 des statuts (fixation dans la note d'information de la date de jouissance des parts cédées) et de l'article 14 (mise à jour de la dénomination de la société de gestion).

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

										euros
Année	2008	En % du total des revenus	2009	En % du total des revenus	2010	En % du total des revenus	2011 (3)	En % du total des revenus	2012 (3)	En % du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	19,82	90,21	20,74	97,28	20,38	96,63	21,30	95,86	18,90	94,71
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,52	6,92	0,28	1,31	0,19	0,90	0,40	1,80	0,93	4,67
Produits divers	0,63	2,87	0,30	1,41	0,52	2,47	0,52	2,34	0,12	0,62
TOTAL REVENUS	21,97	100,00	21,32	100,00	21,09	100,00	22,22	100,00	19,95	100,00
Charges (1)										
Commission de gestion	2,42	11,02	2,24	10,51	2,23	10,57	2,34	10,55	2,13	10,66
Autres frais de l'exercice	0,36	1,64	0,44	2,06	0,34	1,61	0,49	2,19	0,48	2,39
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,38	1,73	0,45	2,11	0,62	2,94	0,67	3,01	0,30	1,50
Charges locatives non récupérées	1,02	4,64	1,54	7,22	1,39	6,59	1,27	5,72	0,96	4,80
Sous total Charges externes	4,18	19,03	4,67	21,90	4,58	21,71	4,77	21,47	3,86	19,34
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (2)										
Pour travaux	0,66	3,00	0,63	2,96	0,45	2,14	0,43	1,93	0,68	3,41
Autres	-0,84	-3,82	0,58	2,72	0,53	2,52	0,47	2,12	0,14	0,68
Sous total charges internes	-0,18	-0,82	1,21	5,68	0,98	4,66	0,90	4,05	0,82	4,09
TOTAL CHARGES	4,00	18,21	5,88	27,58	5,56	26,37	5,67	25,52	4,68	23,43
Résultat courant	17,97	81,79	15,44	72,42	15,53	73,63	16,55	74,48	15,28	76,57
Variation du report à nouveau	2,16	9,83	0,24	1,13	0,33	1,56	1,33	5,98	-0,32	-1,61
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués										
Avant prélèvement libératoire	15,81	71,96	15,20	71,29	15,20	72,07	15,22	68,50	15,60	78,18
Après prélèvement libératoire	15,37	69,96	15,12	70,92	15,14	71,78	15,09	67,93	15,32	76,77

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

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

(3) 12 mois de jouissance pour 2011 et pour 2012

## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2012 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D441-4 du Code de commerce, la société indique la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2012 par date d'échéance

En euros						
Nature / Exercice		Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2012	116 600,81	45 352,44	26 735,39	38 981,48	5 531,50
	2011	68 455,56	8 135,63	20 866,29	23 721,28	15 732,36
Dettes litigieuses	2012	0,00				
	2011	0,00				
<b>TOTAL</b>	<b>2012</b>	<b>116 600,81</b>	<b>45 352,44</b>	<b>26 735,39</b>	<b>38 981,48</b>	<b>5 531,50</b>
	<b>2011</b>	<b>68 455,56</b>	<b>8 135,63</b>	<b>20 866,29</b>	<b>23 721,28</b>	<b>15 732,36</b>

## ► VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2012

En euros

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTAT DU BILAN)	
Valeur comptable des immobilisations	89 070 015,39
Valeur nette des autres actifs	6 341 457,51
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>95 411 472,90</b>
<b>SOIT POUR UNE PART</b>	<b>261,78€</b>

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)	
Valeur vénale (expertise)	110 014 119,24
Valeur nette des autres actifs	6 341 457,51
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>116 355 576,75</b>
<b>SOIT POUR UNE PART</b>	<b>319,24€</b>

VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)	
Valeur de réalisation	116 355 576,75
Frais d'acquisition	6 820 875,39
Commission de souscription (10% + TVA)	14 731 903,68
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>137 908 355,82</b>
<b>SOIT POUR UNE PART</b>	<b>378,38€</b>

## ► EMPLOI DES FONDS

En euros

	Total au 31/12/2011	Durant 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	61 974 967,11	40 002 000,00	101 976 967,11
- prélèvements / prime d'émission	-3 881 147,91	-3 573 060,00	-7 454 207,91
+ primes de fusion	2 585 357,66		2 585 357,66
- prélèvements / primes de fusion	-2 399 542,88		-2 399 542,88
+/- plus ou moins-value de cession	-726 096,51	82 596,66	-643 499,85
+ cessions d'immeubles	12 756 688,10	174 021,53	12 930 709,63
- achats d'immeubles	-66 794 597,05	-34 586 138,29	-101 380 735,34
- agencements des constructions	-1 585 219,24	4 803,12	-1 580 416,12
- frais d'acquisition (non récup.)	-324 741,90	-9 688,00	-334 429,90
<b>= SOLDE</b>	<b>1 605 667,38</b>	<b>2 094 535,02</b>	<b>3 700 202,40</b>

## ► ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

### Le Grand Paris

L'actif détenu à Saint Maur des Fossés – 8 Parvis de Saint Maur se situe dans un complexe immobilier destiné à être totalement restructuré par la Société du Grand Paris dans le cadre de la création du réseau de transport du Grand Paris. Le premier tronçon sud de ce réseau de transport, allant de Noisy-Champs à Pont de Sèvres, d'une longueur de 33 km de réseau souterrain comprendra 16 nouvelles gares en interconnexion avec le maillage existant. Les lots détenus par la SCPI sont situés sur le tracé de ce premier tronçon. La société du Grand Paris a émis une première offre sensiblement inférieure à la valeur d'expertise. Toutes les voies amiables de négociation seront exploitées avant une éventuelle procédure d'expropriation.

### Augmentation de capital

Votre société de gestion a décidé de procéder à une nouvelle augmentation de capital de la SCPI Pierre Sélection, conformément à l'autorisation qui lui a été délivrée par l'assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2011, afin de poursuivre son développement. Le marché secondaire des parts est suspendu depuis le 2 avril 2013 et ce durant toute la période de l'augmentation de capital, soit jusqu'au 26 juin 2013.

### Les modalités et conditions de souscription :

- Période de souscription  
Date d'ouverture : 2 avril 2013  
Date de clôture : 26 juin 2013

Cette période de souscription est susceptible d'être clôturée par anticipation si le montant de l'augmentation du capital est atteint avant la date de clôture, ou d'être prorogée si ce montant n'est pas intégralement souscrit à la date de clôture prévue.

