

# PLACEMENT PIERRE SELECT 1

## RAPPORT ANNUEL 2013



Société Civile de Placements Immobiliers au capital de 47 007 567 euros  
RCS Paris n° 337.646.764  
Siège social : 70, rue Saint-Lazare à Paris (75009)  
L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 07-07 du 2 mars 2007



## SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 3
Rapport de la société de gestion	p 4
Perspectives et évolution de la société	p 4
Marché des parts	p 5
Gestion du patrimoine	p 6
Travaux	p 10
Conseil de Surveillance	p 12
Trésorerie	p 14
Résultats	p 14
Présentation du Patrimoine	p 15
Etat annexé au rapport de gestion	p 20
Comptes de l'exercice	p 25
Rapport du Conseil de surveillance	p 43
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 45
Texte des résolutions	p 53

### PLACEMENT PIERRE SELECT I

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 Paris
Date de création	22 avril 1986
N° d'immatriculation au RCS	337 646 764 RCS Paris
Echéance statutaire	22 avril 2050
Capital statutaire maximum	76.500.000 €
Capital effectif	47.007.567 €
Visa AMF	SCPI n° 07-07 du 2 Mars 2007

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION  
Société anonyme au capital de 400.000 Euros  
Siège social : 13, Avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex  
RCS NANTERRE 642 037 162  
Tel : 01.55.52.53.16 - Fax : 01.55.52.52.51  
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995  
DIRECTION DE LA SOCIETE :  
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président :

\* Monsieur Alain FERRAGUT,  
4 rue de l'écolienne,  
BOUC BEL AIR (13320)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

#### Vice-Président :

\* Monsieur Jean-Claude BADIALLI  
Mas des Sources / Quartier les Molières – ARPHY (30120)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

#### Secrétaire :

\* Madame Marie Suzanne LIEUTAUD,  
33 rue Carvaignac - MARSEILLE (13003)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

#### Membres :

\* Monsieur Jules COHEN,  
16, place de Strasbourg - MARSEILLE (13003)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* Monsieur Toussaint FILIPPI  
31 Bd Anatole Forge St Marthe - MARSEILLE (13014)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* Monsieur Yves LEPETIT  
300 rue Broussanmet Bat C  
Parc Saint Charles Appt 502 – MONTPELLIER (34090)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* Monsieur Jean-Claude SERGENT  
104 ancien chemin d'Aix Bas - VENTABREN (13122)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* Madame Michèle ORIO  
Château Sec : Le Soleil 4/10 traverse de la Gaye  
MARSEILLE (13009)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT,  
Représentée par Monsieur Alain CLAVERIE,  
75, rue Paradis - MARSEILLE (13006)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* SOCIETE LA MONDIALE PARTENAIRE,  
Représentée par Monsieur LAURENT FEZIER  
104/110 Boulevard Haussmann - PARIS Cedex 9 (75379)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### Titulaire :

\* REVISION CONSEIL AUDIT,  
4 rue Brunel – PARIS (75017)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du  
18.06.2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui  
statuera sur les comptes au 31.12.2015.

#### Suppléant :

\* Monsieur Jean-Louis LEFAUCHEUX,  
26, Allée des Cyènes – MARCY L'ETUILE (69280)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du  
18.06.2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui  
statuera sur les comptes au 31.12.2015.

### EXPERT IMMOBILIER

#### Foncier Expertise

Monsieur Pierre-Yves JARREAU  
4 Quai de Bercy  
94224 CHARENTON Cedex  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du  
07.06.2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui  
statuera sur les comptes au 31.12.2016.

### INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Tel : 01.55.52.53.16  
Site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2013 et de vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leurs rapports respectifs.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

### PERSPECTIVES ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

#### a) Entrée en vigueur de la directive AIFM

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions. Nous avons jusqu'au 22 juillet 2014 pour nous mettre en conformité avec cette Directive, raison pour laquelle nous vous proposons les modifications statutaires dans la présente assemblée générale.

Nous souhaitons toutefois vous rappeler que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

#### 1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPFI de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de vente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

#### 2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

#### 3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire, qui aura comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de la SCPI et de la décision de gestion ;

- les sociétés de gestion de SCPI doivent obtenir un agrément de société de gestion de portefeuille qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

#### b) Perspectives et évolution de la société

L'année 2013 a été comme 2012, une année de collecte nette de 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisées plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette identique à 2012. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 11 % passant de près de 27 milliards d'euros fin 2012 à près de 30 milliards d'euros fin 2013.

Dans un environnement mouvant, compte tenu de la conjoncture économique, le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une année 2013 mitigée. Néanmoins, le secteur se situe dans la moyenne historique et reste stable par rapport à 2012. Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises les entreprises en recherche d'économie réduisent leur besoin en surface et ont tendance à renégocier les loyers à la baisse.

Néanmoins, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 85,34 % sur l'exercice 2013.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin de relouer les lots vacants de manière pérenne.

Comme nous l'avons évoqué à différentes reprises, nous avons maintenu le dividende distribué en 2013 au même niveau que celui de 2011 et 2012, soit 16,71 euros par part avec un résultat distribuable de 14,96 euros, d'où une reprise sur le report à nouveau de 1,75 euros par part.

Il est à souligner que celui-ci reste à un niveau très confortable, puisqu'il représente après cette reprise au 31 décembre 2013 plus de cinq mois de distribution d'avance.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 262,77 € en 2008 à 289,49 € en 2013 soit + 10,17 % sur 6 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,77 % (dividende 2013 : 16,71 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2013 : 289,49 €).

Grâce à notre politique d'arbitrage opérée depuis plusieurs années, nous avons au cours de l'exercice 2013 et en début 2014, réalisé plusieurs investissements nous permettant de maintenir des prévisions de loyers quinquennales sur 2014 au niveau de 2013.

Néanmoins, nous devons continuer à la fois cette politique d'arbitrage et de travaux, afin de créer les conditions d'occupation permettant une distribution au niveau des résultats de votre SCPI.

## MARCHE DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 était une SCPI à capital variable dont le capital nominal s'élevait à 249.099.000 francs, depuis mars 1990, (visu COB n° 86-25, renouvelé le 25 juillet 1994 sous le numéro 94-30).

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54.412,14 €. Il s'établit à 38.166.514 € et est représenté par 166.666 parts de 229 €. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49.455.037 € prime d'émission comprise, représentant 166.666 parts sociales et il y avait 3.515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229 € à 153 €, le compte de réserve indisponible a été doté de 12.666.616 € en contrepartie.

Les associés ont également adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même élargi sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38.205.764 € était représenté par 156.581 parts de 244 € détenus par 1.753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48.372.995,98 € prime d'émission comprise, représentant 156.581 parts sociales. Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 élargi au 21 juin 2002 est de 47.007.567 € par la création de 140.573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153 euros chacune.

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est devenue une SCPI à capital fixe.

Au 31 décembre 2013, le nombre total de parts est de 307.239 détenus par 3.521 associés.

	Global au 31/12/2013	Par part au 31/12/2013
Capital effectif	47.007.567 €	153,00 €
Nombre de parts	307.239	-
Nombre d'associés	3.521	-
Bénéfice	4.595.761,01 €	14,96 €
Valeur de réalisation	95.328.764,54 €	310,28 €
Valeur de reconstitution	110.265.363,63 €	358,89 €
Valeur vénale / expertise	98.635.000,00 €	321,04 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2013	-	289,49 €
Valeur de marché net acquéreur au 20/12/2013	-	288,55 €
Valeur de marché net vendeur au 20/12/2013	-	260,00 €
Valeur ISF pour 2013	-	260,00 €
Distribution 2013	5.133.963,69 €	16,71 €

Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexé au présent rapport.

## II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

Conditions valables par l'application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des Marchés financiers.

Si l'acquéreur n'est pas associé, il doit être agréé par la Société de Gestion, la transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers.

Ainsi, lorsqu'un associé veut vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui.

### 1. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant (ou le cessionnaire) s'acquiesce des droits d'enregistrement de 5 % du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, selon l'article 726 du Code Général des Impôts. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession des parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 100 euros TTC correspondant aux frais de dossier, et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

### 2. La cession avec intervention de la société de gestion

#### 2.1 : Les ordres de vente et les ordres d'achat

##### **⇒ Pour les vendeurs :**

Les demandes de vente ou ordres de vente sont à adresser avec l'original du certificat de parts ainsi qu'une copie du bulletin de souscription à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

##### **⇒ Pour les acquéreurs :**

Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquiesce des droits d'enregistrement de 5 % (au taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC sur la valeur de marché.

Dans tous les cas, la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

## 2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

## 2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution :

La société de gestion procédera le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre serveur vocal n° 0 810 69 79 04, et sur notre site internet : [www.foncja.com](http://www.foncja.com)

## 3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nbre de parts	Nbre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2013	1.561	31
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2013	1.561	32
Ordres de vente non exécutés au 20.12.2013 (1)	367	14
Ordres d'achat non exécutés au 20.12.2013 (2)	17	1

(1) 367 parts en vente dont les valeurs unitaires sont comprises entre 260 € net vendeur soit 288,55 € net acheteur et 283 € net vendeur soit 314,07 € net acheteur.

(2) 17 parts à l'achat à une valeur unitaire de 288 € net acheteur soit 259,51 € net vendeur.

Sur l'exercice 2013, 1.561 parts ont été cédées à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire de 289,49 euros par part, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2013, 51 parts ont été échangées à une valeur de 288,55 euros net acquéreur.

## PATRIMOINE

### 1. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI se compose de 71 actifs immobiliers d'une surface totale de 54.663,40 m<sup>2</sup>, pour un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 79.553.690 euros (depuis 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

La société FONCIER EXPERTISE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2013 à 98.635.000 € hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2013, c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition en date du 12 septembre 2013 des 242,02 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux (laboratoire) situés 62-64 rue de Javel à PARIS (15<sup>ème</sup>), et pour l'exercice 2012 en tenant compte des cessions en date du 4 octobre 2013 des 461,30 m<sup>2</sup> de bureaux situés Le Quatuor - 8/12 rue J. Elysée Dupuis à CHAMPAGNE MONT D'OR et en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013 des 1.855 m<sup>2</sup> de bureaux situés Actys 3 à LABEGE, la valeur d'expertise 2013 ressort à 97.410.000 euros contre 95.855.000 euros en 2012, soit une augmentation de 1,62 %.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Pour la détermination des valeurs d'expertise de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé *Présentation du Patrimoine*.

## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A/ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

#### a- Acquisition

La SCPI a réalisé une acquisition au cours de l'exercice 2013.

- En date du 12/09/2013, acquisition de 242,02 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux (laboratoire) pour une durée ferme de 9 ans à effet du 1/05/2012 jusqu'au 30/04/2019, en indivision avec la SCPI Rocher Pierre 1 à hauteur de 50 % et Finimpierre à hauteur de 25 % (soit 25 % pour Placement Pierre Select 1), situés 62-64 rue de Javel à PARIS (15<sup>ème</sup>) pour un montant de 1.383.780 € droits et frais inclus.

#### 1) Promesse signée

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a signé en décembre 2013, une promesse pour l'acquisition suivante :

- Local commercial d'une surface de 636,70 m<sup>2</sup> carrez acquis en indivision à hauteur de 1/3 contre trois SCPI de même nature gérées par Foncia Pierre Gestion (Placement Pierre Select 1), Finimpierre et Rocher Pierre 1), situé 17 rue du Docteur Arnold Nenter à PARIS (12<sup>ème</sup>) avec un bail ferme de 12 ans à effet du 1/07/2012 jusqu'au 30/06/2024, pour un montant de 1.833.333 € HD avec un loyer annuel de 128.985 €.

