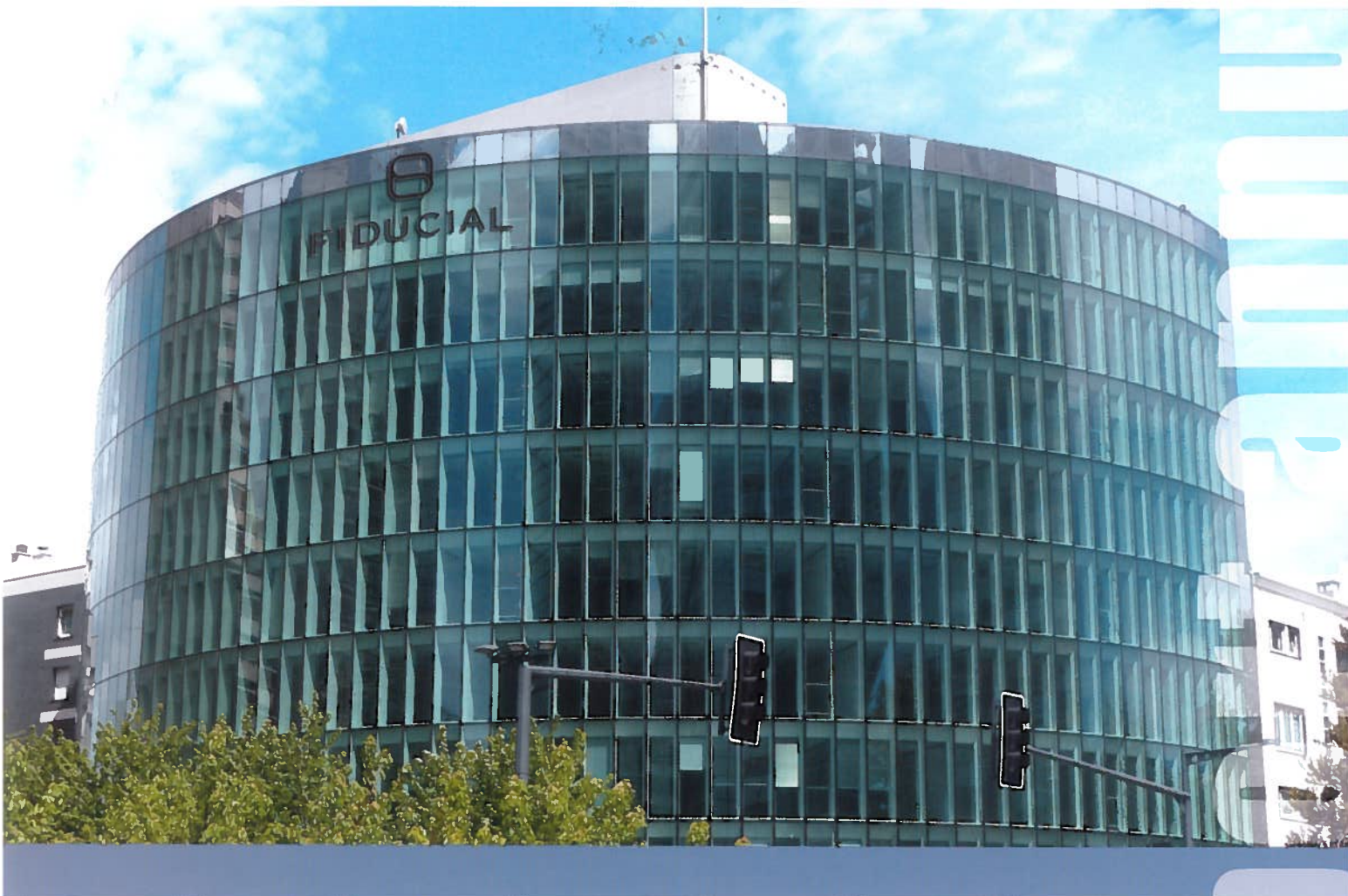


# Rapport Annuel 2012

## Sélectipierre 2



  
FIDUCIAL

# SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 62 289 600 €

Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

RCS Nanterre 314 490 467

Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 66

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-08 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information*

## Assemblée générale mixte du 13 juin 2013

### TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE .....	PAGE 2
AVANT - PROPOS .....	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 10
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 11
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 15
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 17
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 28
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 32
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 35

## ***Société de gestion***

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

### ***Conseil d'administration au 31 décembre 2012***

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration

Madame Michèle SEPHONS, Administrateur

Monsieur Henri de GAUDEMARIS, Administrateur

Monsieur Bertrand COTE, Administrateur

PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,  
représentée par Monsieur Bertrand COTE

## ***Conseil de surveillance***

AVIVA-VIE, représentée par Madame Joëlle CHAUVIN, Président

Monsieur Daniel FRANCOIS

Monsieur Dominique GUILLET

Monsieur Antoine de LACHEISSERIE

Monsieur Jean-Marie PICHARD

Monsieur Alby SCHMITT

SCI AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN

SCI LE CRISTAL 13, représentée par Madame Sylvie REGNIER

SCI VALORIM PARTICPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON

## ***Commissaire aux comptes***

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Monsieur Lionel LEPETIT

Madame Anik CHAUMARTIN (suppléant)

## ***Expert immobilier***

EXPERTISES GALTIER

92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

### LES SCPI EN 2012

---

L'année 2012 s'est terminée sur un paradoxe apparent.

La situation économique de notre pays est profondément dégradée : sept trimestres de stagnation économique et, en perspective, une année 2013 dont on ne voit pas pourquoi, ni comment, elle marquerait un véritable retour à la croissance.

La France subit probablement la situation économique la pire qu'elle ait connue depuis plus d'un demi-siècle et, pourtant, les performances des SCPI continuent à faire preuve d'une résistance hors du commun.

Ainsi, les taux d'occupation financiers, qui mesurent la capacité d'une SCPI à produire des revenus locatifs, sont en légère baisse, (de 1 à 2 points de base), les contentieux ont également progressé, surtout dans le secteur des commerces. Mais ceci n'a pas empêché les SCPI d'obtenir, sauf exception, des revenus stables, maintenus à un niveau élevé, ainsi qu'en témoigne la performance de 2012.

Le dividende moyen versé en 2012 par toutes les SCPI non fiscales de la Place présente un taux de distribution (DVM) de 5,27% (dividende brut versé au titre de l'année divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année). Pour les SCPI gérées par UFFI REAM, huit d'entre elles, parmi les neuf les plus importantes, affichent un taux supérieur à cette moyenne.

Les valeurs d'expertise des patrimoines ont, de leur côté, continué à progresser modérément.

Cette résistance des SCPI n'est certes pas nouvelle et ne saurait surprendre les connaisseurs. Elle n'en est pas moins remarquable.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que les SCPI aient enregistré en 2012 une collecte brute globale particulièrement dynamique proche des 3Mds €. Pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, à 2,7 Mds € en 2012, il s'agit d'une nouvelle année record.

Le niveau des taux d'intérêt, historiquement bas, fait ressortir un écart très important avec le rendement des autres placements longs : plus de 300 points de base entre le taux de distribution des SCPI (5,27%) et le taux des emprunts publics (OAT) à 10 ans dont la performance a plafonné à 1,98% en 2012.

Ceci ne peut que favoriser la liquidité du marché secondaire, où les vendeurs sont au demeurant peu nombreux.