- Émission de 121 848 parts de 153€ nominal, soit une augmentation totale maximum de 18 642 744€ nominal, éventuellement majorée dans la limite de 30%, soit 5 592 762 euros supplémentaires en nominal par l'émission de 36 554 parts.
- Minimum d'une première souscription : 10 parts
- Jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant le mois de souscription (soit par exemple le 1<sup>er</sup> août 2013 pour des parts souscrits en avril 2013).
- Prix de souscription de la part : 363€, dont 153€ nominal et 210€ de prime d'émission (dont commission de souscription de 10% HT soit 11,96% TTC représentant 38,77€ TTC par part prélevé sur le prix de chaque souscription)

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2012, votre Conseil s'est réuni à quatre reprises afin d'examiner l'évolution de la situation locative et financière de notre société. Pour ce faire, la société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer notre tâche d'assistance et de contrôle, conformément au mandat que vous nous avez confiés.

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

## ➤ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

L'assemblée générale du 24 janvier 2011 avait approuvé l'augmentation de capital de notre SCPI. Deux tranches ont été ouvertes, l'une en 2011, pour 21 M€ (capital et prime d'émission), la seconde en 2012 pour 40 M€.

Le développement de la SCPI se poursuivra en 2013 de façon à atteindre le capital statutaire actuellement fixé à 80 M€ de nominal.

Afin d'aller au delà, la société de gestion vous propose d'autoriser de nouvelles augmentations de capital, dans la limite d'un plafond de 150 M€ de nominal, qui permettrait de collecter environ 150 M€, sur un délai qui pourrait être de deux années. Votre Conseil s'est prononcé favorablement à cette proposition.

La collecte de 2012 a permis l'acquisition de six immeubles pour un montant de 44,5 M€, selon le détail qui vous est communiqué dans le rapport de la société de gestion ; certains ont été acquis en indivision avec d'autres SCPI gérées par BNP Paribas REIM. Il s'agit d'immeubles de taille importante par rapport à celle de notre SCPI : ils ont été acquis, acte en main, à des prix situés, pour notre quote-part, entre 4,8 M€ et 11,7 M€, c'est-à-dire entre 4 et 10% de la valeur totale de l'actif. Votre conseil a débattu de la taille unitaire de ces acquisitions, qui ont été acceptées compte tenu d'une part de la division du risque locatif sur les biens les plus importants (loués à plusieurs locataires), et d'autre part de la perspective d'augmentations de capital à venir.

Deux biens ont été cédés, l'un à Lyon, au prix de l'expertise, l'autre à Puteaux, à un prix très nettement supérieur.

## ➤ VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

À fin 2012 la valeur de réalisation de Pierre Sélection s'élève à 116,4 M€, contre 79,1 M€ l'an dernier, du fait essentiellement de l'augmentation de capital intervenue. Ramenée à une part, cette valeur ressort à 319,24€, contre 314,38€ à fin 2011, soit une progression de 1,5%.

Cette évolution est la conséquence de plusieurs éléments jouant en sens contraire, essentiellement :

- L'augmentation des valeurs d'expertise du patrimoine qui, à périmètre constant, est en augmentation de 3,54%.
- L'augmentation de capital, réalisée à un prix (354€) légèrement inférieur à la valeur de reconstitution de la part en fin d'année dernière (372,67€), créant une légère dilution pour les anciens associés.
- Une distribution de résultat très légèrement supérieure aux résultats de l'exercice.

Comme en 2011, votre Conseil est intervenu auprès de la Société de Gestion pour faire en sorte que la valeur d'émission se rapproche le plus possible de la valeur de réalisation.

Au 31 décembre 2012, la valeur de reconstitution du patrimoine, correspondant à sa valeur d'expertise des biens majorée des frais d'acquisition et de collecte des capitaux, ressort à 378,38€.

## ➤ RÉSULTATS 2012

Le résultat net de l'exercice 2012 ressort à 15,28€ par part, contre 16,55€ l'an dernier. Cette évolution provient pour partie du fait que l'augmentation de capital de 2011 et l'investissement des capitaux souscrits avaient été très bien synchronisés, permettant à la SCPI d'encaisser très rapidement des loyers, alors que les parts nouvelles

bénéficiaient d'une jouissance différée ; votre conseil avait félicité la société de gestion pour cet excellent timing... qui n'a pas pu être reproduit en 2012.

Elle provient hélas également d'un tassement des résultats locatifs, liés à la conjoncture immobilière.

La distribution a été fixée à 15,60€ par part (pour 12 mois de jouissance), en très légère hausse sur l'an dernier (15,22€).

Malgré une reprise sur le report à nouveau de 0,32€, celui-ci reste à un niveau satisfaisant, proche de 3 mois de distribution.

## ➤ MARCHÉ DES PARTS EN 2012

Au cours de l'année, 3 059 parts se sont échangées sur le marché secondaire, soit 1,21 % du nombre de parts composant le capital de notre SCPI en début d'année. Le prix moyen d'exécution enregistré lors de ces transactions s'est établi à 316€, peu différent de celui de l'an dernier.

## ➤ DIVERSES RÉOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE

Votre Conseil a pris connaissance des conventions visées à l'article 214-76 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale qui font l'objet du rapport spécial du commissaire aux comptes.

Il vous est proposé de poursuivre la politique d'arbitrages, consistant principalement à céder des biens de petite taille ne correspondant plus aux objectifs de la société, ainsi que les bureaux et entrepôts, afin de détenir exclusivement des commerces. La Société de Gestion vous demande de renouveler pour l'année 2013 le mode de calcul de la commission d'arbitrage qu'elle perçoit à l'occasion de ces ventes et du remploi des capitaux.

Une autorisation vous est également demandée pour emprunter en vue de financer des biens immobiliers, dans la limite de 10% de la valeur de réalisation de la société au 31/12 précédent, et à contracter des prêts relais dans la limite de 10 M€.

Comme tous les ans, nous vous demandons de fixer l'indemnisation de votre Conseil, mais également désormais de prendre acte du coût de la police d'assurance souscrite pour couvrir la responsabilité civile des membres du Conseil, et des frais de déplacement qui ont été remboursés à ses membres.

À l'occasion de l'échéance du mandat du Commissaire aux comptes, qui assurerait le suivi de notre SCPI depuis de longues années, la Société de Gestion a lancé un appel d'offres, à l'issue duquel elle vous propose de nommer la société KPMG, la moins-disante.

Votre Conseil a approuvé l'ensemble de ces résolutions.