#### b- Cessions

La SCPI a réalisé deux cessions :

- le 04/10/2013, la SCPI a cédé 461,30 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Le Quatuor 8/12 rue J. Elysée Dupuis à CHAMPAGNE MONT D'OR (69) pour un montant total de 320.000 euros net vendeur.
- le 01/10/2013, la SCPI a cédé 1.855 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Actys 3 à LABEGE (31) pour un montant total de 1.260.000 euros net vendeur.

### B/ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2013 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) est de 85,34 %.

Le montant des loyers facturés en 2013 ressort à 7.699.696,78 € contre 7.725.280,12 € en 2012, en léger retrait de 0,33 % due essentiellement aux vacances ou renégociation des baux des immeubles situés :

#### En Métropole Régionale :

- n°29 : Le Cat Sud à LYON (69) avec un impact négatif sur 2013 de 55.967 €.
- n°49 : NICE (06) avec un impact négatif sur 2013 de 49.333 €.
- n°46 : LILLE (59) avec un impact négatif sur 2013 de 37.025 €.

### En Région Parisienne :

- n°10 : MASSY (91) avec un impact négatif sur 2013 de 257.889 €,
- n°60 : Le Buzenval à PARIS avec un impact négatif sur 2013 de 84.007 €,
- n°54 : Rue Saint-Dominique à PARIS avec un impact négatif sur 2013 de 45.112 €,

En contrepartie, l'acquisition réalisée en fin d'année 2013, la relocation de certains lots vacants et le renouvellement de baux ont eu un impact positif, il s'agit principalement des immeubles situés :

- n°80 : 62/64 rue de Javel à PARIS avec un impact positif de 28.302 € en 2013.
- n°26 : Parc Club du Perray à NANTES (44) avec un impact positif de 99.674 € en 2013.
- n°6 : Le Métropolit à VILLENEUVE D'ASCQ (59) avec un impact positif de 59.657 € en 2013.
- n°18 : Les Factories à VILLEURBANNE (69) avec un impact positif de 45.616 € en 2013.
- n°78 : BIOT (06) avec un impact positif de 55.493 euros en 2013.

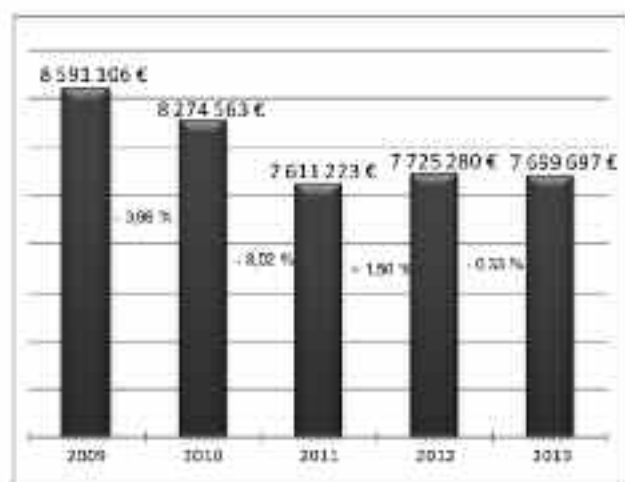
Les conditions de négociation des baux avec les locataires sont plus tendues et nécessitent certains sacrifices (octroi de franchises de loyer, loyers progressifs, prise en charge de travaux d'aménagement par les bailleurs).

Au cours de l'année 2013, votre société de gestion a continué sa politique de remise en état de certains actifs immobiliers pour permettre leur relocation aux meilleures conditions dans la mesure où la demande a fléchi et où l'offre de locaux disponibles a augmenté.

### Évolution annuelle des loyers

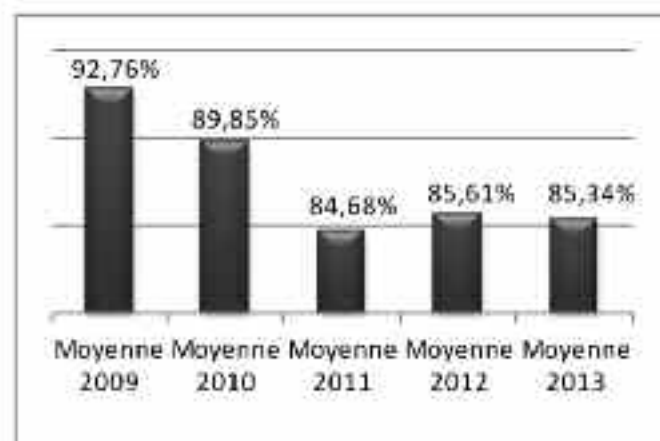
	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers dérivés 100%	9.261.522 €	9.208.991 €	8.988.491 €	9.023.773 €	9.022.125 €
Loyers quittancés	8.391.106 €	8.274.563 €	7.611.223 €	7.725.280 €	7.659.697 €

Loyers quittancés



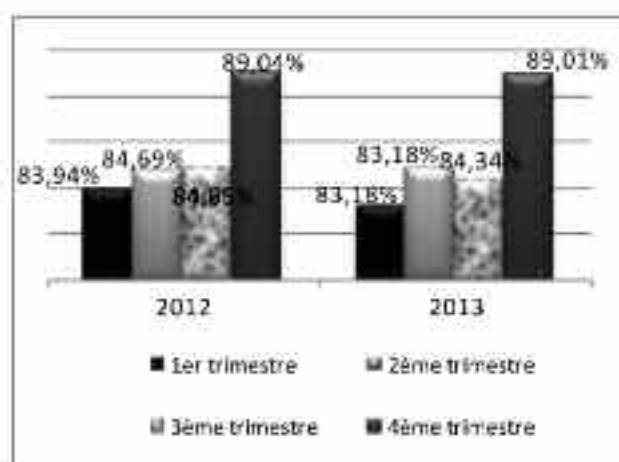
### Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2009	Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Evolution 2012/2013
92,76%	89,85%	84,68%	85,61%	85,34%	-0,27



### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
2012	83,94%	84,69%	84,85%	89,04%
2013	83,18%	84,89%	84,34%	89,01%



Les surfaces libres représentent au 31/12/2013, 9.635 m<sup>2</sup>, sur un total de 54.663,40 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

**C/ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS**

Locaux vacants au 31 décembre 2012						Relocations en 2013					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer mensuel	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Parc Club du Métenaire à MONTPELLIER	Maintag SAS	01/04/12	77	7 200						7 020
5	Miniparc - Labège	Atlog	15/04/10	68	6 120						6 120
		Sticonsult	11/05/12	86	7 740						7 740
9	Europarc PESSAC	Rockwell	31/01/08	96	8 640	Freeeam	15/03/13	96	9 500	+ 11 %	3 814
		Lexmark	30/05/09	91	8 150	Globelis Patrimoine	15/06/13	81	8 150	-	3 037
		Demathieu	31/07/11	299	26 910						26 910
11	2 rue Giotto RAMONVILLE	Ginger	15/07/08	150	13 500						13 500
13	Actiparc la Penne 13821 LA PENNE SUR HUVFAUNE	Systemat France	01/01/11	160	11 200	Polziano plomberie	01/03/13	160	11 200	-	1 835
		Saphaleo	30/06/12	133	11 970						11 970
14	Le Quaior 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Technoclass	31/07/09	190	15 200						15 200
16	Les Athamantos 34000 MONTPELLIER	GFI Prociels	30/06/11	410	36 900						36 975
18	Les Factories 89100 VILLEURBANNE	Oril	01/10/11	598	65 800	Computa center	15/04/13	598	83 860	+ 31,82 %	33 060
25	Bureau de la Ferrandière 69441 LYON	Média France	18/12/09	339	15 225						15 225
32	Technoclub 31700 BLAGNAC	Eurovia Mid Pyrénées	14/11/10	115	10 350	Acti conseils	01/10/13	115	5 463	- 47,22 %	7 762
37	Actys 31313 LABEGE INNOPOLE	Groupe Meriano	31/08/13	699	52 425	Vendu le 01/10/13					39 318
40	Miniparc à MEYLAN	Team	31/05/03	202	15 725	Apaxc	01/02/13	202	15 150	- 6,42 %	3 787
		XL	30/09/12	233	17 475						17 475
		Micromédia	01/01/11	221	16 575						16 575
		Acerde	31/10/11	278	20 850	Eric Telecom	01/10/13	82			19 667
41	Avenue Thiers NICE	AB Croisière	01/01/11	221	24 079						23 584
42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Idex Energies	31/03/11	512	51 200						51 200
43	La Pyramide à LYON	Prochware	31/10/09	214	22 660						22 345
50	Parc Club du Métenaire à MONTPELLIER	Cegego	30/09/11	77	7 700						7 507
		Emsys	29/02/12	138	13 800						13 406
52	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Ideo Marseille	09/08/12	282	31 020	DSEA	01/01/13	282	33 840	+ 9,10 %	8 460
55	La Pyramide à LYON	Easydentic	30/06/10	152	16 720						16 340
		Connex it	31/08/11	222	24 420						23 965
		B2F concept	31/08/12	109	11 990	Evotion	28/10/13	106	11 448	- 4,55 %	11 779
62	Santos Dumont VELIZY	Goozie	01/01/11	225	24 750						24 187
74	6 rue Uzès PARIS	Molte Floripes Blanco	31/10/11	82	5 340						5 340
75	Le Diamant à SACLAY	Hill	31/12/05	894	71 520						71 520
		Realmecca	30/11/11	332	26 560						26 560
<b>TOTAL M²</b>				7 901		<b>Total m² relogés</b>		1 718			
<b>Total m² vendu en 2013</b>				699							
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2013</b>				6 486							

Locaux libérés au cours de l'année 2013						Relocations en 2013					
N° im	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer actualisé	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10	Elysée Massey 91000 MASSY	Agilent Technologies	01/01/13	1 700	357 000	Seabed Geosolutions	01/07/13	1 700	374 000	+ 4,75 %	272 000
16	Les Athamantes 34000 MONTPELLIER	Groupe Languedoc Mutualité	30/06/13	115	10 350						4 887
17	Les Athamantes 34000 MONTPELLIER	Enid	14/02/13	74	6 660	Abyss International Benthic	17/07/13	74	7 770	+ 16,66 %	3 124
21	Parc d'Ariane 13000 AIX EN PROVENCE	Actif +	30/06/13	161	19 910						10 407
23	Le Zodiaque 31000 TOULOUSE	Notrayans	01/01/13	260	25 200						19 600
25	Bureau de la Ferrandière 69441 LYON	BCR	31/03/13	60	6 600	Riso	19/06/13	60	6 600	-	2 528
29	Le Cat Sud 34000 MONTPELLIER	Atlas	14/07/13	511	61 320	Pôle emploi	13/07/13	511	81 653	+ 33,16 %	37 992
32	Technodub 31700 BLAGNAC	Acti conseils	30/09/13	59	5 310						1 327
39	33 rue des Chardonnet 93280 TREMBLAY EN FRANCE	E.F.G. Mobilier de bureau	31/01/13	152	12 920						4 345
40	Miniparc à MEYLAN	Corial	01/08/13	374	28 050						11 662
41	Avenue Thiers NICE	CPMGAM	31/10/13	294	29 400						4 873
		Association ALC Olivier	30/04/13	111	12 260	QWANT	01/05/13	111	13 875	+ 13,09 %	4 210
46	Louis XIV 59000 LILLE	Baudin Châteaufort	30/06/13	418	54 340						26 125
49	Nice Gare 06000 NICE	Association ALC Olivier	01/01/13	470	51 700						50 525
53	Technopolis 91380 CHILLY MAZARIN	Ingen Biociences	01/12/13	626	61 800						5 206
58	Tour Maine Montparnasse 75015 PARIS	Openportal Software	31/07/13	135	58 604	Fayol Turckheim	01/10/13	135	54 000	- 7,90 %	13 451
60	Le Buzenval à PARIS	Avitis	04/02/13	301	72 250						61 621
75	Le Diamant à SACLAY	Micro Mécanique	01/03/13	241	19 280						16 120
77	Europarc Créteil 94000 CRETEIL	Cornell ImmoTec	08/08/13	1 150	131 120	Artekcom	09/06/13	512	51 200	-	114 668
<b>TOTAL M²</b>				<b>7 252</b>		<b>Total m² relogés</b>		<b>3 103</b>			
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2013</b>				<b>4 149</b>							