Si le marché de l'investissement immobilier reste relativement raisonnable et abordable, au regard de cet afflux de capitaux, les SCPI ne sont pas les seules à avoir des fonds à investir sur des actifs de qualité aux loyers sécurisés. Elles doivent par conséquent faire preuve d'une grande sélectivité.

Les temps imposent, en effet, la plus grande vigilance, tant dans la gestion et le suivi des locataires, que dans les choix des nouveaux immeubles achetés.

C'est à ce prix que votre SCPI continuera à traverser au mieux une crise économique qui tarde à se terminer.

### LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

---

Malgré un environnement économique difficile, 14,5 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en 2012 avec un recul des volumes de l'ordre de 10% sur un an.

Les bureaux continuent de focaliser l'intérêt des investisseurs avec 10 milliards d'euros placés, bien que ce résultat masque une baisse de 20% sur un an et un poids historiquement faible (70% des engagements). En réalité, on a assisté à un marché à deux vitesses : réduit en périphérie francilienne et en région, mais dynamique dans les quartiers d'affaires reconnus de la capitale. Avec 5,6 milliards d'euros d'engagements enregistrés, 2012 représente la 2ème meilleure année pour les bureaux parisiens, juste derrière 2007 (6 milliards d'euros).

Les commerces ont continué à bénéficier de leur réputation d'actifs défensifs pour les SCPI et OPCI, tout du moins les boutiques de pied d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville, ces dernières ayant concentré à elles seules 65% des volumes commerces enregistrés. En témoignent des transactions emblématiques telles que le 52 avenue des Champs-Élysées (Virgin Megastore) à Paris.

Avec 3,2 milliards d'euros engagés, l'investissement en 2012 est en hausse de 30% et se rapproche du record de 2007. A noter toutefois, une baisse des centres-commerciaux, principalement liée au risque de soutenabilité des taux d'effort demandés aux enseignes et à une offre toujours restreinte.

L'année 2012 aura aussi été celle des riches institutionnels étrangers capables de mobiliser d'importants volumes de fonds propres sur de grandes transactions. Ainsi, 87% des transactions dépassant les 200 millions d'euros ont été le fait d'investisseurs internationaux, notamment des fonds souverains.

Dans ce contexte, la France devrait rester séduisante pour les capitaux nationaux et internationaux en 2013 de par la liquidité, la sécurisation et la profondeur de son marché. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est a priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « *cash-flow* » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire pour vous rendre compte des activités de votre société en 2012 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 et les modifications statutaires corrélatives au changement de siège social et au changement de dénomination sociale de la société de gestion, à la suite de la fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM.

## **RAPPORT D'UFFI REAM**

### **SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2**

## **PATRIMOINE**

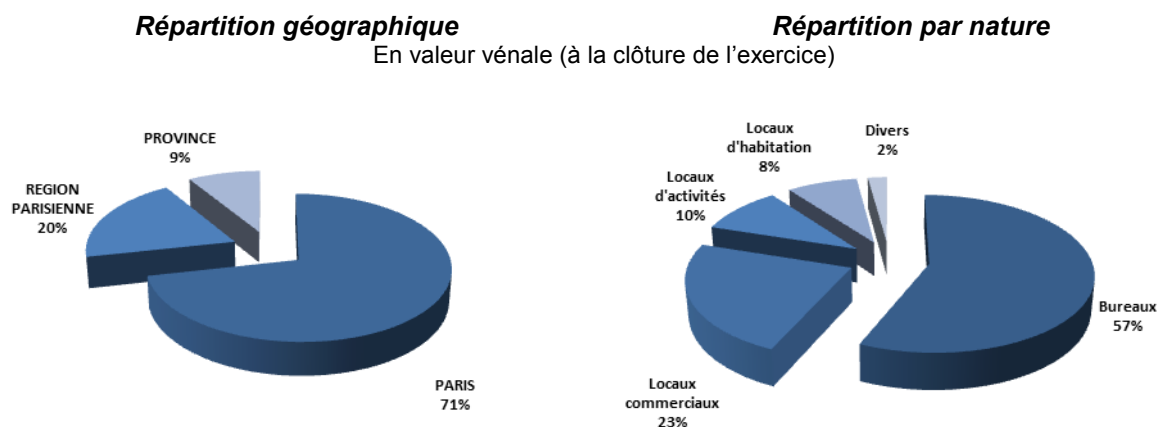
### **Arbitrages**

Votre société a cédé au cours de l'exercice 2012 les immeubles suivants, après accord du conseil de surveillance :

- Le 3 avril 2012, signature de l'acte de vente concernant un ensemble immobilier de bureaux, sis 2-4 rue Chaintron à Montrouge (92), pour un prix net vendeur de 7 680 000 €. La vente de cet immeuble a généré une plus-value de 3 558 618,29 €
- Le 2 juillet 2012, signature de l'acte de vente concernant une maison de 109 m<sup>2</sup>, sise 86 à 90 rue Victor Hugo à Bagnolet (93), pour un prix net vendeur de 300 000 €. La vente de cet actif a généré une plus-value de 185 082,08 €.

### **Composition du patrimoine**

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 totalise une superficie de 59 885 m<sup>2</sup> répartis sur 29 immeubles de la façon suivante :



### **Valeur vénale du patrimoine immobilier**

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 142 254 000 € hors droits. A patrimoine constant, la valeur d'expertise est en hausse de 0,1% par rapport à l'expertise de 2011.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2011	Valeur 2012	Variation 2011/2012
17 square Foch 75016 Paris	5 600 000 €	5 780 000 €	+3,2%
2 rue du Roule 75001 Paris	9 550 000 €	9 770 000 €	+2,3%
11 place Saint-Augustin 75008 Paris	2 640 000 €	2 700 000 €	+2,3%
35 rue Philippe Auguste 75011 Paris	9 500 000 €	9 700 000 €	+2,1%

Les principales baisses ont été constatées sur les immeubles ci-après :

Immeubles	Valeur 2011	Valeur 2012	Variation 2011/2012
39/41 rue Babeuf 94270 Le Kremlin-Bicêtre	2 800 000 €	2 200 000 €	-21,4%
131 bd Carnot 78110 Le Vésinet	3 290 000 €	3 220 000 €	-2,1%
15 rue du Landy 93240 Saint-Denis	6 500 000 €	6 400 000 €	-1,5%
4 rue de Fontenelle 76000 Rouen	2 000 000 €	1 980 000 €	-1%

Les valeurs estimées (142 254 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (88 896 839 €).

### **Taux d'occupation financier (TOF)**

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	88,42%	94,38%	91,07%	89,18%

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2012 par rapport à 2011

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	88,72%	89,18%
TOF annuel	86,16%	90,70%

### **Etat des vacants**

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 12 377 m<sup>2</sup> dont 9 829 m<sup>2</sup> en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées au cours de l'année 2012 représentent 4 969 m<sup>2</sup> dont principalement des locaux à usage de bureaux pour 3 688 m<sup>2</sup> sur l'immeuble situé au Kremlin Bicêtre mis en vente et 880 m<sup>2</sup> libérés suite au dépôt de bilan du locataire de l'immeuble 25 rue de Chateaubriand à Paris 8<sup>ème</sup>. Le manque à gagner total des locaux vacants au 31 décembre 2012, hors immeubles en arbitrage, représente 144 309 € HT sur l'exercice.