## ➤ CONSEIL DE SURVEILLANCE

En 2012, votre Conseil m'a élu à sa Présidence, en remplacement de Monsieur Jean-Paul Papin, qui connaissait notre SCPI pratiquement depuis sa création. Votre Conseil a remercié Monsieur Jean-Paul Papin de son action durant de très nombreuses années, et renouvelle ses remerciements à l'occasion de l'Assemblée Générale ; sa présence au Conseil et l'excellente connaissance qu'il a de nos actifs continuent d'être une aide précieuse.

Les mandats de cinq de vos conseillers arrivent à échéance lors de cette assemblée. Messieurs Christian Bouthié, Hubert Martinier, Yves Pernot et Patrick Wasse en sollicitent le renouvellement.

Le président du conseil de surveillance  
Hubert Martinier

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux Associés,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion BNP PARIBAS REIM FRANCE. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### II. 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 :

- Nous vous rappelons que les actifs immobilisés de votre Société sont comptabilisés en coûts historiques. Nous avons apprécié la valeur de ces actifs par rapport à leurs valeurs vénales telles qu'elles résultent des travaux de l'Expert Immobilier Indépendant de votre Société. Nous avons, notamment, vérifié la concordance entre la valeur d'expertise et la valeur comptable telle qu'elle est mentionnée dans l'annexe comptable, au paragraphe « PLACEMENTS IMMOBILIERS » sous les rubriques « Immobilisations locatives » et « Tableau récapitulatif des placements immobiliers ».

- Comme indiqué dans l'annexe, aux paragraphes « PLACEMENTS IMMOBILIERS » sous la rubrique « Plan prévisionnel d'entretien » et « INFORMATIONS DIVERSES » dans le tableau « État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice », la provision pour grosses réparations, se basant sur un plan prévisionnel d'entretien immeuble par immeuble, a bien été mouvementée et le solde est destiné à couvrir les travaux nécessaires à la conservation du patrimoine immobilier de votre S.C.P.I. De même, la provision pour créances douteuses dans ses modalités, tant en terme d'ancienneté de la créance que du taux de dépréciation, permet une couverture satisfaisante du risque.

Nous avons apprécié le caractère approprié de ces méthodes et leur traduction comptable dans les comptes annuels et n'avons pas d'observation particulière à formuler.

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.

### III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels, des informations données dans les rapports établis par la Société de Gestion et votre Conseil de Surveillance et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 25 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

A.A.C.E. Ile-de-France  
Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

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

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

## ► CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société **BNP PARIBAS REIM FRANCE** :

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 janvier 2011 qui a modifié l'article 17 de vos statuts, les conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs ont été reconduites sous la forme suivante :

► La commission de gestion de la Société : cette commission de gestion est assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la Société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10% hors taxes (auquel est ajouté le montant de la T.V.A. au taux en vigueur à la date de facturation). A ce titre, la rémunération facturée à la Société par B.N.P. PARIBAS REIM FRANCE s'est élevée en 2012 à 632 752,56€ (hors T.V.A.).

► La commission de souscription : dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée, décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 janvier 2011, et conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, une commission de 10% H.T. a été appliquée pendant la période d'ouverture au public dans le cadre de la nouvelle phase d'augmentation de capital de la Société ayant débutée le 8 mars 2012 et clôturée par anticipation le 29 juin 2012.

Le montant total de cette commission s'est élevé en 2012 à 3.573.060€ H.T., soit 4.273.380€ T.T.C.

► La commission sur les arbitrages acquise à la Société de gestion après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers s'élève à 2,5% H.T. du montant des ventes ; se répartissant comme suit :

- 1% H.T. du montant net revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ;
- 1,5% H.T. du montant net revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

La rémunération versée à ce titre pour 2012 s'est élevée à 6.875€ H.T., soit 8.222,50€ T.T.C.

Par ailleurs, conformément aux recommandations de l'A.M.F., nous vous précisons que la Société UFG intervient de manière habituelle dans la location des immeubles de la Société.

Fait à Paris, le 25 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

A.A.C.E. Ile-de-France  
Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2012

En Euros

## ► ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Au 31 décembre 2012			Au 31 décembre 2011		
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Terrains et constructions locatives	+	81 233 782,26	101 818 563,00	+	55 947 870,09	74 926 500,00
Immobilisations en cours	+	9 123 835,17	8 195 556,24	+	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers						
locatives						
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	1 287 602,04	0,00	-	1 085 354,54	0,00
TOTAL I		89 070 015,39	110 014 119,24		54 862 515,55	74 926 500,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION						
Actifs immobilisés						
Immobilisations financières	+	45 485,06	45 485,06	+	44 837,46	44 837,46
Créances						
Locataires et comptes rattachés	+	1 032 936,87	1 032 936,87	+	819 196,34	819 196,34
Provisions pour dépréciation des créances	-	199 494,50	199 494,50	-	198 872,81	198 872,81
Autres créances	+	2 058 123,63	2 058 123,63	+	1 989 071,83	1 989 071,83
Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement	+	6 750 000,00	6 750 000,00	+	5 390 000,00	5 390 000,00
Autres disponibilités	+	2 064 268,32	2 064 268,32	+	489 180,85	489 180,85
Provisions générales pour risques et charges	-	49 814,90	49 814,90	-	162 024,70	162 024,70
Dettes						
Dettes financières	-	1 468 677,13	1 468 677,13	-	1 215 363,74	1 215 363,74
Dettes d'exploitation	-	258 895,21	258 895,21	-	232 993,08	232 993,08
Dettes diverses	-	3 575 184,57	3 575 184,57	-	2 793 276,07	2 793 276,07
TOTAL II		6 398 747,57	6 398 747,57		4 129 756,08	4 129 756,08
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF						
Charges constatées d'avance	+	6 365,55	6 365,55	+	3 030,00	3 030,00
Produits constatés d'avance	-	63 655,61	63 655,61	-	0,00	0,00
TOTAL III		- 57 290,06	- 57 290,06		3 030,00	3 030,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		95 411 472,90		58 995 301,63		
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			116 355 576,75	79 059 286,08		

## ► VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	38 475 522,00		17 289 000,00	55 764 522,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	21 656 156,19		22 713 000,00	44 369 156,19
Prélèvement sur primes d'émission	-2 037 858,99		-3 573 060,00	-5 610 918,99
<b>PRIMES DE FUSION</b>				
Primes de fusion	2 585 357,66		0,00	2 585 357,66
Prélèvement sur primes de fusion	-2 399 542,88		0,00	-2 399 542,88
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	-726 096,51		82 596,66	-643 499,85
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	1 172 894,65	268 869,51		1 441 764,16
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	3 346 461,09	-3 346 461,09	4 545 394,11	4 545 394,11
Acomptes sur distribution	-3 077 591,58	3 077 591,58	-4 640 759,50	-4 640 759,50
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>58 995 301,63</b>	<b>0,00</b>	<b>36 416 171,27</b>	<b>95 411 472,90</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