## D. TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire l'entretien du patrimoine.

Des campagnes de travaux sont programmées et des actions ponctuelles sont lancées en fonction des événements qui peuvent survenir au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2013, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 1.428.233,89 euros après dotation de 230.990,91 euros et reprise de 544.038,19 euros en 2013.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 1.275.791,36 euros.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2013 concernent les immeubles ci-après :

⇒ 1 rue Galvani à MASSY (n°10)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, Travaux de copropriété : réfection étanchéité du parvis	
Montant des travaux :	723 681 €
⇒ Actiparc à LA PENNE SUR HUVEAUNE (n°13)	
Nature des travaux : Travaux de climatisation remplacement des compresseurs et réparation des circuits	
Montant des travaux :	18 214 €
⇒ Les Factories Tonkin à VILLEURBANNE (n°18)	
Nature des travaux : Réfection locaux vacants avec remplacement des ouvrants	
Montant des travaux :	132 762 €
⇒ 98 rue Albert Calmette à JOUY EN JOSAS (n°19)	
Nature des travaux : Mise en conformité des ascenseurs et travaux au RIE	
Montant des travaux :	10 018 €
⇒ 6 rue Albert Einstein à CRETEIL (n°27)	
Nature des travaux : Solde de travaux de copropriété : mise en conformité ascenseurs, réfection de l'électricité de parties communes et désamiantage des parkings	
Montant des travaux :	41 282 €
⇒ 68 cours Albert Thomas à LYON (n°29)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants	
Montant des travaux :	217 404 €
⇒ Actys Bat 3 à LABEGE INNOPOLE (n°37)	
Nature des travaux : Remplacement compresseur et stores	
Montant des travaux :	13 812 €
⇒ 33 rue des Chardonnet à TREMBLAY EN FRANCE (n°39)	
Nature des travaux : Travaux de division électrique et pose de cloisons coupe feu séparative de lots, réfection des sanitaires	
Montant des travaux :	27 653 €
⇒ Le Bipode 11-13 chemin du Vieux Chêne à MEYLAN (n°40)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants	
Montant des travaux :	63 642 €
⇒ Avenue JR Guillebert de la Lauzière à AIX LES MILLES (n°42)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants	
Montant des travaux :	107 992 €
⇒ La Pyramide à LYON (n°43)	
Nature des travaux : Travaux de climatisation, remplacement groupe froid et réfection électrique de lot vacant	
Montant des travaux :	14 402 €
⇒ 7 boulevard Louis XIV à LILLE (n°46)	
Nature des travaux : Remplacement radiateurs et travaux de remise en état local vacant	
Montant des travaux :	154 332 €

⇒ 206 rue de Gerland à LYON (n°55)	
Nature des travaux : Travaux de climatisation, remplacement groupe froid et réfection électrique de lot vacant	
Montant des travaux :	45 105 €
⇒ Avenue du Maine à PARIS (n°58)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété	
Montant des travaux :	40 988 €
⇒ 27 rue de Buzenval à PARIS (n°60)	
Nature des travaux : Nettoyage et débarras des locaux vacants et travaux de copropriété (pose d'une grille devant l'immeuble)	
Montant des travaux :	24 620 €
⇒ 23 RUE Louis Bréguet à VELIZY VILLACOUBLAY (n°62)	
Nature des travaux : travaux de copropriété : remplacement pompe à chaleur	
Montant des travaux :	19 466 €
⇒ 20 bis rue de la Boétie à PARIS (n°63)	
Nature des travaux : travaux de copropriété : réfection toiture et mise en conformité des ascenseurs	
Montant des travaux :	12 899 €
⇒ 6 rue d'Uzes à PARIS 2 <sup>ème</sup> (n°74)	
Nature des travaux : Divers travaux d'entretien courant	
Montant des travaux :	8 927 €
⇒ EUROPARC à CRETEIL (n°77)	
Nature des travaux : Travaux de division électrique et physique de l'immeuble avec relocation	
Montant des travaux :	22 835 €
⇒ 400 avenue Roumanille à BIOT (n°78)	
Nature des travaux : solde des travaux de rénovation des locaux avant relocation à Accenture	
Montant des travaux :	12 072 €

Au cours de l'année 2014 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

⇒ 1025 rue Henri Becquerel à MONTPELLIER (n°2)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants	
Montant des travaux :	14 500 €
⇒ 13/15 rue Thiers à BAYONNE (n°3)	
Nature des travaux : Réfection étanchéité terrasse	
Montant des travaux :	30 000 €
⇒ 138 avenue Victor Hugo à PARIS 16 <sup>ème</sup> (n°4)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants	
Montant des travaux :	67 500 €
⇒ Miniparc à LABEGE INNOPOLE (n°5)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et installation climatisation	
Montant des travaux :	79 200 €
⇒ Le Corinthe à MARSEILLE (n°7)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants	
Montant des travaux :	108 000 €
⇒ Europarc à PESSAC (n°9)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et climatisation	
Montant des travaux :	160 000 €
⇒ 2 rue Giotto à RAMONVILLE (n°11)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, climatisation et pose garde corps	
Montant des travaux :	115 000 €
⇒ Miniparc à MONTPELLIER (n°12)	
Nature des travaux : Remplacement climatiseurs	
Montant des travaux :	40 000 €

⇒ Actiparc à LA PENNE SUR HUVEAUNE (n°13) Nature des travaux : Réfection étanchéité toiture et rénovation locaux vacants Montant des travaux : 100 000 €	⇒ 7 boulevard Louis XIV à LILLE (n°46) Nature des travaux : Remplacement moquette et travaux parties communes Montant des travaux : 40 000 €
⇒ 136 Boulevard Haussmann à PARIS 8 <sup>ème</sup> (n°15) Nature des travaux : Travaux de copropriété Montant des travaux : 10 000 €	⇒ Avenue Thiers à NICE (n°49) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants Montant des travaux : 120 000 €
⇒ Les Athémantes à MONTPELLIER (n°16) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et climatisation Montant des travaux : 175 000 €	⇒ Le Millénaire à MONTPELLIER (n°50) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants Montant des travaux : 43 000 €
⇒ Les Factories Tonkin à VILLEURBANNE (n°18) Nature des travaux : Travaux peinture halle et cage escalier Montant des travaux : 10 000 €	⇒ Europarc à PESSAC (n°51) Nature des travaux : Remplacement compresseur Montant des travaux : 10 000 €
⇒ 70 avenue de Hambourg à MARSEILLE (n°20) Nature des travaux : Remplacement porte de garage et travaux de copropriété Montant des travaux : 20 000 €	⇒ 17 avenue du Parc à CHILLY MAZARIN (n°53) Nature des travaux : Travaux de séparation, rénovation locaux vacants et remise aux normes électrique Montant des travaux : 170 000 €
⇒ Av. de la Grande Thumine à AIX EN PROVENCE (n°21) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants Montant des travaux : 40 000 €	⇒ 206 rue de Gerland à LYON (n°55) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, réfection sanitaires et paliers et mise aux normes ascenseurs Montant des travaux : 120 000 €
⇒ Le Zodiaque à TOULOUSE (n°23) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et remplacement ventilo convecteurs Montant des travaux : 96 000 €	⇒ Avenue du Maine à PARIS (n°58) Nature des travaux : Travaux de copropriété et rénovation locaux vacants Montant des travaux : 120 000 €
⇒ 6 rue Albert Einstein à CRETEIL (n°27) Nature des travaux : Rénovation sanitaires et parties communes Montant des travaux : 30 000 €	⇒ 27 rue de Buzenval à PARIS (n°60) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, travaux de copropriété et sécurisation immeuble Montant des travaux : 100 000 €
⇒ Antinea à MONTPELLIER (n°28) Nature des travaux : Remplacement porte de garage Montant des travaux : 10 000 €	⇒ Le Rond Point à IVRY (n°61) Nature des travaux : Travaux de copropriété, remplacement climatisation Montant des travaux : 70 000 €
⇒ 68 cours Albert Thomas à LYON (n°29) Nature des travaux : Travaux chauffage, climatisation et copropriété Montant des travaux : 10 000 €	⇒ 23 rue Louis Bréguet à VELIZY VILLACOUBLAY (n°62) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et travaux de copropriété Montant des travaux : 70 000 €
⇒ Le Cad Sud à LYON (n°30) Nature des travaux : Travaux copropriété Montant des travaux : 5 000 €	⇒ 20 bis rue de la Boétie à PARIS (n°63) Nature des travaux : Travaux de copropriété, réfection couverture et mise aux normes ascenseurs Montant des travaux : 10 000 €
⇒ Techno-Club à BLAGNAC (n°32) Nature des travaux : pose garde corps Montant des travaux : 15 000 €	⇒ 6 rue d'Uzes à PARIS 2 <sup>ème</sup> (n°74) Nature des travaux : Détection incendie Montant des travaux : 10 000 €
⇒ Louis XIV à LILLE (n°36) Nature des travaux : Rénovation parties communes et locaux vacants Montant des travaux : 140 000 €	⇒ Le Diamant à SACLAY (n°75) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants Montant des travaux : 60 000 €
⇒ 33 rue des Chardonnet à TREMBLAY EN FRANCE (n°39) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, remplacement porte immeuble, pose digicode et cloison coupe feu Montant des travaux : 40 000 €	⇒ Europarc à CRETEIL (n°77) Nature des travaux : Installation compteur Montant des travaux : 5 000 €
⇒ Le Bipode 11-13 chemin du Vieux Chêne à MEYLAN (n°40) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et installation d'axe climatisation Montant des travaux : 210 000 €	⇒ 400 avenue Roumanille à BIOT (n°78) Nature des travaux : Ravalement façade arrière, remise en peinture pergolas Montant des travaux : 45 000 €
⇒ Le Grand Central à NICE (n°41) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et parties communes Montant des travaux : 93 500 €	
⇒ La Pyramide à LYON (n°43) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, parties communes et mise aux normes ascenseurs Montant des travaux : 80 000 €	

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Conformément à l'article 19 Titre IV des statuts, « le conseil de surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans... ».

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres.

Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2012 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

### **FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION**

#### **A) FRAIS DE DEPLACEMENT**

Il est précisé que les conseils de surveillance se réunissent à Marseille depuis la création de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 en 1986, les membres du Conseil ne bénéficient d'aucun remboursement de frais de déplacement.

#### **B) REMUNERATION**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2013 et conformément à l'article 19 des statuts de votre société, l'Assemblée Générale a fixé à 13.000 euros la somme globale allouée à titre de jetons de présence et répartie entre les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale

## **PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> Août 2003, toute société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers doit décrire les mesures-mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion agréée par la C.O.B (devenue A.M.F) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle externe :

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux
- analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels
- arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude)
- évolution du marché des parts
- informations diverses sur la SCPI

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

A - l'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L.214-55 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.

## **MODIFICATION DES STATUTS**

L'entrée en vigueur en date du 22 Juillet 2013 de la Directive dite AIFM dont les enjeux et conséquences vous ont été présentés dans le chapitre « Perspectives et évolution de la société – point a », nous imposent la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de votre SCPI.