### **Travaux**

Les principaux gros travaux de l'année 2012 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 113/121 avenue du Président Wilson - 93210 La Plaine-Saint-Denis 269 231 €
  - Travaux d'étanchéité de la terrasse des 2 bâtiments
  - Travaux de ravalement de la façade
  - Remplacement du portail de l'immeuble

- 131/135 boulevard Carnot - 78110 Le Vésinet	145 060 €
Remise en état des locaux avant relocation et mise aux normes électriques	
- 19 rue Richer - 75009 Paris	136 326 €
Création d'une gaine technique dans le local commercial	
Travaux de remplacement de la colonne des eaux usées	
Travaux de rénovation des appartements aux 4 <sup>ème</sup> et 5 <sup>ème</sup> étages	
- 20 rue Drouot - 75009 Paris	85 926 €
Travaux de remplacement de la VMC en toiture	
Travaux de rénovation de la cage d'escalier de l'immeuble	
- 63 rue de Rivoli - 75001 Paris	62 248 €
Travaux de remise en état des locaux avant relocation	
- 91 rue de Turenne - 75003 Paris	35 764 €
Travaux de ravalement de la façade (acompte)	
- 12 rue de Castiglione - 75001 Paris	24 670 €
Remise en état de la porte cochère	

### **Locataires en contentieux**

Votre société a doté 678 799 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent pour l'essentiel des locataires sur les immeubles suivants :

- 25 rue Chateaubriand - 75008 Paris	416 224 €
- 18/24 rue Lecourbe - 75015 Paris	99 459 €
- Parc Tertiaire - 54000 Vandoeuvre-lès-Nancy	61 211 €
- 113/121 avenue du Président Wilson - 93210 La Plaine-Saint-Denis	60 251 €
- 131/135 boulevard Carnot - 78110 Le Vésinet	15 052 €
- 29 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 Paris	8 669 €
- 15/17 rue de Landry - 93200 Saint-Denis	7 262 €
- 19 rue Richer - 75009 Paris	4 033 €
- Tour Pleyel 153 avenue Anatole France - 93200 Saint-Denis	1 873 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 434 027 € dont 416 224 € concernent le locataire de l'immeuble situé à Paris 8<sup>ème</sup> - 25 rue de Chateaubriand dont la liquidation judiciaire a été prononcée le 15 février 2012.

La dotation pour créances douteuses relative à l'immeuble situé 18/24 rue Lecourbe à Paris 15<sup>ème</sup> correspond à des retards de règlements du locataire au 31 décembre 2012, qui ont été régularisés début 2013. Ce locataire est en contentieux avec la copropriété pour des travaux réalisés sans autorisation.

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement des loyers impayés.

## **COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES**

Le résultat net de l'exercice 2012 ressort à 7 219,5 K€ contre 6 627,7 K€ en 2011, soit une progression de 8,9%.

Les revenus locatifs au 31/12/12 de Sélectipierre 2 à 9 893,1 K€, augmentent de 2,6% compte tenu principalement de l'acquisition à fin 2011 du commerce de la rue de la République à Avignon qui procure près de 340 K€ de nouveaux loyers. A périmètre constant, en neutralisant les loyers de cette acquisition et des arbitrages réalisés en 2011, les loyers progressent de 0,41%.

Les grosses réparations, dont les charges de l'exercice sont couvertes par une reprise de provisions à due concurrence, se sont élevées à 759,2 K€, en augmentation de 16,3%, tandis que la dotation annuelle de l'exercice destinée à couvrir les travaux futurs représente un montant équivalent à 6% des loyers annuels contre 7,8% en 2011.



Les autres charges d'entretien et charges immobilières diminuent de façon significative de 611,3 K€ sur différents postes, parmi lesquels les charges non récupérables liées à la vacance et les honoraires de relocation et de contentieux.

Une dotation aux provisions sur créances douteuses de 678,8 K€ a été constituée au 31/12/2012 pour couvrir principalement le risque de recouvrement de deux locataires défaillants. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment sur d'autres créances, la dotation nette aux provisions pour créances douteuses s'élève à 528,2 K€ contre 118,7 K€ l'an passé.

Le résultat financier à 203,7 K€ est en très légère baisse sous l'effet de la baisse des taux de placement et ce malgré une hausse des volumes de trésorerie placés en 2012.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 22,62 € par part, soit un rendement de 4,43% par rapport à la valeur de réalisation de Sélectipierre 2 au 31/12/2012.

L'année 2012 a été marquée par un résultat en hausse en raison de la contraction des charges et d'un maintien satisfaisant des loyers malgré les arbitrages réalisés en 2011 ; les hypothèses retenues pour l'exercice 2013 et 2014, en fonction des informations connues début 2013, devraient conduire à un résultat orienté à la hausse avec notamment le réinvestissement d'une large partie des fonds issus des arbitrages.

## MARCHE DES PARTS

### Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	357,32 €	388,00 €	1 020
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	364,00 €	395,26 €	1 260
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	363,90 €	395,15 €	623
4 <sup>ème</sup> trimestre 2012	361,30 €	392,33 €	1 275

\* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

Au total, ce sont donc 4 178 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2012, 1 379 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2012, 2 322 parts étaient en attente de cession (soit 0,75% du nombre total des parts).

### Marché des parts - année 2012

Sur l'ensemble du marché, 5 557 parts ont été échangées (soit 1,78% du nombre total des parts).

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2012, ce sont 8 930 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (193 dossiers) et donations (10 dossiers).

## **ASSEMBLEE GENERALE**

---

La société de gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2012, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

Cette année, des résolutions spécifiques sont soumises à votre approbation.

➤ ***Une résolution, à caractère extraordinaire, relative à une modification du Code Monétaire et Financier.***

Nous profitons de la présente assemblée générale extraordinaire pour vous soumettre une modification statutaire mineure, afin de mettre les statuts de votre SCPI en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier, relatives à l'appel public à l'épargne. Tel est l'objet de la 1<sup>ère</sup> résolution de l'assemblée générale extraordinaire que nous vous demandons d'approuver.

➤ ***Des résolutions, à caractère extraordinaire, relatives aux conséquences statutaires de la fusion-absorption d'UFFI REAM avec FIDUCIAL GERANCE.***

Comme vous le savez, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012. Le Groupe FIDUCIAL est actionnaire de longue date d'une société de gestion de SCPI, FIDUCIAL GERANCE.

Au terme d'une première étape de rapprochement entre les deux entités, il a été décidé la fusion des deux sociétés de gestion, dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

La fusion, par voie d'absorption, de la société FIDUCIAL GERANCE par la société UFFI REAM interviendra après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation. Dans ce même temps, UFFI REAM changera de dénomination sociale pour devenir FIDUCIAL GERANCE, seul changement concernant votre société de gestion.

Tel est l'objet des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions qui formalisent les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale).

---

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2013

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, de la vie de votre S.C.P.I. SELECTIPIERRE 2 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2011 ont atteint 9 893 065 € contre 9 643 276 € en 2011.
- Le bénéfice de l'exercice 2012 est de 7 219 472 € contre 6 627 742 € en 2011.
- Le taux d'occupation (*loyers quittancés sur loyers optimaux*) est passé de 88,42% au 1er trimestre à 89,18% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 4 178 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 1 379 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2012 a été de 22,62 € par part, identique à celui de 2011.