### ► CHARGES (hors taxes)

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	euros	Totaux partiels euros	euros	Totaux partiels euros
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>1 290 680,53</b>		<b>1 035 461,55</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	912 472,96		574 067,82	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	245,47		36 845,87	
Grosses réparations	86 222,47		128 216,06	
Autres charges immobilières	291 739,63		296 331,80	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>4 981 215,09</b>		<b>2 793 009,49</b>
Diverses charges d'exploitation	761 389,68		551 027,75	
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 254,30		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation pour créances douteuses	150 678,67		74 584,10	
Provisions pour grosses réparations	281 094,00		215 358,94	
Provisions pour risques & charges	49 814,90		40 760,03	
Autres charges	3 730 983,54		1 911 278,67	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>0,00</b>		<b>4,21</b>
Charges financières diverses	0,00		4,21	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>1,23</b>		<b>3,53</b>
Charges exceptionnelles	1,23		3,53	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>6 271 896,85</b>		<b>3 828 478,78</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		<b>4 545 394,11</b>		<b>3 346 461,09</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>10 817 290,96</b>		<b>7 174 939,87</b>

## PRODUITS (hors taxes)

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	euros	Totaux partiels euros	euros	Totaux partiels euros
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>6 569 012,01</b>		<b>5 016 299,39</b>
Loyers	5 621 879,93		4 307 178,18	
Charges facturées	912 472,96		574 067,82	
Produits annexes	34 659,12		135 053,39	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>3 970 983,18</b>		<b>2 077 359,98</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses	150 056,98		99 009,85	
Provisions pour grosses réparations	78 846,50		128 216,06	
Provisions pour risques & charges	162 024,70		7 492,42	
Dépréciations de créances diverses	0,00		1 198,55	
Transfert de charges d'exploitation	3 580 055,00		1 841 443,10	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>277 203,84</b>		<b>81 108,62</b>
Produits financiers	277 203,84		81 108,62	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>91,93</b>		<b>171,88</b>
Produits exceptionnels	91,93		171,88	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>10 817 290,96</b>		<b>7 174 939,87</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>10 817 290,96</b>		<b>7 174 939,87</b>

# ➤ L'ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE SÉLECTION AU 31 DÉCEMBRE 2012

## ➤ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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.

## ➤ FAIT CARACTÉRISTIQUE DE L'EXERCICE

L'assemblée Générale Extraordinaire du 24 janvier 2011 a conféré à la société de Gestion les pouvoirs nécessaires pour réaliser des augmentations de capital dans la limite de 80 000 028€.

Il a été décidé de procéder à une augmentation d'un montant maximum en nominal de 17 289 000€ par émission de 113 000 parts de 153 euros nominal. L'ensemble des titres ayant été souscrit au 29 juin 2012, L'augmentation de capital a été clôturée par anticipation. En conséquence, celui-ci a été porté de 38 475 522€ à 55 764 522€, par la création de 113 000 parts nouvelles.

## ➤ PLACEMENTS IMMOBILIERS

### Immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des

immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

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.

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe.

Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

### 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.

## ➤ AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2011	Augmentation acquisitions Créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cession à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2012
Terrains - Constructions	55 088 748,75	23 854 300,00		169 218,41	78 773 830,34
Frais d'acquisition des immobilisations	523 258,55	9 688,00			532 946,55
Honoraires d'intermédiaires sur acquisitions	53 820,00				53 820,00
Agencements	282 042,79			4 803,12	277 239,67
Immobilisations en cours		9 123 835,17			9 123 835,17
Constructions sur sol d'autrui		1 603 200,00			1 603 200,00
<b>TOTAL</b>	<b>55 947 870,09</b>	<b>34 591 023,17</b>	<b>00,00</b>	<b>174 021,53</b>	<b>90 364 871,73</b>

### Amortissements des agencements, aménagements, installations

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>	<b>00,00</b>
Dotations de l'exercice	7 254,30
<b>SOLDE DES AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2012</b>	<b>7 254,30</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	12 677 728,00	12 472 600,00	1 667 030,00	2 225 000,00
Commerces	68 510 095,00	89 147 000,00	54 227 627,59	72 354 000,00
Entrepôts	53 213,50	198 962,71	53 212,50	347 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>81 241 036,50</b>	<b>101 818 562,71</b>	<b>55 947 870,09</b>	<b>74 926 500,00</b>

## Actifs immobilisés

**Immobilisations financières** : Les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles s'élèvent à 45 485,06€.

## Créances

**Locataires** : Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 encaissées début 2013, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2012.

**Locataires douteux** : Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles, de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant de la provision cumulée s'élève à 199 494,50€.

## Locataires et comptes rattachés

CRÉANCES	Brut
Créances locataires	723 222,53
Créances douteuses	309 714,34
<b>TOTAL</b>	<b>1 032 936,87</b>

**Autres créances** : Elles sont constituées de :

- Fournisseurs débiteurs, provenant des redditions de charges locatives, des remboursements d'assurance (cf ventes) : 62 925,56 €
- Créances auprès de l'État : 882 255,86€
- Honoraires à récupérer sur BNP PARIBAS REIM : 86 614,02€
- Créances sur cession d'immobilisation : 175 756,41€
- Appels de charges syndicats refacturés aux locataires : 797 608,41 €
- Appels de travaux syndicats refacturés aux locataires : 23 154,18 €
- Assurances, charges avancées (cf. sinistre) : 29 809,19€

## Valeurs de placement et disponibilités

**Disponibilités** : Elles s'élèvent à 8 814 268,32€. Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés pour 6 750 000,00 € et incluent également le compte affecté au Marché des Parts pour 137 958,93€.

## Dettes

**Dettes financières** : Il s'agit principalement des dépôts de garantie versés par les locataires. En règle générale, ceux-ci représentent trois mois de loyers.