La société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire les modifications des statuts ad hoc. Pour ce faire, vous trouverez en fin du présent rapport, les statuts de votre SCPI dûment « rayés » en bleu pour les textes à supprimer et « soulignés » en rouge pour les textes à insérer.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal des particuliers

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

#### a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

#### Revenu Foncier 2013

Revenu Brut	8.157.573 €
Charges déductibles	3.627.040 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	4.530.533 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>14,745 €</b>

#### b) Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placés en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012 sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

#### Revenu Financier 2013

Revenu	3.495,92 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>0,011 €</b>
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,009 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,007 €

### I BIS – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France

#### a) Revenus Fonciers

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

#### b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue à la source de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal des BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 765.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	4.595.761,01 €
Moins valeurs de cessions	- 593.732,66 €
Réintégration	230.990,91 €
Déduction	- 622.817,82 €
Résultat fiscal	3.610.201,44 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>11,75 €</b>

## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en comptes à terme a généré 3.008,48 euros de produits financiers en 2013 contre 7.746,17 euros en 2012.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie s'établit à 524.946,26 euros contre 1.882.841,97 euros au 31 décembre 2012, étant rappelé que plus de 1.350.000 euros ont été investis au cours de l'année 2013 (cf. page 6).

Elle ne tient pas compte du solde de l'acquisition prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 situé 17 rue du Docteur Arvid Nette à PARIS (12<sup>ème</sup>) pour un montant de 1.833.333 euros.

### Recours à l'emprunt :

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est autorisée conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 7 juin 2013 à emprunter à hauteur de 3.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2013.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements dans l'attente d'un arbitrage, conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance, néanmoins nous pouvons avoir recours au crédit dans le cadre d'une restructuration lourde d'un actif immobilier menée afin de remettre celui-ci sur le marché locatif.

Ce recours à l'emprunt sera utilisé à hauteur de 2.000.000 euros maximum pour permettre l'investissement en cours à Paris dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement, dans l'attente d'arbitrages programmés sur le ou les exercices à venir.

Compte tenu des investissements à venir et de notre politique d'arbitrage opérée depuis plusieurs années, nous allons lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 5.000.000 euros.

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à 4.595.761,01 euros, soit un revenu distribuable de 14,96 euros par part.

### I. REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2013	4.595.761,01 €
Report à nouveau	2.805.557,89 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7.401.318,90 €</b>
Dividende proposé à l'assemblée générale 16,71 € par parts x 307.239 parts	- 5.133.963,69 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2.267.355,21 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 16,71 euros par part en 2013 avec une reprise sur le report à nouveau de 1,75 euros par part.

Cette reprise d'un montant total de 538.202,68 euros soit 1,75 euros par part sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2013, et portera ce dernier à 2.267.355,21 euros, soit 7,38 euros par part au 31 décembre 2013, ce qui représente plus de cinq mois de distribution d'avance.

## PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMOBILIER	NATURE	LOCALITE	DATE D'ACQUISITION	ADRESSE 2012	ADRESSE 2013	ANALYSE FINANCIERE
1 Le Boudry 40 avenue de Hambourg 13000 MARSEILLE	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	984 316 € 19 249 € 1 013 571 €	Taux d'occupation 0,00%	100,00%	
	Date d'acquisition 23 mai 1986 3 novembre 1986	Surface 844 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	112 212,72 0,00	113 611,08
2 Parc Club de Montpellier 1025 rue René Bréguier 34050 MONTPELLIER	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	219 471 € 15 082 € 234 553 €	Taux d'occupation 0,00%	92,91%	
	Date d'acquisition 30 juin 1986	Surface 773 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	91 442,22 2 000,00	92 290,28
3 13-15 rue Thiers 64100 MAYENNE	Commune	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	517 530 € 61 549 € 579 079 €	Taux d'occupation 0,00%	100,00%	
	Date d'acquisition 7 septembre 1986	Surface 374 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	73 267,26 0,00	74 180,94
4 13 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	859 344 € 159 750 € 1 019 094 €	Taux d'occupation 0,00%	100,00%	
	Date d'acquisition 24 octobre 1986	Surface 250 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	101 283,33 0,00	101 762,58
5 Maison - Bâtiment 2 ZAC de la Grande Bordie 31131 LABEGE INNOPIE	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	579 946 € 11 891 € 591 837 €	Taux d'occupation 0,00%	80,58%	
	Date d'acquisition 4 décembre 1986	Surface 712 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	84 256,40 13 401,89	87 598,42
6 Le Métopar 10 Place Salvador Allende 93650 VILLENEUVE D'AVY	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	802 082 € 12 762 € 814 844 €	Taux d'occupation 0,00%	85,98%	
	Date d'acquisition 16 janvier 1987	Surface 970 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	62 097,83 29 172,89	111 755,57
7 Le Centre 29 Boulevard Vincent Desjardins 13000 MARSEILLE	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	861 232 € 8 495 € 869 727 €	Taux d'occupation 0,00%	100,00%	
	Date d'acquisition 10 janvier 1987	Surface 412 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	81 850,78 0,00	84 118,88
8 Le Centre 29 Boulevard Vincent Desjardins 13000 MARSEILLE	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	626 716 € 12 822 € 639 538 €	Taux d'occupation 0,00%	100,00%	
	Date d'acquisition 10 juin 1988	Surface 827 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	61 820,78 0,00	64 118,88
9 L'Europe Terrasse Gérard de Vittel 33000 PESSAC BERGOL	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	888 612 € 14 178 € 902 790 €	Taux d'occupation 0,00%	86,23%	
	Date d'acquisition 26 mars 1987	Surface 759 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	26 153,36 44 264,57	43 490,96
10 Espace Météo 131 rue de Paris 91200 BRANLE	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	2 011 736 € 208 968 € 2 220 704 €	Taux d'occupation 0,00%	25,38%	
	Date d'acquisition 30 mars 1987	Surface 1 700 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	231 289,04 0,00	232 000,00
11 L'Europe - Bâtiment B5 ZAC de Canal 2 rue Grégoire 13550 RAMBREVILLE	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	901 222 € 18 294 € 919 516 €	Taux d'occupation 0,00%	86,17%	
	Date d'acquisition 14 mai 1987	Surface 1 006 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	80 437,23 13 478,83	83 960,29
12 Maison de la Zola 1005 rue André Gide prolongée 34000 MONTPELLIER	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 080 863 € 16 250 € 1 097 113 €	Taux d'occupation 0,00%	100,00%	
	Date d'acquisition 26 juin 1987	Surface 880 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	97 249,96 0,00	100 500,82
13 Acropole 1 - Bâtiment 3 1 Terrasse de la passer 13621 LA PENNE SUR BEVERAUNE	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	626 612 € 11 590 € 638 202 €	Taux d'occupation 0,00%	76,32%	
	Date d'acquisition 7 août 1987	Surface 720 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	47 871,55 20 617,50	51 692,45
14 Le Quince 8-12 rue J. César Hugot 63000 CHAMPAGNE MONT D'OR	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 010 157 € 9 215 € 1 019 372 €	Taux d'occupation 0,00%	63,80%	
	Date d'acquisition 17 novembre 1987	Surface 215,78 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	34 192,80 37 126,52	28 787,38
15 106 boulevard Haussmann 75008 PARIS	Barreau	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 614 264 € 517 298 € 2 131 562 €	Taux d'occupation 0,00%	100,00%	
	Date d'acquisition 27 novembre 1987	Surface 323 m²	Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Loyers facturés Montant à payer	113 620,88 0,00	113 890,34

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT I

ARTICLES	NATURE	EMPLACEMENT	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012	MOYENNE 2013	ANCIENNETE MOY.
16	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	23,57%	13,19%	
		Droits et taxes	15 281 €			
17	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	11 827,49	8 143,84	
		Droits et taxes	8 054 €			
18	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	34 965,00	32 728,00	
		Droits et taxes	0,00			
19	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	149 902,42	207 487,79	
		Droits et taxes	0,00			
20	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	190 902,42	207 487,79	
		Droits et taxes	0,00			
21	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	18 741 €			
22	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	159 554,31	183 945,73	
		Droits et taxes	0,00			
23	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	190 902,42	207 487,79	
		Droits et taxes	0,00			
24	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	15 180 €			
25	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	103 175,34	111 211,47	
		Droits et taxes	0,00			
26	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	103 175,34	111 211,47	
		Droits et taxes	0,00			
27	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	65 944,42	59 754,74	
		Droits et taxes	7 811 €			
28	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	18 828,99	26 452,60	
		Droits et taxes	0,00			
29	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	84 775,40	81 597,34	
		Droits et taxes	0,00			
30	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	142 131,40	142 131,40	
		Droits et taxes	0,00			
31	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	73,48%	72,48%	
		Droits et taxes	14 460 €			
32	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	48 905,34	47 786,20	
		Droits et taxes	0,00			
33	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	66 190,79	65 570,65	
		Droits et taxes	0,00			
34	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	161,89%	91,67%	
		Droits et taxes	24 235 €			
35	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	31 308,13	121 483,49	
		Droits et taxes	0,00			
36	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	112 889,13	11 121,00	
		Droits et taxes	0,00			
37	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	134 697,50	132 663,49	
		Droits et taxes	0,00			
38	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	173 588,33	185 794,72	
		Droits et taxes	0,00			
39	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	16 384 €			
40	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	202 953,28	214 115,11	
		Droits et taxes	0,00			
41	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	177 588,33	185 794,72	
		Droits et taxes	0,00			
42	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	21 519 €			
43	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	172 145,08	119 175,23	
		Droits et taxes	0,00			
44	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	79 064,33	81 000,98	
		Droits et taxes	0,00			
45	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	79 064,33	81 000,98	
		Droits et taxes	0,00			
46	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	8 947 €			
47	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	29 004,05	31 029,59	
		Droits et taxes	0,00			
48	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	81 661,71	81 462,16	
		Droits et taxes	0,00			
49	Les Adonides - Bldv. de la République 740 avenue de la République 34000 MONTPELLIER	Acquisition HD HT	100,00%	81 661,71	81 462,16	
		Droits et taxes	0,00			