Les parts de SELECTIPIERRE 2 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8 % hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 795 927,49 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Le Président  
AVIVA-VIE  
Madame Joëlle CHAUVIN

# TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	46,95%	11,00%	3,73%	8,09%	1,93%
REGION PARISIENNE	8,30%	5,17%	6,07%	0,00%	0,00%
PROVINCE	1,38%	7,15%	0,00%	0,00%	0,23%
<b>TOTAUX</b>	<b>56,63%</b>	<b>23,32%</b>	<b>9,80%</b>	<b>8,09%</b>	<b>2,16%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 26 avril 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2008	62 289 600 €	Néant	311 448	6 049	Néant	289,93 €
2009	62 289 600 €	Néant	311 448	6 025	Néant	336,62 €
2010	62 289 600 €	Néant	311 448	5 986	Néant	400,69 €
2011	62 289 600 €	Néant	311 448	5 944	Néant	396,35 €
2012	62 289 600 €	Néant	311 448	5 892	Néant	360,00 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2008	7 331	2,35%	1 757	N. S.	28 339,67 €
2009	7 876	2,53%	467	N. S.	48 143,50 €
2010	6 479	2,08%	224	N. S.	49 314,95 €
2011	8 409	2,70%	1 332	N.S.	63 591,94 €
2012	5 557	1,78%	2 322	N.S.	45 370,16 €

**TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,50 €	22,62 €	22,62 €	22,62 €	22,62 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	335,00 €	267,00 €	310,00 €	369,00 €	365,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	302,01 €	279,25 €	334,12 €	366,93 €	361,63 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	6,72%	8,47%	7,30%	6,13%	6,20%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	7,45%	8,10%	6,77%	6,16%	6,25%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	327,65 €	303,44 €	358,10 €	397,85 €	393,05 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,87%	7,45%	6,32%	5,69%	5,75%
Report à nouveau cumulé par part (3)	14,50 €	14,28 €	14,08 €	12,87 €	11,53 €

(1) Avant prélèvement libératoire

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

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	32,25	95,62%	33,29	97,84%	31,46	98,81%	30,96	97,67%	31,76	97,88%
. Produits financiers (2)	1,37	4,05%	0,51	1,50%	0,33	1,02%	0,68	2,13%	0,65	2,02%
. Produits divers	0,11	0,34%	0,22	0,66%	0,05	0,16%	0,06	0,20%	0,03	0,10%
<b>* TOTAL</b>	<b>33,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>31,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>31,70</b>	<b>100,00%</b>	<b>32,45</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	2,77	8,22%	2,58	7,58%	2,72	8,53%	2,42	7,64%	2,56	7,88%
. Autres frais de gestion	0,35	1,05%	0,72	2,13%	0,23	0,73%	0,23	0,74%	0,43	1,31%
. Entretien du patrimoine	4,30	12,75%	3,59	10,56%	3,10	9,74%	2,49	7,87%	2,95	9,08%
. Charges locatives non récupérables	4,97	14,72%	4,61	13,56%	3,25	10,21%	4,25	13,39%	2,17	6,70%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>12,39</b>	<b>36,74%</b>	<b>11,51</b>	<b>33,83%</b>	<b>9,30</b>	<b>29,20%</b>	<b>9,40</b>	<b>29,64%</b>	<b>8,10</b>	<b>24,96%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	-0,01%	0,00	-0,01%	0,00	0,01%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-0,60	-1,78%	-0,42	-1,24%	0,40	1,17%	0,32	1,01%	-0,53	-1,67%
. autres	-0,34	-1,02%	0,51	1,51%	0,52	1,53%	0,38	1,20%	1,70	5,35%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,94</b>	<b>-2,79%</b>	<b>0,09</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,91</b>	<b>2,69%</b>	<b>0,70</b>	<b>2,19%</b>	<b>1,17</b>	<b>3,69%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>11,45</b>	<b>33,95%</b>	<b>11,60</b>	<b>34,10%</b>	<b>10,21</b>	<b>31,89%</b>	<b>10,10</b>	<b>31,83%</b>	<b>9,27</b>	<b>28,66%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>22,28</b>	<b>66,05%</b>	<b>22,42</b>	<b>65,90%</b>	<b>21,62</b>	<b>68,11%</b>	<b>21,61</b>	<b>68,17%</b>	<b>23,18</b>	<b>71,34%</b>
<b>* RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>							<b>-0,32</b>	<b>-1,01%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,22	-0,65%	-0,20	-0,58%	-1,21	-3,81%	-1,34	-4,23%	0,56	1,73%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>22,50</b>	<b>66,70%</b>	<b>22,62</b>	<b>66,48%</b>	<b>22,83</b>	<b>71,92%</b>	<b>22,94</b>	<b>72,39%</b>	<b>22,62</b>	<b>69,62%</b>

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

# **TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS**

	TOTAL AU 31/12/2011 (*)	DURANT L'ANNEE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	99 469 464		99 469 464
+ Réserves sur produits de cession d' immeubles réinvesties	5 235 428		5 235 428
- Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives non prélevées sur la prime d'émission	1 444 309	- 979	1 443 330
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	94 840 714	- 4 216 294	90 624 421
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	5 152 895	- 3 747 335	1 405 560
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime d'émission	1 444 425	- 10 466	1 433 959
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	284 185		284 185
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>4 426 982</b>	<b>7 973 116</b>	<b>12 400 097</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

# PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

## COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
15 rue du Landy - 93200 SAINT DENIS	22.01.80 et 01.01.97	6 037 303	193 881		6 231 183	6 400 000
18-24 rue Lecourbe - 75015 PARIS	14.11.79	1 619 395	36 676	9 357	1 665 428	4 080 000
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	21.12.78	3 532 594	293 973	15 712	3 842 280	12 600 000
25 rue de Chateaubriand - 75008 PARIS	15.02.79	6 709 493	222 019		6 931 512	4 380 000
19 rue Richer - 75009 PARIS	05.04.79	3 863 195	380 446	19 900	4 263 542	16 820 000
2 bld de Strasbourg - 94130 NOGENT S/MARNE	08.06.79	1 154 994	93 989		1 248 983	1 730 000
131 bld Carnot - 78110 LE VESINET	28.09.79	2 848 628	37 981		2 886 610	3 220 000
2 rue du Roule - 75001 PARIS	01.01.97	4 268 572			4 268 572	9 770 000
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	01.01.97	2 286 735		-47	2 286 688	5 490 000
68 rue de Rivoli - 75001 PARIS	01.01.97	1 143 368			1 143 368	3 370 000
91 rue de Turenne - 75003 PARIS	01.01.97	1 981 837			1 981 837	2 780 000
113-121 av. du Pt Wilson - 93210 LA PLAINE ST DENIS	01.01.97	4 592 408			4 592 408	5 383 000
29 rue du Fbg Poissonnière - 75009 PARIS	01.01.97	3 048 980			3 048 980	7 650 000
35 rue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01.01.97	6 097 961			6 097 961	9 700 000
67 av. de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01.01.97	564 061			564 061	990 000
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01.01.97	609 796			609 796	1 300 000
Place Vendôme - 75001 PARIS (Amodiation parking)	01.01.97	19 408			-	30 000
39-41 rue Babeuf - 94270 LE KREMLIN BICETRE	01.01.97	2 395 738			2 395 738	2 200 000
8-10 rue de la Rabaterie - 37000 SAINT PIERRE DES CORPS	01.01.97	320 143		-127	320 016	316 000
10 rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01.01.97	1 219 592			1 219 592	2 500 000
4 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	01.01.97	1 858 259			1 858 259	1 980 000
18-20 rue Drouot - 75009 PARIS	01.01.97	4 924 103		-40 818	4 883 285	8 019 361
11 Place St Augustin - 75008 PARIS	01.01.97	2 652 613			2 652 613	2 700 000
17 square Foch - 75016 PARIS	01.01.97	3 811 225			3 811 225	5 780 000
47 rue St-Dizier - 54000 NANCY	01.01.97	2 286 735			2 286 735	4 300 000
16 rue Drouot - 75009 PARIS	01.01.97	1 814 143			1 814 143	800 639
16 rue JJ Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13.10.05	4 809 023	312 119		5 121 142	5 360 000
59-65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	27.07.09	6 565 000	405 400		6 970 400	6 730 000
25 rue de la république - 84000 AVIGNON	22.12.11	5 861 535	352 997		6 214 531	5 875 000
<b>TOTAUX</b>		<b>88 896 839</b>	<b>2 329 480</b>	<b>3 979</b>	<b>91 210 891</b>	<b>142 254 000</b>