**Dettes d'exploitation** : Elles sont constituées :

- Des commissions dues à la Société de Gestion pour : 81 917,46 €
- D'autres dettes fournisseurs pour : 176 977,75€

**Dettes diverses** : Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Locataires créditeurs : 557 601,81€ résultant principalement des liquidations des charges des années 2011 et antérieures dont les soldes sont en faveur des locataires et de fonds reçus fin 2012, relatifs à l'exercice 2013.
- Fournisseurs d'immobilisations pour : 202 798,50€ essentiellement des soldes dûs aux promoteurs sur les acquisitions de Cosne-Cours-sur-Loire et Saint-Ouen.
- Les dettes fiscales pour : 81 368,87€
- L'acompte du 4<sup>e</sup> trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2013 pour : 1 421 448,50€
- Les acomptes bloqués pour : 90 091,50€
- Les créditeurs divers pour : 1 221 875,29€ incluant principalement :
  - Les dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2012 : 29 832,09€
  - Les acomptes sur charges facturés aux locataires : 797 608,41€
  - Les acomptes sur travaux facturés aux locataires : 23 154,18€
  - L'impôt sur les plus values à reverser à certains associés : 23 078,40 €
  - Les sommes dues aux indivisaires : 125 596,56€
  - Les transactions Marché des Parts : 138 012,00€

## COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF – PASSIF

**Charges constatées d'avance** : Ils s'élèvent à 6 365,55€ et correspondent aux honoraires dus sur les pré loyers des Hauts de Cergy pour la période 01/01/13 au 31/03/13.

**Produits constatés d'avance** : Ils s'élèvent à 63 655,61€ et correspondent aux pré loyers des Hauts de Cergy pour la période du 01/01/13 au 31/03/13.

## CAPITAUX PROPRES

**Capital souscrit** : Au 31/12/2012 le capital est de 55 764 522,00€ divisé en 364 474 parts de 153,00€ de nominal.

Suite à l'augmentation de capital :

- du 08 mars 2012 au 29 juin 2012, 113 000 parts ont été souscrites au prix de 354,00€ (dont 201,00€ de prime d'émission).

Ainsi, la prime d'émission a été augmentée de 22 713 000,00 € et il a été prélevé sur celle-ci la somme de 3 573 060,00€ correspondant à la commission de souscription.

## Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :

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

## Variations des plus ou moins-values de l'exercice

SOLDE AU 31/12/2011	- 726 096,51
<b>Cessions de l'exercice</b>	
90 Cours Lafayette 69003 LYON	32 396,09
38 Bd Richard Wallace 92800 PUTEAUX	50 020,57
Régularisation Rue de Berri 75008 Paris	180,00
<b>SOLDE AU 31/12/2012</b>	<b>- 643 499,85</b>

**Report à nouveau** : L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2011 a décidé d'affecter au report à nouveau, la somme de 268 869,51€. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 1 441 764,16€ au 31 décembre 2012.

**Résultat de l'exercice** : L'exercice 2012 se solde par un bénéfice de 4 545 394,11€. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2012 et en janvier 2013 pour 4 640 759,50€.

## COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES

**Charges immobilières** : Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires : 912 472,96€
- Travaux de grosses réparations : 86 222,47€
- Travaux d'entretien courant du patrimoine : 245,47€
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires : 80 336,03€
- Honoraires divers : 118 696,03€
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés : 92 707,57 €

**Charges d'exploitation** : sont enregistrées sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion : 632 752,56€
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes : 28 931,92€
- Les commissions et autres frais de gestion courante : 13 220,34 €
- Le prorata TVA déductible non récupérable : 41 771,32€
- La contribution économique territoriale : 9 385,00€
- Les frais de conseils et d'assemblées : 48 328,54€
- Les pertes sur créances irrécouvrables (dont certaines avaient fait l'objet de provisions antérieures, reprises en produits) : 144 741,34 €
- La commission de souscription : 3 573 060,00€
- Les charges de gestion courante : 182,20€
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) : 488 841,88€

## COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS

### Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	5 621 879,93€
- Charges remboursées par les locataires :	912 472,96€
- Produits annexes :	34 659,12€

### Autres produits d'exploitation : Il s'agit :

- Reprises des provisions utilisées dans l'exercice :	390 928,18€
- Transferts de charges pour correspondant d'une part aux commissions d'arbitrage et aux honoraires de commercialisation des immeubles vendus en 2012 pour 6 995,00€ et d'autre part à la commission de souscription relative à l'augmentation de capital pour 3 573 060,00€.	3 580 055,00€

### Produits financiers : Ils correspondent :

- Aux intérêts sur certificats négociables pour :	90 950,30€
- Aux pré loyers versés suite aux acquisitions Les Hauts de Cergy et Coignières Rue des Frères Lumières pour :	186 253,54€

## INFORMATIONS DIVERSES

### Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan

INTITULÉS	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	264 756,92
Intérêts sur Pré loyers Rue des Frères Lumières	57 025,85
Fournisseurs avoirs à recevoir	820,59
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	1 858,19
<b>TOTAL</b>	<b>324 461,55</b>

### Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan

INTITULÉS	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	170 155,53
Locataires avoirs à établir	264 010,46
<b>TOTAL</b>	<b>434 165,99</b>

### État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice

	Montant au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2012
Provisions pour grosses réparations	1 085 354,54	281 094,00	78 846,50	1 287 602,04
Provisions pour risques divers	162 024,70	49 814,90	162 024,70	49 814,90
Dépréciation des créances douteuses	198 872,81	150 678,68	150 056,98	199 494,50
<b>TOTAL</b>	<b>1 446 252,05</b>	<b>488 841,88</b>	<b>390 928,18</b>	<b>1 544 165,74</b>

### Affectation du résultat 2011

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2011 de 3 346 461,09€ a été affecté comme suit :

Bénéfice net 2011	3 346 461,09
Report à nouveau 2011	1 172 894,65
Dividendes versés	-3 077 591,58
<b>REPORT À NOUVEAU 2012</b>	<b>1 441 764,16</b>

### Remboursements de charges

Charges de copropriété et de fournitures locatives	349 943,74
Assurances	69 828,88
Impôts fonciers	481 621,34
Taxe sur les bureaux en Ile de France	11 079,00
<b>TOTAL</b>	<b>912 472,96</b>

### Commission de gestion

Conformément à l'article 17 des statuts, suite à l'A.G.E du 2 juillet 2007 la rémunération de la Société de Gestion se calcule comme suit : 10% hors taxes des recettes locatives - hors taxes et hors charges, augmentées des produits financiers nets, soit pour l'exercice 2012 :

- Recettes locatives hors taxes	6 187 233,10
- Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	90 950,30
Base totale de la commission	6 278 183,40
Commission au taux de 10%	627 818,34
TVA non récupérable	4 934,22
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>632 752,56</b>

Conformément à la résolution de l'A.G.O du 6 juin 2012, les commissions d'arbitrages sur les cessions de biens immobiliers (2,5% HT) s'élèvent pour l'exercice 2012 à 6 875,00€ relatives aux cessions des immeubles : 90 Cours Lafayette à Lyon, 38 Boulevard Richard Wallace à Puteaux.