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

INDICATEUR	NATURE	QUALITE	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012	MOYENNE 2013	ANALYSE
30	Les Aves Club 1 rue Jean Aicard 31700 BLAGNAC	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	985 531 € 10 757 € 996 288 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	12,69% 47 572,34 17 962,53	36,13% 37 595,67 8 000,00
31	Europe 11 rue Auguste Perret 94042 CRETEIL	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	1 117 108 € 19 299 € 1 136 407 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	100,00% 716 302,12 0,00	100,00% 121 018,32 0,00
32	Le Diamant 4 rue René ASCLAF	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	2 211 029 € 28 167 € 2 239 196 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	40,00% 71 695,08 107 275,00	45,00% 88 673,78 78 913,93
33	LE DIAMANT 4 rue René 91400 ASCLAF	Barreau 27 parking Date d'apport Surface	Valeur d'apport Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	100,00% 30 757,54 0,00	25,00% 74 286,71 0,00
34	Les Aves 7 boulevard Louis XIV 59000 LILLE	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	1 259 782 € 22 282 € 1 282 064 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	100,00% 199 420,88 0,00	100,00% 238 010,32 0,00
35	Les Aves 31 rue de la République 59000 LILLE	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	1 200 000 € 22 282 € 1 222 282 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	100,00% 199 420,88 0,00	27,69% 238 010,32 0,00
36	LES AYES - Bâtiment 3 La Grande Rue 51215 LABEGE INNOVILE	Barreau Valeur d'apport Date d'apport Surface	Valeur d'apport Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	87,69% 71 946,91 0 917,70	100,00% 84 785,31 0,00
37	31 rue des Charbonniers Paris-Nord II 93200 TREMBLAY EN FRANCE	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	1 126 941 € 19 667 € 1 146 608 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	100,00% 78 650,12 0,00	94,61% 76 282,83 4 367,22
38	Alsiques La Vallée Le Nyssé 13 Chemin de Vieux Chêne 59240 WEST BEGELAN	Barreau Acquisition HD HT Immobilisation Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	1 570 051 € 77 538 € 1 647 589 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	67,14% 82 303,43 40 272,71	76,77% 89 680,78 29 024,29
39	Alsiques La Vallée Le Tréport 111 Chemin de Vieux Chêne 59240 BEGELAN	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	1 524 480 € 0 € 1 524 480 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	82,30% 142 284,89 29 764,30	76,77% 142 411,83 81 166,84
40	Le Grand Canal avenue Thiers 66000 NICE	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	1 624 387 € 57 780 € 1 711 977 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	82,17% 110 485,55 24 076,00	77,17% 110 612,33 32 669,43
41	Pier Club de Golf av. J. Guillemin de la Lanterne 13200 AIX LES MILLES	Barreau Acquisition HD HT Immobilisation Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	1 570 000 € 1 665 187 € 175 600 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	46,72% 56 243,10 65 713,33	30,48% 98 070,32 91 280,00
42	Le Pyramide 250 rue de Garibaldi 69007 LYON	Barreau Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total Date d'acquisition Surface	944 120 € 8 083 € 952 203 € Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	61,39% 43 000,38 28 424,80	69,65% 48 854,34 22 345,88
43	7 boulevard Louis XIV Maison B 59000 LILLE	Barreau 17 parking Date d'apport Surface	Valeur d'apport Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	100,00% 199 276,54 0,00	82,50% 112 211,81 28 125,00
44	Alice Golf avenue Thiers 66000 NICE	Barreau Valeur d'apport Date d'apport Surface	Valeur d'apport Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	100,00% 124 176,00 0,00	59,70% 34 842,12 88 323,88
45		Barreau Valeur d'apport Date d'apport Surface	Valeur d'apport Expertise H.D. 2012 Expertise H.D. 2013	Taux d'occupation Loyers facturés Montant à payer	100,00% 124 176,00 0,00	59,70% 34 842,12 88 323,88

Cession des 1 855 m² de barreaux en date du 01/10/2013 pour un montant de 1 260 000 € net vendeur

## PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMOBILIER	NATURE	EMPLACEMENT	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012	MOYENNE 2013	ANCIENNETÉ MOY.
00 La Abbaye - Métropole 4 1825 rue René Beugnot 34036 MONTPELLIER	Bureaux 21 parkings	Valeur d'apport 655 511 €	Taux d'occupation	78,56%	75,43%	
			Loyers facturés	70 426,50	83 061,20	
			Montant à payer	19 255,75	20 962,50	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 176,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 650 000 €	Expertise H.D. 2013 640 000 €	Loyers facturés	89 032,75	86 023,40
				Montant à payer	0,00	0,00
71 Europe 7 avenue Léonard de Vinci 33000 PESSAC	Bureaux 24 parkings	Valeur d'apport 670 750 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés	99 397,75	107 862,86	
			Montant à payer	0,00	0,00	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 262,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 660 000 €	Expertise H.D. 2013 660 000 €	Loyers facturés	99 597,75	107 862,86
				Montant à payer	0,00	0,00
02 Parc Club de Golf 100 de la Louche - Bâtiment 5 LAZNAIN LES BILLES	Bureaux 32 parkings	Valeur d'apport 1 189 102 €	Taux d'occupation	78,79%	94,42%	
			Loyers facturés	113 706,78	143 248,86	
			Montant à payer	80 115,86	4 460,00	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 1 042,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 1 270 000 €	Expertise H.D. 2013 1 370 000 €	Loyers facturés	144 021,78	151 708,86
				Montant à payer	0,00	0,00
03 Techspace 17 avenue du Parc 92080 CHIFFY MARAIS	Bureaux 52 parkings	Valeur d'apport 1 382 280 €	Taux d'occupation	100,00%	97,50%	
			Loyers facturés	192 314,72	144 591,34	
			Montant à payer	44,00	1 205,07	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 1 947,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 1 750 000 €	Expertise H.D. 2013 1 670 000 €	Loyers facturés	192 314,72	144 795,33
				Montant à payer	0,00	0,00
04 101 rue Saint Dominique 75007 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport 1 204 317 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés	171 920,31	128 812,19	
			Montant à payer	0,00	0,00	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 1 960,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 2 330 000 €	Expertise H.D. 2013 2 250 000 €	Loyers facturés	171 920,31	128 812,19
				Montant à payer	0,00	0,00
25 Le Pyramide 206 rue de Gisors 93007 LES GENES	Bureaux	Valeur d'apport 1 496 000 €	Taux d'occupation	0,00%	74,07%	
			Loyers facturés	156 810,12	173 214,48	
			Montant à payer	44 157,50	11 984,70	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 1 369,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 1 200 000 €	Expertise H.D. 2013 2 080 000 €	Loyers facturés	200 967,62	230 199,18
				Montant à payer	0,00	0,00
06 15 place Paul Claudel 75008 MONTMARTRE LE AX	Commence	Valeur d'apport 505 874 €	Taux d'occupation	20,29%	91,58%	
			Loyers facturés	7 950,52	43 960,24	
			Montant à payer	31 353,26	4 047,48	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 365,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 510 000 €	Expertise H.D. 2013 540 000 €	Loyers facturés	37 569,78	48 009,72
				Montant à payer	0,00	0,00
07-08 Tour Montparnasse - 4ème étage 33 passage du Maine 75015 PARIS	Bureaux 7 parkings	Valeur d'apport 1 966 502 €	Taux d'occupation	100,00%	95,64%	
			Loyers facturés	200 873,03	197 894,28	
			Montant à payer	0,00	13 451,63	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 300,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 2 200 000 €	Expertise H.D. 2013 2 480 000 €	Loyers facturés	200 873,03	211 345,93
				Montant à payer	0,00	0,00
09 Le Métropole - Bâtiment 4 54-56 rue de Valenciennes 92000 BOULOGNE	Bureaux 42 parkings	Valeur d'apport 4 079 890 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés	428 272,87	444 578,27	
			Montant à payer	0,00	0,00	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 1 510,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 3 600 000 €	Expertise H.D. 2013 3 600 000 €	Loyers facturés	428 272,87	444 578,27
				Montant à payer	0,00	0,00
40 77 rue de Valenciennes 75020 PARIS	Bureaux 7 parkings	Valeur d'apport 2 012 227 €	Taux d'occupation	0,49%	65,27%	
			Loyers facturés	149 889,86	108 881,94	
			Montant à payer	13 257,50	61 621,43	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 715,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 2 260 000 €	Expertise H.D. 2013 2 250 000 €	Loyers facturés	203 116,58	167 503,47
				Montant à payer	0,00	0,00
01 Le Royal Plaza 11 rue Maurice Chevaleret 94200 FONTENAY	Bureaux 3 parkings	Valeur d'apport 274 408 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés	33 192,94	38 865,30	
			Montant à payer	0,00	0,00	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 275,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 440 000 €	Expertise H.D. 2013 400 000 €	Loyers facturés	33 192,94	38 865,30
				Montant à payer	0,00	0,00
02 Nouvel Dôme - Bâtiment E 23 rue Louis Braille 76000 VILLEVEYRE LA CAUDOUAY	Bureaux 22 parkings	Valeur d'apport 853 715 €	Taux d'occupation	44,50%	61,00%	
			Loyers facturés	37 448,85	41 168,96	
			Montant à payer	40 494,09	24 187,93	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 665,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 700 000 €	Expertise H.D. 2013 740 000 €	Loyers facturés	72 962,94	67 585,80
				Montant à payer	0,00	0,00
41 20 rue de la Bourse 75004 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport 1 067 117 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés	96 370,84	108 062,80	
			Montant à payer	0,00	0,00	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 1 060,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 1 480 000 €	Expertise H.D. 2013 1 380 000 €	Loyers facturés	96 270,84	108 062,80
				Montant à payer	0,00	0,00
01 Le Palmarium Prodo 255 avenue de Prodo 13000 MARSEILLE	Commence	Valeur d'apport 2 027 572 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés	33 678,19	346 978,47	
			Montant à payer	0,00	0,00	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 1 318,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 3 000 000 €	Expertise H.D. 2013 4 100 000 €	Loyers facturés	33 678,19	346 978,47
				Montant à payer	0,00	0,00
06 89 rue de Solfè 75006 PARIS	Commence	Valeur d'apport 553 372 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés	71 056,58	71 523,58	
			Montant à payer	0,00	0,00	
Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 40,00 m <sup>2</sup>	Expertise H.D. 2012 1 150 000 €	Expertise H.D. 2013 1 250 000 €	Loyers facturés	71 056,58	71 523,58
				Montant à payer	0,00	0,00

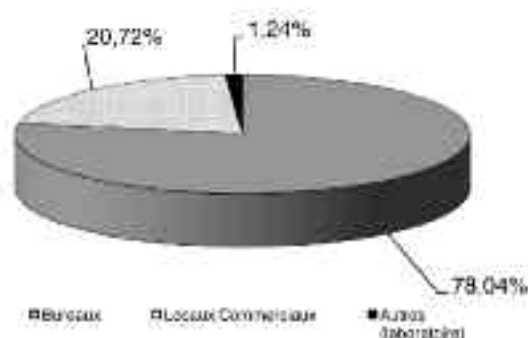
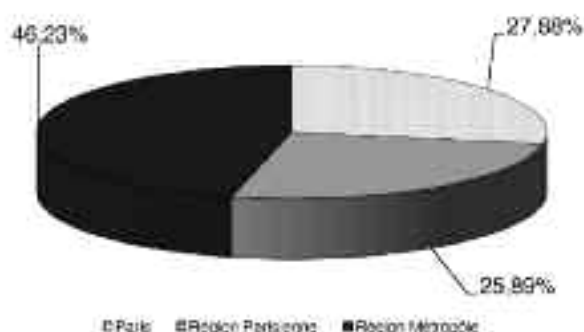
PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT I