**SURFACES**

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)						SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)					
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. activité	Loc. Habit.	Rés. Hôtelière	Parkings	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. activité	Loc. Habit.	Rés. Hôtelière	Parkings
15 rue du Landy - 93200 SAINT DENIS			13 045				1 297		4 844			
18-24 rue Lecourbe - 75015 PARIS		2 178										
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	1 571	227										
25 rue de Chateaubriand - 75008 PARIS	880						880					
19 rue Richer - 75009 PARIS	2 227	154		1 232						171		
2 bld de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	879	199										
131 bld Carnot - 78110 LE VESINET	2 805						230					
2 rue du Roule - 75001 PARIS	1 432											
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	440	339		135								
68 rue de Rivoli - 75001 PARIS	76	274										
91 rue de Turenne - 75003 PARIS	286	243		210								
113-121 av. du Pdt Wilson - 93210 LA PLAINE ST DENIS			7 762						897			
29 rue du Fbg Poissonnière - 75009 PARIS	2 728											
35 rue Philippe Auguste - 75011 PARIS	4 280											
67 Av. de la résistance - 93340 LE RAINCY		518										
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	239											
Place Vendôme - 75001 PARIS						1 park						
39-41 rue Baboeuf - 94270 LE KREMLIN BICETRE	3 688						3 688					
8-10 rue de la rabaterie - 37000 SAINT PIERRE DES CORPS	366											
10 rue des Alouettes - 94320 THIAIS		1 531										
4 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	2 231						370					
18-20 rue Drouot - 75009 PARIS	619	157		545								
11 Place St Augustin - 75008 PARIS (Résidence Hôtelière)					552							
17 square Foch - 75016 PARIS	550											
47 rue St-Dizier - 54000 NANCY		2 177										
16 rue Drouot - 75009 PARIS						33 Park						
16 rue JJ Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	1 484											
59-65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	881											
25 rue de la republique - 84000 AVIGNON		745										
<b>TOTAL</b>	<b>27 662</b>	<b>8 742</b>	<b>20 807</b>	<b>2 122</b>	<b>552</b>	<b>-</b>	<b>6 465</b>	<b>-</b>	<b>5 741</b>	<b>171</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## **PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012**

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Etat du Patrimoine au 31/12/2012

	31/12/2012			31/12/2011		
	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>						
<b><i>Immobilisations locatives</i></b>						
Terrains et constructions locatives	+	88 896 839,41	+ 142 254 000,00 €	+ 93 114 111,97 €	+	149 794 234,00 €
Immobilisations en cours	+				+	
<b><i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i></b>						
Commissions de souscription	+				+	
Frais de recherche des immeubles	+				+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+				+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+				+	
<b><i>Provisions liées aux placements immobiliers</i></b>						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	777 466,88		- 942 038,90 €	-	
Autres provisions pour risques et charges	-				-	
<b>TOTAL I</b>		<b>88 119 372,53</b>	<b>142 254 000,00 €</b>	<b>92 172 073,07 €</b>		<b>149 794 234,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>						
<b><i>Actifs immobilisés</i></b>						
Associés capital souscrit non appelé	+				+	
Immobilisations incorporelles	+				+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+				+	
Immobilisations financières	+				+	
<b><i>Créances</i></b>						
Locataires et comptes rattachés	+	2 917 145,36	+ 2 917 145,36 €	+ 2 498 941,88 €	+	2 498 941,88 €
Autres créances	+	1 712 324,29	+ 1 712 324,29 €	+ 1 012 893,15 €	+	1 012 893,15 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	2 403 364,49	- 2 403 364,49 €	- 1 875 115,33 €	-	1 875 115,33 €
<b><i>Valeurs de placement et disponibilités</i></b>						
Certificat Dépôt / Dépôts à terme	+	19 953 720,76	+ 19 953 720,76 €	+ 12 507 377,19 €	+	12 507 377,19 €
Fonds de remboursement	+				+	
Autres disponibilités	+	652 451,92	+ 652 451,92 €	+ 518 078,75 €	+	518 078,75 €
<b><i>Provisions générales pour risques et charges</i></b>						
Provisions pour litiges et risques	-				-	
<b><i>Dettes</i></b>						
Dettes financières	-	2 365 017,09	- 2 365 017,09	- 2 203 327,25	-	2 203 327,25
Dettes d'exploitation	-	514 246,41	- 514 246,41	- 822 105,24	-	822 105,24
Dettes diverses	-	954 802,37	- 954 802,37	- 665 925,37	-	665 925,37
Dettes diverses/Distribution	-	2 046 213,36	- 2 046 213,36	- 2 008 839,60	-	2 008 839,60
<b>TOTAL II</b>		<b>16 951 998,61</b>	<b>16 951 998,61 €</b>	<b>8 961 978,18 €</b>		<b>8 961 978,18 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>						
Charges constatées d'avance	+			+ 5 000,00 €	+	5 000,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				+	
Produits constatés d'avance	-				-	
<b>TOTAL III</b>				<b>5 000,00 €</b>		<b>5 000,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		105 071 371,14		101 139 051,25 €		
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>			159 205 998,61 €			158 761 212,18 €

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2012

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	62 289 600,00			62 289 600,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	7 762 017,94			7 762 017,94 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 721 334,08		-10 466,25 €	-1 710 867,83
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Primes de fusion</b>				
Primes de fusion	31 869 088,20			31 869 088,20 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-5 152 895,40		3 747 334,91 €	-1 405 560,49
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00 €
Report à nouveau	4 009 785,68	-417 211,09 €		3 592 574,59 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2011	6 627 742,67	-6 627 742,67		
Résultat de l'exercice 2012			7 219 472,49 €	7 219 472,49 €
Acomptes sur distribution	-7 044 953,76	7 044 953,76 €	-7 044 953,76	-7 044 953,76
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>101 139 051,25</b>		<b>3 911 387,39 €</b>	<b>105 071 371,14 €</b>

### Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 273 743,13 €	2 111 384,47	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	9 893 065,42 €	9 643 276,67 €
Grosses réparations couvertes par provisions	759 225,29 €	652 421,32	Charges facturées	2 273 743,13 €	2 111 384,47 €
Travaux d'entretien	158 450,61 €	124 186,59	<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes			Autres produits divers	-0,04 €	28,87 €
Autres charges immobilières	676 981,53 €	1 322 310,24	Transfert de charges		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>3 868 400,56 €</b>	<b>4 210 302,62</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES</b>	<b>12 166 808,51 €</b>	<b>11 754 690,01 €</b>
Rémunération de la Société de Gestion	795 927,49 €	754 523,48	Honoraires de souscriptions		
Tva non récupérable sur rémunération de gérance	98,52 €		Transfert de charges d'exploitation	257 649,21 €	364 800,00 €
Frais d'acquisitions	-10 466,25 €	364 300,00	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Frais sur ventes	268 115,46 €	500,00	Provisions créances irrécouvrables		
Diverses charges d'exploitation	132 398,95 €	73 180,39	Provisions créances Douteuses	150 549,40 €	230 684,00 €
<b>Dotation aux provisions et amortissement d'exploitation</b>			Provisions grosses réparations	759 225,29 €	652 421,32 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	978,95 €	978,95			
Provisions pour créances douteuses	678 798,56 €	349 394,50			
Provisions pour grosses réparations	594 653,27 €	752 163,83			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 460 504,95 €</b>	<b>2 295 041,15</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 167 423,90 €</b>	<b>1 247 905,32 €</b>
Charges financières			Produits financiers	203 738,47 €	210 511,08 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>203 738,47 €</b>	<b>210 511,08 €</b>
Amendes fscales & pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières		99 984,42	Produits except/.activités immobilières	10 407,12 €	19 964,45 €
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>99 984,42</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>10 407,12 €</b>	<b>19 964,45 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 219 472,49 €</b>	<b>6 627 742,67</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13 548 378,00 €</b>	<b>13 233 070,86</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13 548 378,00 €</b>	<b>13 233 070,86 €</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS 31 DECEMBRE 2012**

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
Récapitulation des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux	49 417 986	80 563 893	52 616 986	87 837 010	NS	27 662	2 912
Locaux commerciaux, hôtels	20 277 392	33 178 741	20 277 392	33 014 194	0,5%	9 294	3 570
Locaux d'activité	10 934 592	13 931 046	11 486 660	13 921 700	0,1%	20 807	670
Habitations	4 198 271	11 504 512	4 198 271	11 488 164	NS	2 122	5 422
Parking	4 068 599	3 075 808	4 534 803	3 533 166	NS		
<b>Total</b>	<b>88 896 839</b>	<b>142 254 000</b>	<b>93 114 112</b>	<b>149 794 234</b>	<b>NS</b>	<b>59 885</b>	<b>2 375</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
Bureaux	-	-	-	-			
Locaux commerciaux, hôtels	-	-	-	-			
Locaux d'activité	-	-	-	-			
Habitations	-	-	-	-			
Parking	-	-	-	-			
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>Total Général</b>	<b>88 896 839</b>	<b>142 254 000</b>	<b>93 114 112</b>	<b>149 794 234</b>	<b>NS</b>	<b>59 885</b>	<b>2 375</b>

\* +0,1% de variation à patrimoine constant

NS Non significatif

**INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012**

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
Détail des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
68 rue de Rivoli - 75001 PARIS	1 143 367,63	3 370 000,00	1 143 367,63	3 340 000,00	0,9%	350	9 629
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	3 532 594,35	12 600 000,00	3 532 594,35	12 500 000,00	0,8%	1 798	7 008
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	2 286 735	5 490 000	2 286 735	5 450 000	0,7%	914	6 007
18-20 rue Drouot - 75009 PARIS	4 924 103	8 019 361	4 924 103	7 992 084	0,3%	1 321	6 071
35 rue Philippe Auguste - 75011 PARIS	6 097 961	9 700 000	6 097 961	9 500 000	2,1%	4 280	2 266
29 rue du Fbg Poissonnière - 75009 PARIS	3 048 980	7 650 000	3 048 980	7 600 000	0,7%	2 728	2 804
2 rue du Roule - 75001 PARIS	4 268 572	9 770 000	4 268 572	9 550 000	2,3%	1 432	6 823
91 rue de Turenne - 75003 PARIS	1 981 837	2 780 000	1 981 837	2 780 000	0,0%	739	3 762
11 Place St Augustin - 75008 PARIS	2 652 613	2 700 000	2 652 613	2 640 000	2,3%	552	4 891
25 rue de Chateaubriand - 75008 PARIS	6 709 493	4 380 000	6 709 493	4 380 000	0,0%	880	4 977
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	609 796	1 300 000	609 796	1 300 000	0,0%	239	5 439
18-24 rue Lecourbe - 75015 PARIS	1 619 395	4 080 000	1 619 395	4 040 000	1,0%	2 178	1 873
17 square Foch - 75016 PARIS	3 811 225	5 780 000	3 811 225	5 600 000	3,2%	550	10 509
19 rue Richer - 75009 PARIS	3 863 195	16 820 000	3 863 195	16 820 000	0,0%	3 613	4 655
Place Vendôme - 75001 PARIS	19 408	30 000	20 386	29 700	1,0%	Pkg	-
16 rue Drouot - 75009 PARIS	1 814 143	800 639	1 814 143	797 916	0,3%	Pkgs	-
59-65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	6 565 000	6 730 000	6 565 000	6 730 000	0,0%	881	7 639
<b>Total Paris</b>	<b>54 948 420</b>	<b>102 000 000</b>	<b>54 949 399</b>	<b>101 049 700</b>	<b>0,9%</b>	<b>22 455</b>	<b>4 542</b>
10 rue des Alouettes - 94320 THIAIS	1 219 592	2 500 000	1 219 592	2 500 000	0,0%	1 531	1 633
67 av. de la Résistance - 93340 LE RAINCY	564 061	990 000	564 061	980 000	1,0%	518	1 911
2-4 rue Chaintron - 92120 MONTROUGE	-	-	4 120 782	7 500 000	NS	-	-
39-41 rue Babeuf - 94270 LE KREMLIN BICETRE	2 395 738	2 200 000	2 395 738	2 800 000	-21,4%	3 688	597
113-121 av. Pt Wilson - 93210 PLAINE ST DENIS	4 592 408	5 383 000	4 592 408	5 383 000	0,0%	7 762	694
15 rue du Landy - 93200 SAINT DENIS	6 037 303	6 400 000	6 037 303	6 500 000	-1,5%	13 045	491
2 bld de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	1 154 994	1 730 000	1 154 994	1 730 000	0,0%	1 078	1 605
131 bld Carnot - 78110 LE VESINET	2 848 628	3 220 000	2 848 628	3 290 000	-2,1%	2 805	1 148
86 à 90 Rue V. Hugo - 93170 BAGNOLET	-	-	113 768	250 000	NS	-	-
16 rue JJ Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	4 809 023	5 360 000	4 790 767	5 340 000	0,4%	1 484	3 612
<b>Total Région Parisienne</b>	<b>23 621 747</b>	<b>27 783 000</b>	<b>27 838 041</b>	<b>36 273 000</b>	<b>NS</b>	<b>31 911</b>	<b>871</b>
47 rue St-Dizier - 54000 NANCY	2 286 735	4 300 000	2 286 735	4 300 000	0,0%	2 177	1 975
4 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	1 858 259	1 980 000	1 858 259	2 000 000	-1,0%	2 231	887
Rue de la Rabaterie - 37000 ST PIERRE DES CORPS	320 143	316 000	320 143	310 000	1,9%	366	863
25 rue de la republique - 84000 AVIGNON	5 861 535	5 875 000	5 861 535	5 861 535	0,2%	745	7 886
<b>Total Province</b>	<b>10 326 672</b>	<b>12 471 000</b>	<b>10 326 672</b>	<b>12 471 534</b>	<b>1,2%</b>	<b>5 519</b>	<b>2 260</b>
<b>Total Général</b>	<b>88 896 839</b>	<b>142 254 000</b>	<b>93 114 112</b>	<b>149 794 234</b>	<b>NS</b>	<b>59 885</b>	<b>2 375</b>

\* +0,1% de variation à patrimoine constant

NS Non significatif

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2012, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2012.

## INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	93 093 725,49	18 256,02	4 234 549,63	88 877 431,88 €
. Amodiations	20 386,48		978,95 €	19 407,53 €
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	<b>93 114 111,97</b>	<b>18 256,02 €</b>	<b>4 235 528,58 €</b>	<b>88 896 839,41 €</b>

> La variation à la baisse des immobilisations locatives est due aux cessions des immeubles "Bagnolet" (113 767,92 €), et "Montrouge" (4 120 781,71 €). L'augmentation correspond à des travaux immobilisables sur l'immeuble "Le Florentin - Issy les Moulineaux" pour 18 256,02 €

> Les amodiations concernant les parkings Vendôme à Paris, sont entendues après déductions des amortissements. Les diminutions représentent la dotation aux amortissements de 2012. Ces immobilisations mises en concession sont amorties sur une durée de 40 ans depuis 1992.

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	942 038,90	594 653,27 €	-759 225,29 €	777 466,88 €
. Provisions pour créances douteuses	1 004 663,44	678 798,56 €	-150 549,40 €	1 532 912,60 €
. Provisions pour litige et risque	870 451,89			870 451,89 €
	<b>2 817 154,23</b>	<b>1 273 451,83 €</b>	<b>-909 774,69 €</b>	<b>3 180 831,37 €</b>

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 5% sur les loyers sont insuffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2013. Il a été procédé à une dotation complémentaire, d'un montant de 100 000 €.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles : "Castiglione" pour 24 670,00 €, "Richer" pour 136 325,83 €, "Le Vesinet" pour 145 060,00 €, "Rivoli" pour 62 248,00 €, "Turenne" pour 35 763,79 €, "Plaine Saint Denis" pour 269 231,29 € et "Drouot" pour 85 926,38 €.

> Les provisions pour créances douteuses concernent 30 locataires. Les reprises correspondent aux provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

> La provision pour litige concernant l'affaire de l'immeuble de Montrouge a été maintenue sur l'exercice 2012.

### AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur	4 009 785,68 €
. Résultat de l'exercice 2011	6 627 742,67 €
. Dividendes versés aux associés	7 044 953,76 €
. Report à nouveau	3 592 574,59 €
	<b>10 637 528,35 €</b>
	<b>10 637 528,35 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 05 juin 2012,

### ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	2 917 145,36 €	2 917 145,36 €	
. Créances fiscales	42 514,21 €	42 514,21 €	
. Débiteurs divers	1 669 810,08 €	787 685,48 €	882 124,60 €
	<b>4 629 469,65 €</b>	<b>3 747 345,05 €</b>	<b>882 124,60 €</b>

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 899 370,01 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 1 017 775,35 €.

> Les créances fiscales correspondent au crédit de TVA du mois de décembre 2012 pour 17 873,07 €. Le solde correspond la TVA sur les créances pour charges locatives à recevoir.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent le solde du gérant de l'immeuble "Le Wilson" à Strasbourg pour 60 530,26 €, le solde du compte d'indivision sur l'immeuble "le Florentin" pour 552,11 €, une dette sur les associés assujettis à l'impôt sur les plus values immobilières pour un montant de 600 507,00 €, un solde fournisseur débiteur pour 103 829,06 €, un solde associés marché secondaire pour 6 211,99 € et divers débiteurs pour 16 055,06 €.

> Les débiteurs à plus d'un an représentent des fonds de roulement versés aux syndicats pour 1 611,07 €, des fonds de roulement des gérants pour 10 061,64 €, ainsi que le produit à recevoir des assurances ou d'autres intervenants, du coût du désamiantage de l'immeuble de Montrouge et des pertes d'exploitation, non compris dans le jugement de la Cour d'appel de renvoi pour 870 451,89 €, ce montant faisant l'objet de la provision pour litige.



## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	2 358 805,10 €		2 358 805,10 €
. Locataires, avance sur charges	514 246,41 €	514 246,41 €	
. Dettes fiscales	358 605,42 €	358 605,42 €	
. Associés solde sur distribution	2 046 213,36 €	2 046 213,36 €	
. Crédoiteurs divers	602 408,94 €	602 408,94 €	
	<b>5 880 279,23 €</b>	<b>3 521 474,13 €</b>	<b>2 358 805,10 €</b>

> Les locataires crédoiteurs représentent des avances concernant des loyers du 1er trimestre 2013 pour 252 570,81 € et 261 675,61 € de soldes charges à reverser aux locataires.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 316 410,18 €, la TVA sur les avoirs à établir pour 3 711,34 €, des impôts et taxes pour 29 004,21 € et de la TVA déductible pour 9 479,69 €.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 381 399,53 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 130 565,61 €, des provisions pour charges à payer de 82 311,83 € et des crédoiteurs divers pour 1 919,98 €.

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Capital souscrit	62 289 600,00			62 289 600,00 €

> Société à capital fixe, sans changement par rapport à l'exercice précédent.

## PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-5 152 895,40	3 747 334,91 €		-1 405 560,49 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les plus-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 3 747 334,91 €.

> Ces plus ou moins-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 8 249 350 € et des valeurs comptables pour un montant de - 4 234 549,63 € ainsi que pour les frais sur ventes pour 267 465,46 €.

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **305 266,84 €**

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés :

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	9 893 065,42 €	
. Charges facturées	2 273 743,13 €	
. Autres produits divers	-0,04 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		12 166 808,51 €

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 273 743,13 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-158 450,61 €	
. Grosses réparations	-759 225,29 €	
. Autres charges immobilières	-676 981,53 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	<b>8 298 407,95 €</b>
--	-----------------------

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	-928 424,96 €
--------------------------------------	---------------

<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>7 369 982,99 €</b>
-------------------------------------	-----------------------

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	-978,95 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (nettes des reprises)	-363 677,14 €

<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>7 005 326,90 €</b>
--------------------------------	-----------------------

Produits financiers	203 738,47 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		203 738,47 €

<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>7 209 065,37 €</b>
-------------------------	-----------------------

Produits exceptionnels	10 407,12 €	
Charges exceptionnelles		
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		10 407,12 €

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>7 219 472,49 €</b>
-------------------------------	-----------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>14 813 931,30 €</b>	<b>13 025 455,94 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	6 627 742,67	7 219 472,49 €
Cessions d'actifs	5 064 746,43	7 981 884,54 €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-130 449,91	142 708,01 €
Dotations aux provisions	1 102 537,28	1 274 430,78 €
<b>Total des ressources</b>	<b>12 664 576,47 €</b>	<b>16 618 495,82 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Investissements de l'exercice :		
.Corporels		
Variation des valeurs réalisables	225 890,78	1 112 634,62 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 008 839,60	2 008 839,60 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	5 036 114,16	4 998 740,40 €
Acquisition d'actifs	6 299 101,97	7 789,77 €
Reprise d'amortissements et de provisions	883 105,32	909 774,69 €
<b>Total des emplois</b>	<b>14 453 051,83 €</b>	<b>9 037 779,08 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>13 025 455,94 €</b>	<b>20 606 172,68 €</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### **CHARGES**