### Engagements hors bilan

#### Engagements donnés

IMMEUBLES	Prix d'achat HT	Investissements en cours	Solde dû sur acquisitions
CERGY	7 885 000,00	5 461 850,00	2 423 150,00
COIGNIERES	11 704 278,92	3 515 947,88	8 188 331,04
GARGES-LES-GONESSE	146 037,29	146 037,29	00,00
<b>TOTAL</b>	<b>19 735 316,21</b>	<b>9 123 835,16</b>	<b>10 611 481,04</b>

#### Engagements reçus

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

## ► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2011	2 012
COMMERCES PARIS								
PARIS 1 <sup>er</sup> (75001) 18, rue Saint Denis	18/01/85	321	655 531			655 531		
PARIS 2 <sup>e</sup> (75002) 15, boulevard Montmartre	01/01/96	129	625 041			625 041		
PARIS 3 <sup>e</sup> (75003) 24, rue Réaumur	01/01/96	43	137 204			137 204		
PARIS 3 <sup>e</sup> (75003) 38, rue Pastourelle	01/01/96	161	381 123			381 123		
PARIS 4 <sup>e</sup> (75004) 2, rue de la Verrerie	11/11/03	47	173 204		10 623	183 826		
PARIS 4 <sup>e</sup> (75004) 26, rue de Rivoli	27/01/89	60	460 141			460 141		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 101, rue de Seine	01/03/83	59	131 952		125	132 077		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 45-47, rue Vavin	25/04/88	240	719 428			719 428		
PARIS 6 <sup>e</sup> (75006) 71, Rue de RENNES Immeuble acquis en 2012	12/11/12	110	5 090 000		2 000	5 092 000		
PARIS 7 <sup>e</sup> (75007) 209, boulevard Saint Germain	30/07/82	82	304 898		5 442	310 340		
PARIS 7 <sup>e</sup> (75007) 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746		747 746		
PARIS 8 <sup>e</sup> (75008) 12, avenue Montaigne 20% en indivision	19/04/82	55	76 225			76 225		
PARIS 8 <sup>e</sup> (75008) 47, rue de Berri Vente partielle en 2011	29/09/04	315	778 236		16 261	794 497		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 34, rue Pétrelle	02/12/82	85	60 980			60 980		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 155, rue du Faubourg Poissonnière	03/12/87	108	180 269			180 269		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 57, rue Rochechouart	01/01/96	34	117 386			117 386		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 13, rue de Rochechouart	01/01/96	62	125 008			125 008		
PARIS 9 <sup>e</sup> (75009) 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449			152 449		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716			57 716		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 25, rue Beaurepaire	26/04/85	83	99 605		19 058	118 662		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 18, rue du Faubourg Saint Denis	03/09/87	85	237 820			237 820		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 83, rue du Faubourg Saint Martin	18/12/87	82	237 091			237 091		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 93, rue du Faubourg du Temple	01/03/88	54	238 869			238 869		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 84, rue du Faubourg Saint Denis	01/01/96	55	182 939			182 939		
PARIS 10 <sup>e</sup> (75010) 145, rue du Faubourg Saint Denis	01/01/96	46	109 763			109 763		
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 72, boulevard Voltaire	27/10/87	96	315 902			315 902		
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756		8 998	102 754		
PARIS 11 <sup>e</sup> (75011) 244, boulevard Voltaire	01/01/96	58	152 449			152 449		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 244, rue de Charenton	09/03/88	30	208 621			208 621		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 256, rue de Charenton	01/01/96	92	137 204			137 204		
PARIS 12 <sup>e</sup> (75012) 106/112, Boulevard Diderot	29/07/11	2 440	5 644 000	356 925		6 000 925		
PARIS 13 <sup>e</sup> (75013) 150, rue de Tolbiac	27/10/87	87	188 696		352	189 048		
PARIS 14 <sup>e</sup> (75014) 91, avenue du Général Leclerc	07/02/03	231	580 000			580 000		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2011	2 012
PARIS 15° (75015) 129, rue Blomet	02/12/82	65	68 602			68 602		
PARIS 15° (75015) 20, rue de Lourmel	01/01/96	35	152 449			152 449		
PARIS 15° (75015) 146, rue Emile Zola	01/01/96	54	190 561			190 561		
PARIS 15° (75015) 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123			381 123		
PARIS 15° (75015) 349, rue de Vaugirard <b>60% en indivison</b>	03/07/98	581	1 120 500			1 120 500		
PARIS 15° (75015) 133, rue du Cherche Midi	15/09/04	219	450 000			450 000		
PARIS 15° (75015) 133, rue du Cherche Midi	13/07/07	89	251 000	16 807		267 807		
PARIS 16° (75016) 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	241	2 538 276			2 538 276		
PARIS 16° (75016) 96, avenue Victor Hugo <b>50% en indivison</b>	05/04/05	387	1 600 000	150 364		1 750 364		
PARIS 17° (75017) 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910			87 910		
PARIS 17° (75017) 16, rue des Dames	01/01/96	50	182 939			182 939		
PARIS 17° (75017) 89, rue Lemerrier	01/01/96	34	76 225			76 225		
PARIS 17° (75017) 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	69	228 674			228 674		
PARIS 17° (75017) 85, avenue de Wagram	01/01/96	28	129 582			129 582		
PARIS 18° (75018) 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	66	663 153			663 153		
PARIS 18° (75018) 6, rue Ordener	19/10/87	51	111 804			111 804		
PARIS 18° (75018) 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876		5 808	153 684		
PARIS 18° (75018) 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239			108 239		
PARIS 18° (75018) 35, rue de Torcy	01/01/96	78	198 184			198 184		
PARIS 18° (75018) 41, boulevard d'Ornano	01/01/96	24	83 847			83 847		
PARIS 18° (75018) 98, rue de Clignancourt	01/01/96	26	99 092			99 092		
PARIS 18° (75018) 15, rue de la Chapelle	01/01/96	46	134 155		3 566	137 721		
PARIS 19° (75019) 38, rue de Flandres	12/10/87	193	265 515			265 515		
PARIS 20° (75020) 34, rue d'Avron	12/10/88	168	838 470		11 205	849 675		
PARIS 20° (75020) 49, rue des Pyrénées	30/06/92	128	358 255		10 089	368 345		
PARIS 20° (75020) 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847			83 847		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>8 543</b>	<b>29 908 782</b>	<b>568 841</b>	<b>91 526</b>	<b>30 569 148</b>	<b>38 291 000</b>	<b>45 205 000</b>

COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
FONTENAY-LE-FLEURY (78330) Centre Commercial Parc Montaigne Avenue Henri Poincaré <b>12,50% en indivison</b>	20/10/83	2 656	161 596			161 596		
CHAMBOURCY (78240) 105, Route de MANTES <b>Immeuble acquis en 2012</b>	25/07/12	3 572	5 667 000	3 550		5 670 550		
BOULOGNE (92100) 72 Ter Route de la Reine	30/03/82	181	126 159			126 159		
BOULOGNE (92100) 91-93, rue Marcel Dassault	26/03/87	196	349 108			349 108		
BOULOGNE (92100) 2-16, Rue de la SAUSSIÈRE <b>Immeuble acquis en 2012</b>	01/09/12	489	4 780 500	3 450		4 783 950		
PUTEAUX (92800) 38, boulevard Richard Wallace <b>Immeuble vendu en 2012</b>	01/01/96					0		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2011	2 012
FONTENAY-AUX-ROSES (92260) 37-39, rue Boucicaut	01/01/96	161	304 898			304 898		
LEVALLOIS-PERRET (92300) 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/00	91	259 163			259 163		
COURBEVOIE (92400) 24-26, boulevard de la Mission Marchand	31/01/01	2 550	1 265 327			1 265 327		
RUEIL MALMAISON (92500) 65-67, rue Galliéni	23/01/09	1 031	1 926 089		119 967	2 046 056		
SAINT-DENIS (93200) 98, rue Gabriel Peri	01/01/96	139	365 878			365 878		
SAINT-OUEN (93400) 44-46 bis avenue Michelet	18/04/11	757	1 830 000	1 650		1 831 650		
SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 12-14, avenue des Remises	01/01/96	231	266 786			266 786		
IVRY-SUR-SEINE (94200) 97-101 bis, rue Georges Gosnat	01/01/96	150	228 674			228 674		
LE KREMLIN-BICETRE (94270) 15, rue Eugène Thomas	01/01/96	204	701 265			701 265		
<b>TOTAL COMMERCE REGION PARISIENNE</b>		<b>12 408</b>	<b>18 232 443</b>	<b>8 650</b>	<b>119 967</b>	<b>18 361 060</b>	<b>9 851 000</b>	<b>20 105 000</b>
<b>COMMERCE PROVINCE</b>								
SAINT-QUENTIN (02100) 33, rue Victor Basch	01/01/96	200	54 882			54 882		
CHAMBRY (02000) 4 rue Descartes	29/07/11	4 554	4 380 000	5 594		4 385 594		
RODEZ (12000) 7, boulevard Gambetta	01/01/96	107	121 959			121 959		
AUBAGNE (13400) Chemin des Bonnes Nouvelles avenue des Caniers et avenue des Paluds	29/07/11	3 521	6 170 000	1 344		6 171 344		
BAYEUX (14400) 2, rue du Bienvenu	01/01/96	52	50 308			50 308		
LA ROCHELLE (17000) 27-29, boulevard du Palais	24/05/86	217	487 837			487 837		
DIJON (21000) 8, rue Dauphine	01/01/96	276	396 367			396 367		
DIJON (21000) 16, place des Ducs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561			190 561		
TOURS (37000) 73 bis, avenue de Grammont	01/01/96	484	472 592			472 592		
NANTES (44000) 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449			152 449		
ORLEANS (45000) 4, avenue de la Libération	01/01/96	1 876	804 041			804 041		
ORLEANS (45000) 37, avenue de Paris	01/01/96	303	533 572			533 572		
COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58200) Pont Midou-Lieu dit "l'île de Cosne"	08/09/11	3 098	3 700 000	1 650		3 701 650		
ARRAS (62000) 5, rue des Balances	01/01/96	113	140 253			140 253		
PAU (64000) AVENUE du Marechal de Tassigny <b>Indivision 32% Immeuble acquis 2012</b>	29/11/12	9 920	9 912 746	688		9 913 434		
LYON 3e (69003) 90, cours Lafayette <b>Immeuble Vendu en 2012</b>	01/01/96					0		
ROUEN (76000) 23, rue de la République	30/09/87	74	104 428		18 487	122 915		
ROUEN (76000) 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	231	109 763			109 763		
ROUEN (76000) 238-240, rue Martinville	01/01/96	92	72 413			72 413		
ROUEN (76000) 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602			68 602		
ROUEN (76000) 105, rue Saint Vivien	01/01/96	35	33 539			33 539		
ROUEN (76000) 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	370	304 898			304 898		
AVIGNON (84000) 25, rue des Marchands	01/01/96	480	762 245			762 245		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(3)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2011	2 012
POITIERS (86000) 19, rue du Marché Notre Dame	01/01/96	420	442 102			442 102		
<b>TOTAL COMMERCE PROVINCE</b>		<b>26 734</b>	<b>29 465 558</b>	<b>9 276</b>	<b>18 487</b>	<b>29 493 321</b>	<b>23 492 000</b>	<b>33 334 600</b>
<b>BUREAUX PARIS</b>								
PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 13-25, rue Leblanc	30/06/92	209	1 090 010			1 090 010		
Le Ponaut 2 PARIS 15 <sup>e</sup> (75015) 25, rue de l'abbé Groult <b>50% en indivision</b>	11/06/82	216	64 791			64 791		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>		<b>425</b>	<b>1 154 801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 154 801</b>	<b>1 045 000</b>	<b>1 075 000</b>
<b>BUREAUX PROVINCE</b>								
DIJON (21000) 11-15, rue de l'Arquebuse	01/01/96	715	564 061			564 061		
MONTPELLIER (34000) Parc Euromédecine - Zolad	01/01/96	810	640 286		47 259	687 545		
ORLEANS-SARAN (45770) Parc d'activités des Sables de Sary	01/01/96	463	350 633			350 633		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>		<b>1 988</b>	<b>1 554 980</b>	<b>0</b>	<b>47 259</b>	<b>1 602 239</b>	<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE</b>								
GARGES-LES-GONESSE (95140) 6-12, boulevard de la Muette (2) <b>50% en indivision</b>	08/04/81	1 932	53 213			53 213		
<b>TOTAL ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE</b>		<b>1 932</b>	<b>53 213</b>		<b>0</b>	<b>53 213</b>	<b>347 500</b>	<b>198 963</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>50 098</b>	<b>80 369 776</b>	<b>586 767</b>	<b>277 240</b>	<b>81 233 782</b>	<b>74 926 500</b>	<b>101 818 563</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL A PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>			<b>54 919 530</b>	<b>577 079</b>	<b>277 240</b>	<b>55 773 849</b>	<b>74 720 500</b>	<b>77 220 963</b>
<b>IMMOBILISATION EN-COURS</b>								
<b>ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE</b>								
GARGES-LES-GONESSE (95140) 6-12, boulevard de la Muette (2) <b>50% en indivision</b>	08/04/81	1 932	146 037			146 037		
<b>TOTAL ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE</b>		<b>1 932</b>	<b>146 037</b>		<b>0</b>	<b>146 037</b>	<b>0</b>	<b>146 037</b>
<b>COMMERCE EN COURS REGION PARISIENNE</b>								
COIGNIERES (78310) Rue des frères Lumières 49% en indivision	15/10/12	14 318	3 515 948			3 515 948		
CERGY (95000) Ilôt 350 de la ZAC du Moulin à Vent	20/01/12	3 382	5 461 850			5 461 850		
<b>TOTAL COMMERCE EN COURS RÉGION PARISIENNE</b>		<b>17 700</b>	<b>8 977 798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 977 798</b>	<b>0</b>	<b>8 049 519</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>19 632</b>	<b>9 123 835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 123 835</b>	<b>0</b>	<b>8 195 556</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS</b>			<b>89 493 611</b>	<b>586 767</b>	<b>277 240</b>	<b>90 357 617</b>	<b>74 926 500</b>	<b>110 014 119</b>