IMMOBILIER	NATURE	EMPLACEMENT	DATE D'ACQUISITION	MOYENNE 2012	MOYENNE 2013	ANCIENNETE MOY.
47 27-29 rue du Colonel Lachère 75014 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	205 800 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 30,00 m²	Expertise I.L.D 2012 373 000 € Expertise I.L.D 2013 500 000 €	Loyers facturés Montage à gagner	22 000,00 0,00	19 500,00 0,00
48 13 rue de Paris 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	1 013 900 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 212,00 m²	Expertise I.L.D 2012 1 400 000 € Expertise I.L.D 2013 1 350 000 €	Loyers facturés Montage à gagner	201 526,24 0,00	228 690,24 0,00
49 64000 BAYONNE	Commerce	Valeur d'apport	508 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 115,00 m²	Expertise I.L.D 2012 670 000 € Expertise I.L.D 2013 680 000 €	Loyers facturés Montage à gagner	51 161,89 0,00	52 992,79 0,00
50 167 boulevard Saint Germain 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	487 817 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 40,00 m²	Expertise I.L.D 2012 1 300 000 € Expertise I.L.D 2013 1 600 000 €	Loyers facturés Montage à gagner	83 686,82 0,00	82 064,11 0,00
71 22 rue des quatre vents 95 rue de Sauss 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	487 817 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 107,00 m²	Expertise I.L.D 2012 800 000 € Expertise I.L.D 2013 870 000 €	Loyers facturés Montage à gagner	48 810,83 0,00	48 526,47 0,00
72 18 bis boulevard Jean Jaurès 92100 ANTOINE	Commerce	Valeur d'apport	308 267 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 100,00 m²	Expertise H.D 2012 450 000 € Expertise I.L.D 2013 470 000 €	Loyers facturés Montage à gagner	57 716,80 0,00	54 174,30 0,00
73 19-21 rue Auguste Maquet 92100 ANTOINE	Commerce	Valeur d'apport	1 000 100 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 474,00 m²	Expertise I.L.D 2012 1 620 000 € Expertise I.L.D 2013 1 700 000 €	Loyers facturés Montage à gagner	132 541,25 0,00	131 142,50 0,00
74 A rue d'Ulys 75002 PARIS	Immobilier	Valeur d'apport	1 000 042 €	Taux d'occupation	90,50%	90,40%
	Date d'apport: 1er Janvier 2002	Surface: 1 242,00 m²	Expertise H.D 2012 1 700 000 € Expertise I.L.D 2013 1 800 000 €	Loyers facturés Montage à gagner	313 276,45 1 338,00	328 042,65 1 860,00
76 7 rue Antoine 92100 ANTOINE	Immobilier	Acquisition 101 011 Immobilisation	1 367 850 € 42 844 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'acquisition: 21 mars 2004	Surface: 709,18 m²	Droits et taxes prix total	97 100 € 1 708 044 €	Loyers facturés Montage à gagner	207 015,34 0,00
77 EUROPARC 7 Allée des Saules 94000 CRETEIL	Immobilier	Acquisition 101 011 Immobilisation	1 528 107 € 81 300 €	Taux d'occupation	0,00%	6,03%
	Date d'acquisition: 28 novembre 2005	Surface: 1 192,00 m²	Droits et taxes prix total	93 781 € 1 620 284 €	Loyers facturés Montage à gagner	0,00 131 130,00
78 401 Avenue Rousselle 69003 LYON	Immobilier	Acquisition 101 011 Immobilisation	1 317 310 € 258 117 €	Taux d'occupation	26,87%	75,11%
	Date d'acquisition: 4 octobre 2006	Surface: 825,58 m²	Droits et taxes Prix total	82 859 € 1 608 117 €	Loyers facturés Montage à gagner	27 380,00 73 000,00
79 2 rue Alain Colas 44000 NANTES	Immobilier	Acquisition 101 011 Immobilisation	1 150 160 € 66 160 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
	Date d'acquisition: 25 mars 2008	Surface: 622,00 m²	Droits et taxes Prix total	70 078 € 1 266 078 €	Loyers facturés Montage à gagner	118 751,50 0,00
80 62-64 rue de Javel 75015 PARIS	Immobilier	Acquisition 101 011 Immobilisation	1 262 300 € 42 700 €	Taux d'occupation		100,00%
	Date d'acquisition: 12 septembre 2013	Surface courir: 242,02 m²	Droits et taxes Prix total	78 780 € 1 365 780 €	Loyers facturés Montage à gagner	
PLACEMENT PIERRE SELECT I			Expertise I.L.D 2012 1 223 000 €	Loyers facturés		28 301,61
			Expertise I.L.D 2013 1 400 000 €	Loyers facturés		28 301,61
71 actifs immobilisés			Acquisition 101 011 Immobilisation	Taux d'occupation	85,61%	85,34%
			Moyennes			
			Total Immobilisé Net			
			Droits et taxes			
			Prix total			
			Expertise I.L.D 2012	Loyers facturés		
			À valoir (sur plus)	Loyers facturés		
			Expertise I.L.D 2013	Montage à gagner		
			Expertise I.L.D 2012			
			Expertise I.L.D 2013			
			Expertise I.L.D 2012			
			Expertise I.L.D 2013			

**ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION - SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1**

**1- COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES HORS DROIT**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Autres	Totaux
<b>Paris</b>	14 520 000 € 14,73%	11 750 000 € 11,91%			1 225 000 € 1,24%	27 495 000 € 27,88%
<b>Région Parisienne</b>	22 510 000 € 22,62%	3 030 000 € 3,07%				25 540 000 € 25,89%
<b>Métropole Régionale</b>	39 940 000 € 40,49%	5 660 000 € 5,74%				45 600 000 € 46,23%
<b>Totaux</b>	76 970 000 € 78,04%	20 440 000 € 20,72%			1 225 000 € 1,24%	98 635 000 € 100,01%



**2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES**

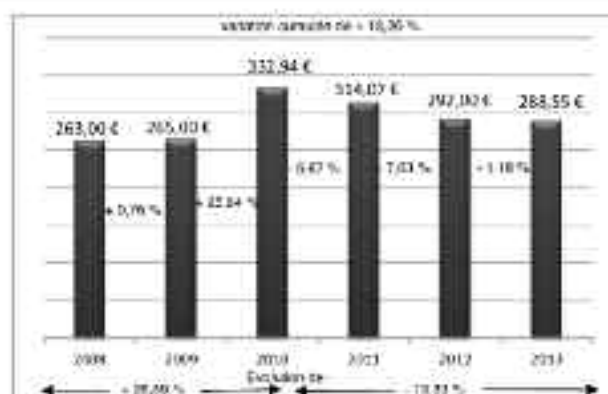
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre EUROS	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2009	47 007 567,00 €		307 239	3 661		263,00 €
2010	47 007 567,00 €		307 239	3 694		332,94 €
2011	47 007 567,00 €		307 239	3 652		314,07 €
2012	47 007 567,00 €		307 239	3 606		282,00 €
2013	47 007 567,00 €		307 239	3 621		268,55 €

**3- EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES**

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou ordres de vente non exécutés (en nombre de parts) en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)*
2009	4 133	1,35%	47	-	-
2010	4 093	1,33%	0	-	-
2011	4 694	1,53%	726	-	-
2012	3 095	1,01%	166	-	-
2013	1 591	0,51%	367	-	-

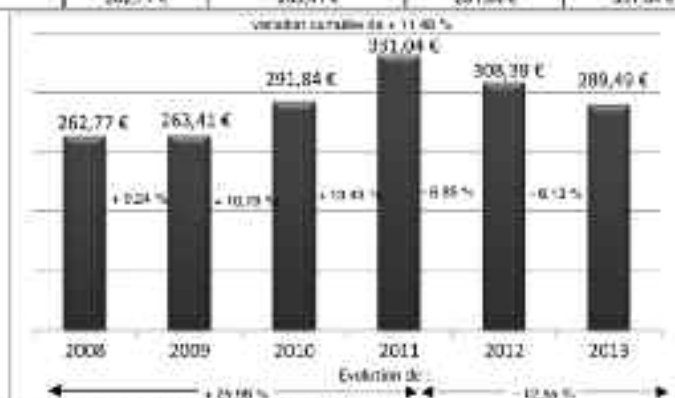
**4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Valeur de Marché net acquéreur au 31 décembre:	263,00 €	265,00 €	332,94 €	314,07 €	282,00 €	268,55 €



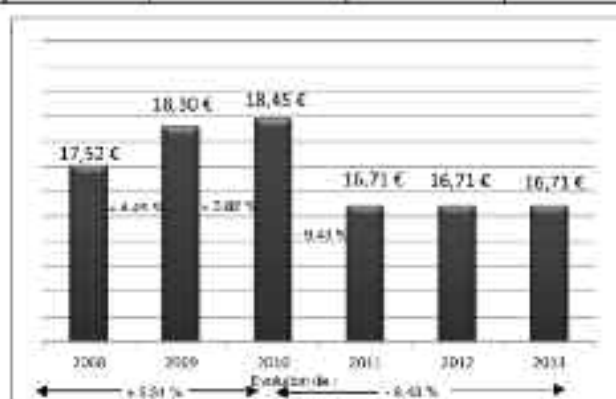
### 5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prix moyen pondéré acquéreur	262,77 €	263,41 €	291,84 €	331,04 €	305,38 €	289,49 €



### 6- EVOLUTION DU DIVIDENDE VERSE PAR PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année	17,52 €	18,30 €	18,45 €	16,71 €	16,71 €	16,71 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	6,67%	6,96%	6,32%	5,05%	5,47%	5,77%



### 7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de rachat au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant impôts sur la période considérée.

Sur 3 ans (2008/2011)	Sur 10 ans (2003/2013)	Sur 15 ans (1998/2013)	Sur 20 ans (1993/2013)
6,43%	11,19%	11,71%	3,84%

Les valeurs prises en compte de 1992 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCI PLACEMENT PIERRE SPECT 1 qui a absorbé la SCI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 31 juin 2002.

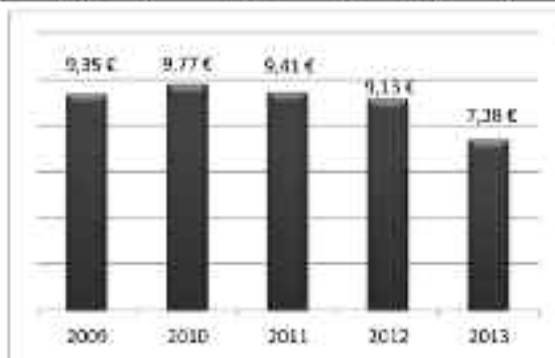
### 8- FISCALITE DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013
Revenus financiers nets à déclarer	17,68 €	18,68 €	16,48 €	16,04 €	14,75 €
Produits financiers bruts	0,04 €	0,02 €	0,035 €	0,004 €	0,011 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	58,17 €	17,85 €	15,04 €	17,26 €	11,75 €

### 9- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau cumulé par part (1)	9,35 €	9,77 €	9,41 €	9,15 €	7,38 €

(1) y compris l'effet de la détermination de l'exercice



**10- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

ANNEE	2009		2010		2011		2012		2013	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	27,96	30,15%	26,33	29,46%	24,77	28,86%	26,14	28,22%	25,08	29,63%
Produits fin. av. prélev.	0,04	0,13%	0,02	0,09%	0,00	0,13%	0,00	0,10%	0,01	0,04%
Produits divers.	0,19	0,20%	0,12	0,40%	0,25	1,01%	0,43	1,08%	0,08	0,33%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>28,19</b>	<b>100,00%</b>	<b>27,90</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>26,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,17</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	3,10	10,98%	3,02	11,16%	2,85	11,38%	2,82	11,01%	2,82	11,21%
Autres frais de gestion	0,83	2,91%	1,96	6,99%	1,79	6,80%	1,66	6,15%	0,32	2,05%
Entretien du patrimoine	1,28	4,54%	1,84	6,59%	1,45	5,79%	1,42	5,34%	1,77	7,04%
charges locatives non récupérables	3,46	12,34%	2,70	10,00%	3,76	15,01%	3,47	13,05%	6,45	25,63%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>8,67</b>	<b>30,82%</b>	<b>9,54</b>	<b>34,47%</b>	<b>9,85</b>	<b>39,42%</b>	<b>9,37</b>	<b>35,20%</b>	<b>10,36</b>	<b>41,27%</b>
<b>Amortissements nets</b>										
du patrimoine,	0,05	0,17%	0,05	0,18%	0,04	0,15%	0,00	0,13%	0,02	0,08%
autres,	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux,	0,53	1,88%	-1,03	-3,69%	-0,71	-2,82%	-0,68	-2,56%	-1,02	-4,05%
autres	0,29	1,02%	0,12	0,46%	-0,42	-1,68%	0,43	1,66%	0,64	2,54%
<b>Sous total charges calculées</b>	<b>0,82</b>	<b>2,90%</b>	<b>-0,88</b>	<b>-3,16%</b>	<b>-1,09</b>	<b>-4,36%</b>	<b>-0,25</b>	<b>-0,79%</b>	<b>-0,38</b>	<b>-1,54%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>9,56</b>	<b>33,90%</b>	<b>8,20</b>	<b>29,29%</b>	<b>8,72</b>	<b>34,78%</b>	<b>9,12</b>	<b>34,27%</b>	<b>10,20</b>	<b>40,52%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>18,63</b>	<b>66,10%</b>	<b>19,70</b>	<b>70,71%</b>	<b>16,34</b>	<b>65,22%</b>	<b>17,48</b>	<b>65,73%</b>	<b>14,97</b>	<b>59,47%</b>
Report à nouveau	9,01	31,97%	9,35	34,51%	9,78	39,01%	9,41	35,36%	9,13	36,30%
Variation du report à nouveau	0,33	1,18%	0,43	1,58%	-0,37	-1,48%	-0,26	-1,05%	-1,75	-6,98%
Variation autres réserves	0,07	0,24%	0,05	0,23%	0,08	0,24%	1,63	6,15%	2,25	8,94%
<b>Revenus distribués avant P.L.</b>	<b>18,20</b>	<b>64,82%</b>	<b>19,45</b>	<b>69,73%</b>	<b>16,71</b>	<b>66,68%</b>	<b>17,71</b>	<b>66,28%</b>	<b>16,71</b>	<b>66,42%</b>
<b>Revenus distribués après P.S. et P.L.</b>	<b>18,29</b>	<b>64,97%</b>	<b>19,44</b>	<b>69,71%</b>	<b>16,637</b>	<b>66,52%</b>	<b>16,700</b>	<b>63,34%</b>	<b>16,700</b>	<b>66,41%</b>