#### **LES CHARGES IMMOBILIERES pour**

**3 868 400,56 €**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	2 273 743,13 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	759 225,29 €
- les travaux d'entretien et de réparation	158 450,61 €
- les charges non récupérables	208 774,57 €
- les impôts et taxes	298 147,05 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	102 152,36 €
- les honoraires de relocation	31 321,90 €
- les primes d'assurances	23 824,26 €
- des honoraires divers	12 761,39 €

#### **LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE**

**2 460 504,95 €**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	796 026,01 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	795 927,49 €
- la TVA non récupérable	98,52 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent	132 398,95 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	33 088,81 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	16 587,78 €
- la cotisation à l'ASPIM	
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	14 000,01 €
- des honoraires divers	3 338,11 €
- La CVAE - CFE	53 552,00 €
- des frais actes	
- diverses charges de gestion courante	10 332,24 €

- FRAIS D'ACQUISITIONS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION	268 115,46 €
- FRAIS SUR VENTES IMPUTÉS SUR LES PLUS OU MOINS VALUES	-10 466,25 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour sont détaillées au point "état des provisions".	1 274 430,78 €
--	----------------

#### **LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent**

- les créances irrécouvrables de l'exercice, couvertes par les reprises de provisions
- des pénalités

## PRODUITS

### LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

- les loyers de vos immeubles.	9 893 065,42 €	12 166 808,51 €
- les charges refacturées	2 273 743,13 €	
- des autres produits	-0,04 €	

### LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

- les reprises de provisions pour créances douteuses	150 549,40 €	1 167 423,90 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	759 225,29 €	
- les transferts de charges	257 649,21 €	
- les indemnités d'assurances		

### LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.

203 738,47 €

### LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

> indemnités d'assurances		10 407,12 €
>à la perte du locataire ACSE INFO	678,70 €	
> Au remboursement de l'article 700	1 400,00 €	
>A l'indemnité de résiliation de bail sur l'immeuble "Castiglione"	8 328,42 €	

### AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent contre un TOTAL DE CHARGES DE

13 548 378,00 €  
6 328 905,51 €

### LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.

7 219 472,49 €

## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2012 :	311 448	
Placements immobiliers	88 119 372,53 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	16 951 998,61 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>105 071 371,14 €</b>	<b>337,36 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	142 254 000,00 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	16 951 998,61 €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>159 205 998,61 €</b>	<b>511,18 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,588% TTC du prix de souscription	5 712 311,23 €	
	<b>5 712 311,23 €</b>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	8 819 748,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	2 560 572,00 €	
	<b>11 380 320,00 €</b>	
<b>Valeur de Reconstitution</b>	<b>176 298 629,84 €</b>	<b>566,06 €</b>

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Aux Associés

**SELECTIPIERRE 2**

Société Civile de Placement Immobilier

**C/O UFFI REAM**

41 avenue Gambetta

CS 50002

92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI SELECTIPIERRE 2, 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 votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 3 juin 2010. 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. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex*

*T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## **SELECTIPIERRE 2**

*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2012 - Page 2*

raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 de nos 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:

#### Règles et principes comptables :

Les paragraphes 6,7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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

### **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 par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2013

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit



## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012)**

Aux Associés  
**SELECTIPIERRE 2**  
Société Civile de Placement Immobilier  
**C/O UFFI REAM**  
41 avenue Gambetta  
CS 50002  
92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex*  
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## **SELECTIPIERRE 2**

*Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*

*Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 - Page 2*

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE**

---

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 des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE**

---

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Avec la société de gestion UFFI REAM**

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 795 927,49 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI SELECTIPIERRE 2 à UFFI REAM par chaque cessionnaire. Au titre de 2012, cette commission s'élève à 45 370,16 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2013

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit



## TEXTE DES RESOLUTIONS

### Décisions soumises à l'assemblée générale ordinaire

#### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

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

#### Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2012.

#### Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2012

s'élève à la somme de .....	7 219 472,49 €
et que majoré du report à nouveau de .....	3 592 574,59 €
le montant total disponible atteint .....	10 812 047,08 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de .....	7 044 953,76 €
et de reporter à nouveau le solde, soit .....	3 767 093,32 €

#### Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 105 071 371,14 €, soit 337,36 € par part.

#### Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 159 205 998,61 €, soit 511,18 € par part.

#### Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 176 298 629,84 €, soit 566,06 € par part.

#### **Neuvième résolution**

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée, le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

#### **Dixième résolution**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance, sur les arbitrages présentés en conseil, et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

#### **Onzième résolution**

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2013, à 14.000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

#### **Douzième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

### **Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire**

#### **Première résolution**

L'assemblée générale décide de remplacer dans l'**article 1** des statuts les termes "faisant publiquement appel à l'épargne" par "autorisée à procéder à des offres au public", pour le mettre en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier

Le reste de l'article 1 est inchangé.

#### **Deuxième résolution**

L'assemblée générale prend acte du transfert du siège social de la SCPI au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE et décide de modifier corrélativement l'article 4 des statuts.

#### **Article 4 - Siège social**

##### **Ancienne rédaction**

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

##### **Nouvelle rédaction**

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

#### **Troisième résolution**

L'assemblée générale, après avoir été informée :

- du projet de fusion entre FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM par voie d'absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM,
- du changement de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL GERANCE,
- du changement de siège social de la société de gestion,

approuve en conséquence les modifications corrélatives de l'article 14 - 1<sup>er</sup> alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

## **Article 14 - Nomination de la société de gestion**

### ***Ancienne rédaction***

La gestion de la société est assurée par une Société de Gestion, la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, par abréviation "UFFI REAM" (anciennement dénommée SERCC), Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 08-000009, société anonyme au capital de 12.800.000 €, dont le Siège est au : 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au RCS Nanterre 612 011 668, qui est désignée statutairement.

### ***Nouvelle rédaction***

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

### **Quatrième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

---

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	9 893 065,42 €	9 643 276,67 €	31,76 €	30,96 €
- Excédent brut d'exploitation	7 369 982,99 €	6 716 683,52 €	23,66 €	21,57 €
- Résultat de l'exercice	7 219 472,49 €	6 627 742,67 €	23,18 €	21,28 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	62 289 600,00 €	62 289 600,00 €	200,00 €	200,00 €
- Total des capitaux propres	105 071 371,14 €	101 139 051,25 €	337,36 €	324,74 €
- Immobilisations locatives	88 896 839,41 €	93 114 111,97 €	285,43 €	298,97 €
- Total de l'état du patrimoine	105 071 371,14 €	101 139 051,25 €	337,36 €	324,74 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	10 812 047,08 €	10 637 528,35 €	34,72 €	34,16 €
- Dividende	7 044 953,76 €	7 044 953,76 €	22,62 €	22,62 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	142 254 000,00 €	149 794 234,00 €	456,75 €	480,96 €
- Valeur comptable	105 071 371,14 €	101 139 051,25 €	337,36 €	324,74 €
- Valeur de réalisation	159 205 998,61 €	158 761 212,18 €	511,18 €	509,75 €
- Valeur de reconstitution	176 298 629,84 €	176 441 103,19 €	566,06 €	566,52 €