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

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

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

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

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DES RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2013

### ► ORDRE DU JOUR

#### ► RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus à la société de gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2012,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Autorisation de contracter des emprunts relais,
- Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,

- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Fixation des jetons de présence,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination du Commissaire aux comptes titulaire,
- Nomination du Commissaire aux comptes suppléant,
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

#### ► RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 6 des Statuts,
- Modification de l'article 12 des Statuts,
- Modification de l'article 14 des Statuts.

### ► PROJET DES RÉSOLUTIONS

#### ► PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés.

#### ► DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2012.

#### ► TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de 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.214-76 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 :

<b>Bénéfice de l'exercice 2012</b>	<b>4 545 394,11 €</b>
Majoré du report à nouveau	1 441 764,16 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>5 987 158,27 €</b>

##### Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2012 (entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	4 640 759,50 €
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>1 346 398,77 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2012 s'élève à 15,60 euros.

Le dividende unitaire est fixé aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant opté ou, à défaut, la retenue au titre des prélèvements sociaux :

JOUISSANCE	1 <sup>ER</sup> TRIM 2012	2 <sup>E</sup> TRIM 2012	3 <sup>E</sup> TRIM 2012	4 <sup>E</sup> TRIM 2012
3 mois	3,90 €	3,90 €	3,90 €	3,90 €
2 mois			2,60 €	
1 mois			1,30 €	

## ❖ SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

▶ valeur comptable	95 411 472,90€
soit	261,78€ par part

## ❖ SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2012 :

▶ valeur de réalisation	116 355 576,75€
soit	319,24€ par part

## ❖ HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2012 :

▶ valeur de reconstitution	137 908 355,82€
soit	378,38€ par part

## ❖ NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après avis favorable du conseil de surveillance, à la vente, à l'échange, à des aliénations ou à des constitutions de droits réels, portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal. La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

## ❖ DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation 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 2013.

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

## ❖ ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur l'augmentation de capital qui sera affectée en priorité au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

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.

## ❖ DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler l'allocation à la société de gestion d'une commission sur arbitrages qui lui est acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

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

- ▶ 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente,
- ▶ 1,5 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

## ❖ TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 839,22€ pour l'exercice 2012.

## ❖ QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 14 300€ pour l'exercice 2013.

## ❖ QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 9 286,12€ pour l'année 2012.

## ❖ SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de nommer KPMG Audit, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## ❖ DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de nommer KPMG Audit FSI, en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

Il y a cette année 10 candidatures pour 5 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour 5 résolutions au maximum sur les 10 résolutions suivantes.

Les 5 associés désignés par l'assemblée générale seront, conformément aux statuts, élus pour une durée de 3 années. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## ❖ DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Christian BOUTHIE pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Hubert MARTINIER pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Yves PERNOT pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de M. Patrick WASSE pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Hedy AYARI pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Patrick BETTIN pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Jean-Louis CAYROL pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Emmanuel JUNG pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance M. Christian LEFEVRE pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil de surveillance SC GLERM INVEST pour une durée de 3 années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2015.

## ➤ VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

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

## ➤ VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION (EXTRAORDINAIRE)

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, autorise la société de gestion à procéder à l'émission de parts nouvelles de la SCPI Pierre Sélection, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum de cent cinquante millions d'euros (150 000 000€) de nominal.

## ➤ TRENTIÈME RÉOLUTION (EXTRAORDINAIRE)

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 12 des Statuts, en ce qui concerne la date de jouissance des parts cédées. Cette date sera désormais fixée dans la note d'information.

En conséquence, le 3ème alinéa de l'article 12 des Statuts est modifié comme suit :

### Ancienne rédaction :

« ...

Toutefois, les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient.

... »

### Nouvelle rédaction :

« ...

Cédants et cessionnaires auront jouissance des parts selon les conditions fixées dans la note d'information... »

## ➤ TRENTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION (EXTRAORDINAIRE)

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'actualiser l'article 14 des Statuts, en remplaçant à l'alinéa 2 l'ancienne dénomination de la société de gestion par sa nouvelle dénomination.

### Ancienne rédaction

« ...

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT – BNP PARIBAS REIM -, Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance, au capital de 4 309 200 €uros, dont le Siège Social est au 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

... »

### Nouvelle rédaction

« ...

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE – BNP PARIBAS REIM FRANCE -, Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance, au capital de 4 309 200 €uros, dont le Siège Social est au 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

... »

## NOTES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

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

## Capitaux propres

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

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

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

## Distribution

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

Depuis le 1er 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 aura lieu dorénavant de déclarer l'ensemble des intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers des SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

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

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

## Prix de marché

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

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

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

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

## Marché primaire (SCPI à capital variable)

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

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

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

## Provision pour grosses réparations

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

## Taux d'occupation financier

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

## Valeurs représentatives du patrimoine

### Valeur comptable

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

### Valeur vénale

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

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

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

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

## **BNP PARIBAS REIM FRANCE**

SA au capital de 4 309 200 euros

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

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

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