**11- EMPLOI DES FOND**

	TOTAL AU 31/12/12	2013	TOTAL AU 31/12/13
Fonds collectés	79 969 029,02	-	79 969 029,02
+ Cession d'immeubles	4 221 531,33	5 580 000,00	5 801 531,33
+ Divers	-	-	-
-commissions de souscription	-	-	-
-Achat d'immeubles	85 610 989,50	5 768 568,05	87 377 658,55
- Commissions Intermédiaires	-	-	-
-Frais d'acquisition	2 012 736,51	73 778,03	2 081 536,14
<b>= SOMME RESTANT A INVESTIR</b>	<b>7 668 096,84</b>	<b>265 348,98</b>	<b>7 923 448,52</b>

**12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE**

VALEUR	DE LA SOCIETE	Pour une part
VALEUR COMPTABLE	74 681 338,28	243,77
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors prêts	38 635 000,00	321,04
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles corrigée de la valeur nette des autres actifs	85 326 764,54	313,28
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qui seraient acquies pour reconstruire la société	118 286 363,53	359,89

### **13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE**

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

#### **I - Compte de résultat 2013**

- Produits de l'activité immobilière
  - dont Loyers
- Excédent brut d'exploitation
- Résultat net comptable

#### **EUROS**

10 151 621,53
7 699 896,78
4 362 627,83
4 695 761,01

#### **II - Etat du Patrimoine au 31/12/2013**

- Capital social
- Total des capitaux propres
- Immobilisations locatives Brutes

47 007 567,00
74 881 238,28
79 553 689,29

#### **III - Autres informations**

- Bénéfice
- Dividende

#### **Global**

#### **par part**

4 695 761,01	14,96
5 133 963,69	16,71

#### **IV - Patrimoine**

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)
- Valeur comptable
- Valeur de réalisation
- Valeur de reconstitution

98 635 000,00	321,04
74 881 238,28	243,72
95 328 764,54	310,28
-	-
110 265 363,63	358,89



**S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1**  
*31 décembre 2013*

# SOMMAIRE

	Page
<b>DOSSIER COMPTABLE</b>	
Introduction.....	27
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	28 - 29
Compte de Résultat.....	30 - 31
l'Annexe.....	32
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES</b>	
Locataires et comptes rattachés.....	38
Autres créances.....	38
Disponibilités.....	38
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES</b>	
Provisions pour grosses réparations.....	39
Dettes financières.....	39
Dettes d'exploitation.....	39
Dettes diverses.....	39
<b>COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS</b>	
Charges refacturées.....	40
Produits annexes.....	40
Transfert de charges.....	40
Autres produits.....	40
Produits exceptionnels.....	40
<b>COMPTE DE RESULTAT - CHARGES</b>	
Charges d'entretien du patrimoine locatif.....	41
Autres charges immobilières.....	41
Diverses charges d'exploitation.....	41
Charges exceptionnelles diverses.....	41

## COMPTES DE L'EXERCICE

### Présentation des comptes

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2013 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvées par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C) n°99-06 du 23 Juin 99.

### L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-78 du code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/71.

Les frais d'acquisition des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine locatif ont été prélevés sur la prime d'émission.

### Le compte de résultat

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

### L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 Décembre 2013

	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	78 196 285,95	98 635 000,00	79 035 018,61	97 405 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Frais d'acquisition des immobilisations	191 405,85	-	210 153,97	-
TVA non récupérable sur immob. locatives	-	-	-	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	1 428 233,89	-	1 741 281,17	-
Autres risques et charges	200 504,76	200 504,76	200 504,76	200 504,76
<b>Total I</b>	<b>76 728 953,15</b>	<b>98 434 495,24</b>	<b>77 303 386,65</b>	<b>97 204 495,24</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	32 624,09	-	32 624,09	-
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	854 597,92	-	393 028,87	-
Immobilisations corporelles d'exploitation (s'isol d'autrui)	532 805,42	-	532 605,42	-
Immobilisations financières	63 090,47	63 090,47	62 689,33	62 589,33
Amortissements des immob. incorporelles	22 069,73	-	21 466,65	-
Amortissements des immob. corporelles	-	-	-	-
Amortissements des immob. s'isol d'autrui	139 941,88	-	134 523,08	-
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	786 073,67	786 073,67	732 645,71	732 645,71
Autres créances	220 433,36	220 433,36	224 623,52	224 623,52
Dépréciation des créances	501 592,04	501 592,04	305 559,66	305 559,66
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	1 800 000,00	1 800 000,00
Disponibilités	524 946,26	524 946,26	82 841,97	82 841,97
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	1 863 094,18	1 863 094,18	1 892 391,14	1 892 391,14
Dettes d'exploitation	478 830,29	478 830,29	774 436,12	774 436,12
Dettes diverses	1 859 648,39	1 859 648,39	1 760 330,19	1 760 330,19
<b>Total II</b>	<b>1 848 605,32</b>	<b>3 106 621,14</b>	<b>1 192 831,87</b>	<b>1 995 300,52</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	890,45	890,45	146,59	146,59
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>Total III</b>	<b>890,45</b>	<b>890,45</b>	<b>146,59</b>	<b>146,59</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>74 881 238,28</b>		<b>76 110 701,37</b>	
<b> Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>95 328 764,55</b>		<b>95 209 341,31</b>

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

Au 31 décembre 2013

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-Janv-13	Résultat 2012	mouvements	31-déc-13
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	49 978 264,77		-	49 978 264,77
Capital remboursé	- 2 970 897,77			- 2 970 897,77
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	12 201 607,02		-	12 201 607,02
Primes de fusion	9 000 735,85		-	9 000 735,85
Prime d'émission remboursée	- 967 496,85			- 967 496,85
Prélèvement sur prime d'émission	- 5 280 458,85		- 87 527,75	- 5 377 986,60
Prélèvement sur prime de fusion	- 747 055,06		-	- 747 055,06
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-			-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	- 638 371,63		- 563 732,66	- 1 202 104,29
	-			-
<b>Réserves</b>	12 666 616,00		-	12 666 616,00
<b>Report à nouveau</b>	2 090 827,37	- 85 269,48	-	2 005 557,89
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	5 048 694,21	- 5 048 694,21	4 595 761,01	4 595 761,01
Acomptes sur distribution	- 5 133 963,69	5 133 963,69	- 5 133 963,69	- 5 133 963,69
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>76 110 701,37</b>	<b>-</b>	<b>- 1 229 463,09</b>	<b>74 881 238,28</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2013 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<i>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</i>		10 151 621,53		10 412 998,38
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
<i>Loyers</i>	7 699 606,78		7 725 280,12	
<i>Indemnité compensatrice</i>	-		-	
<i>Charges facturées</i>	2 392 319,63		2 516 350,48	
<i>Produits annexes</i>	59 605,12		171 367,78	
<i>Autres produits d'exploitation</i>		1 157 204,84		603 471,92
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>	18 748,12		18 748,12	
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>				
<i>Dépréciation des créances</i>	73 645,87		89 628,17	
<i>Provision pour grosses réparations</i>	544 038,19		435 436,59	
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	98 031,33		16 417,77	
<i>Autres produits</i>	422 741,33		43 041,27	
<i>Produits financiers</i>		3 008,48		7 746,17
<i>Produits financiers</i>	3 008,48		7 746,17	
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	-		-	
<i>Produits exceptionnels</i>		21 100,35		23 848,20
<i>Produits exceptionnels</i>	21 100,35		23 848,20	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</i>	-		-	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>11 332 935,20</b>		<b>11 046 064,67</b>
Soide débiteur = perte		-		-
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>11 332 935,20</b>		<b>11 046 064,67</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2013 – CHARGES

CHARGES	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Charges immobilières (1)</u></b>		<b>4 962 839,40</b>		<b>4 330 060,79</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 392 319,63		2 516 350,40	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 275 791,96		670 176,67	
Grosses réparations	544 038,19		435 436,58	
Autres charges immobilières	750 890,22		708 097,05	
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		<b>1 774 334,79</b>		<b>1 579 309,67</b>
Diverses charges d'exploitation	1 248 893,02		1 187 626,50	
Dotations aux amortissements d'exploitation	24 770,00		29 251,58	
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	269 678,25		130 482,22	
Provision pour grosses réparations	230 990,91		231 758,40	
Autres charges	2,61		190,97	
<b><u>Charges financières</u></b>		<b>-</b>		<b>-</b>
Charges financières diverses	-		-	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	-		-	
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		<b>-</b>		<b>90 000,00</b>
Charges exceptionnelles	-		90 000,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-		-	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>6 737 174,19</b>		<b>5 999 370,46</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>4 595 761,01</b>		<b>5 048 654,21</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>11 332 935,20</b>		<b>11 048 064,67</b>

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant.

**A N N E X E**

**A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

A l'état du patrimoine avant répartition, de l'exercice clos le 31 Décembre 2013, dont le total est de 74.881.238,28 euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 11.332.935,20 euros dégageant un bénéfice de 4.595.761,01 euros.

L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication "non applicable" remplace les états "Néant" et est une information en elle-même.

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p><b>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</b></p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation  1.2 Evaluation des immeubles  1.3 Plan d'entretien  1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise  1.5 Valeur des terrains</p> <p><b>2. Informations sur les comptes</b></p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé  2.2 Liste des immeubles  2.3 Etat des amortissements  2.4 Etat des provisions  2.5 Ecart de réévaluation  2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p><b>3. Informations diverses</b></p> <p>3.1 Produits à recevoir  3.2 Charges à payer  3.3 Charges constatées d'avance  3.4 Produits constatés d'avance  3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices  3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs  3.7 Charges et produits exceptionnels  3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles  3.9 Engagements financiers  3.10 Engagements reçus ou donnés  3.11 Cession de parts  3.12 Engagements hors bilan  3.13 Information complémentaire  3.14 Expertise des immeubles</p>	<p>produite  produite  produite  produite  produite</p> <p>produite  produite  produite  produite  non applicable  produite</p> <p>produite  produite  produite  non applicable  non applicable  non applicable  produite  non applicable  non applicable  non applicable  produite  produite  produite  produite</p>

## **S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1**

### **1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION**

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er.), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Afin de mettre en harmonie la présentation des comptes avec les dispositions comptables, l'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2013 distribué au mois de janvier 2014 a été intégré dans les comptes sous la rubrique "Dettes Diverses".

Ainsi la valeur estimée du patrimoine figurant dans l'Etat du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 1er janvier 2005 :

#### 1/ Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif par incorporation au coût de l'immeuble.

Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur la durée de vie de l'immeuble sans excéder une durée de vingt ans. La dotation était reprise sur la prime d'émission.

#### 2/ Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataires doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

### **1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES**

La Société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour grosses réparations ci-dessous détaillées.

### **1.3. PLAN D'ENTRETIEN**

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. Seule une provision pour grosses réparations est constituée forfaitairement sur la base de 3 % des loyers HT de l'exercice, soit 230 990,91 €.

Dans le cadre du plan de travaux de désamiantage du site Maine Montparnasse il a été repris sur la provision antérieurement constituée la somme de 42 309,20 euros.

Pour l'ensemble des travaux réalisés, hors Tour Montparnasse, il a été procédé à une reprise de provision de 501 728,99 euros.

### **1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE**

Les frais d'acquisition d'immeubles sont imputés sur la prime d'émission. Les frais d'expertise sont comptabilisés en charge au cours de l'exercice où ces dépenses ont été engagées.

### **1.5. VALEUR DES TERRAINS**

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

## S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1

### 2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	Δ nouveau au 01.01.2013	augmentation	diminution	solde au 31.12.2013
<b><u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u></b>				
Cessions et droits	32 624,09	-	-	32 624,09
<b><u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u></b>				
Terrain	-	-	-	-
Immeubles	79 035 018,63	1 305 000,00	2 173 732,66	78 166 285,97
Construction s/sol autre	532 805,42	-	-	532 805,42
Agencement	363 028,87	461 569,05	-	824 597,92
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<b><u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u></b>				
	62 589,33	5 210,58	4 709,44	63 090,47
<b>TOTAL</b>	<b>80 056 066,34</b>	<b>1 771 779,63</b>	<b>2 178 442,10</b>	<b>79 649 403,87</b>

### 2.2. LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

### 2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

#### Des immobilisations incorporelles

	au 01.01.13	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.13
Cessions et droits	21 466,65	603,08	-	22 069,73
<b>TOTAL</b>	<b>21 466,65</b>	<b>603,08</b>	<b>-</b>	<b>22 069,73</b>

#### Des immobilisations corporelles

	au 01.01.2013	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2013
Agencements des constructions	-	-	-	-
Construction s/sol autre	134 522,97	5 418,91	-	139 941,88
<b>TOTAL</b>	<b>134 522,97</b>	<b>5 418,91</b>	<b>-</b>	<b>139 941,88</b>

## S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1

### Des charges à répartir

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles amortis sur 20 ans.

	au 01.01.1993 au 01.01.2013	Dotaton Augmentation de l'exercice	Cession Dotaton de l'exercice	au 31.12.1993 au 31.12.2013
Frais d'acquisition	210 153,97	-	18 748,12	191 405,85
<b>TOTAL</b>	<b>210 153,97</b>	<b>-</b>	<b>18 748,12</b>	<b>191 405,85</b>

### 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2013	Dotaton	Reprise	au 31.12.2013
<b>1) pour dépréciation</b>				
des comptes clients	305 559,65	260 678,25	73 645,87	501 592,04
<b>2) Pour risques et charges</b>				
grosses réparations Pour travaux remise en état locaux AGILENT	1 741 281,17	230 990,91	544 038,19	1 428 233,89
Sur procédure FENETRES S/GALVANY	50 000,00	-	-	50 000,00
Sur affaire BNP affaire sinistre	50 504,76	-	-	50 504,76
Sur affaire BNP affaire sinistre	50 000,00	-	-	50 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 247 345,59</b>	<b>500 669,16</b>	<b>617 684,06</b>	<b>2 130 330,69</b>

### 2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2012 s'élevait à 5 048 694,21 €. Il a été distribué un dividende de 5 133 963,69 €.

Le poste report à nouveau a été ramené à 2 805 557,89 € contre 2 890 827,37€ au 31 décembre 2012.

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1. PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Clients et comptes rattachés - Factures à établir	7 700,65
Disponibilités - Intérêts courus	-
Indemnité de sinistre à recevoir	26 365,59
<b>TOTAL</b>	<b>34 066,24</b>

## S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1

### 3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	178 293,35
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	119 659,77
Dettes d'exploitation - charges à régulariser	69 460,39
Dettes d'exploitation - Avoirs à établir	-
Dettes diverses - Impôts fonciers non reçus	-
Dettes diverses - Provisions travaux à faire sur sortie des locataires	314,96
Disponibilité : intérêts courus à payer	-
<b>TOTAL</b>	<b>367 728,17</b>

### 3.3. CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Réservation faite pour conseil de surveillance 2014	890,45
<b>TOTAL</b>	<b>890,45</b>

### 3.7. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<b>Charges exceptionnelles</b> charges diverses	-
<b>TOTAL</b>	-
<b>Produits exceptionnels</b> Produits divers	-
Dividendes prescrits	21 100,35
Dégrèvements impôts	-
<b>TOTAL</b>	<b>21 100,35</b>

### 3.11. CESSIION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

### 3.12. ENGAGEMENT HORS BILAN

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT a signé en date du 19 décembre 2013 une promesse pour l'acquisition d'un immeuble à PARIS au prix de 1 833 333,33 euros.

Une indemnité d'immobilisation de 91 666,67 euros a été versée dans le cadre de la signature de cette promesse.

### 3.13. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant sur le compte de résultat s'élève à 30.600,00 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

### 3.14 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

## DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – CREANCES

Au 31 Décembre 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires	780 373,02	726 490,98
Charges à régulariser	-	-
Factures à établir	7 700,65	6 354,73
	<b>788 073,67</b>	<b>732 845,71</b>
<b>AUTRES CREANCES :</b>		
Crédit de TVA	43 418,34	127 041,00
T.V.A. déductible	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	15 739,81	16 373,48
T.V.A. sur avoirs à établir	-	-
Trésor public C.R.L.	-	-
Produits à recevoir	26 365,59	26 365,59
Notaire	91 364,76	-
Avoir à établir	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	43 544,88	55 043,45
	<b>220 433,36</b>	<b>224 823,52</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes bancaires courants	524 946,26	82 091,60
Intérêts courus à recevoir	-	487,44
Intérêts courus à payer	-	-
	<b>524 946,26</b>	<b>81 604,16</b>

## DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – DETTES

Au 31 Décembre 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Provision antérieure	1 741 281,17	1 944 659,36
Reprise de la période	544 038,19	- 435 435,59
Dotations de la période	230 890,91	231 758,40
Provision fin de période	<b>1 428 233,89</b>	<b>1 741 281,17</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie - locataires	1 863 094,18	1 892 391,14
	<b>1 863 094,18</b>	<b>1 892 391,14</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la gérance	178 293,05	193 692,70
Fournisseurs d'exploitation	50 572,11	24 294,71
Factures non parvenues	119 559,77	122 192,44
Locataires créanciers	60 844,97	84 303,97
Charges à régulariser	-	-
Charges à régulariser	69 460,39	349 852,30
Créditeurs divers	-	-
	<b>478 830,29</b>	<b>774 436,12</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. restant dus sur loyers non encaissés	106 921,57	87 578,65
T.V.A collectée	-	-
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	312,85	-
Charges d'Etat à payer	-	-
Charges à payer (Provisions travaux s/sortie locataires)	314,96	481,22
Associés dividendes à payer	1 752 099,01	1 672 270,31
	<b>1 859 648,39</b>	<b>1 760 330,19</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – PRODUITS

Au 31 Décembre 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxe foncière	832 982,05	826 412,26
Refacturation taxe sur les bureaux	140 364,96	151 717,22
Diverses refacturations	36 589,79	52 898,95
Provision sur charges	1 382 382,83	1 485 322,05
	<b>2 392 319,63</b>	<b>2 516 350,48</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Diverses refacturations assujetties à TVA	4 000,00	104 400,54
Honoraires s/régularisation des charges	21 807,59	23 584,38
Profit sur régularisations des charges faites	33 797,53	43 382,86
	<b>59 605,12</b>	<b>171 367,78</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>		
Indemnité d'assurance	18 251,70	1 417,77
Honoraires de commercialisation	-	15 000,00
Frais d'acquisition	78 779,63	-
	<b>98 031,33</b>	<b>16 417,77</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>		
Trop provisionné sur exercices antérieurs	9 219,90	20 404,48
Divers	23 695,03	22 636,79
Reprise charges à payer sur travaux immeuble Massy	389 826,40	-
	<b>422 741,33</b>	<b>43 041,27</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>		
Produits divers	-	-
Dividendes prescrits	21 100,35	19 630,20
Dégrèvement impôts	-	4 018,00
	<b>21 100,35</b>	<b>23 648,20</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – CHARGES

Au 31 Décembre 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Dépenses d'entretien	1 275 791,36	670 176,67
	<b>1 275 791,36</b>	<b>670 176,67</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	292 245,26	289 085,24
Taxe sur les bureaux non récupérables	40 292,04	20 944,78
Provision pour charges lots vacants	418 152,92	396 202,69
Assurance	-	1 864,34
	<b>750 690,22</b>	<b>708 097,05</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de gérance	866 527,73	866 204,16
Honoraires de commissaire aux comptes	30 600,00	29 800,00
Honoraires d'expertise complément	-	-
Honoraires d'expertise	39 000,00	39 000,00
Honoraires de commercialisation	102 304,30	110 901,65
Honoraires d'avocats	16 526,19	5 406,45
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	4 432,25	4 095,22
Honoraires pour dégrèvements taxes foncières	-	-
Information des associés (rapports annuels)	27 700,00	27 264,20
Déplacements, missions, réception	2 331,87	3 575,33
Honoraires de notaires	-	-
C v a e	31 996,00	19 437,00
Rémunération du conseil	13 000,00	12 000,00
Divers (services bancaires)	6 695,36	7 823,31
Cotisations et redevances diverses	2 578,00	2 578,00
Perte sur créances irrécouvrables	26 421,69	59 541,18
Frais d'acquisition	78 779,63	-
	<b>1 248 893,02</b>	<b>1 187 626,50</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES</b>		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provision pour charges	-	90 000,00
	-	<b>90 000,00</b>



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

Mesdames, Messieurs les associés,

### **I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Conformément à l'article 19 du titre IV des statuts de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2013.

Au cours de l'année et notamment lors de la réunion en date du 28 Mars 2014, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31 décembre 2013 de votre SCPI, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

### **II. GESTION DU PATRIMOINE**

Le patrimoine de notre SCPI se compose de 71 actifs immobiliers d'une surface totale de 54.663,40 m<sup>2</sup>, acquis entre le 23 mai 1986 et le 12 septembre 2013, pour un prix de revient brut total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 79.553.690 euros.

La société FONCIER EXPERTISE, notre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2013 à 98.635.000 euros hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2013, la valeur d'expertise 2013 ressort à 97.410.000 € contre 95.855.000 € en 2012 soit une augmentation de 1,62 %.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine pour l'année 2013 (loyers facturés / loyers facturables) s'est établi à 85,34 %.

Parallèlement, le montant des loyers facturés en 2013 ressort à 7.699.697 euros contre 7.725.280 euros en 2012.

### **III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE**

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à 4.595.761,01 euros soit 14,96 euros par part.

Nous avons approuvé la politique de distribution prudente présentée par votre société de gestion qui vise à amortir les aléas du marché locatif et servir un dividende assurant un revenu stable aux associés. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 16,71 euros par part en 2013 avec une reprise sur le report à nouveau de 1,75 euros par part, après cette reprise le report à nouveau s'élève à 7,38 euros par part, soit plus de 5 mois de dividende. Il est à noter que le taux de rendement interne de la part de votre SCPI ressort à 6,43 % par an sur les cinq dernières années (entre 2008 et 2013). Celui-ci intègre l'évolution du prix de la part et le revenu distribué.

### **IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES**

Les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

### **V. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2012 pour une durée de trois ans. Ces mandats arriveront à échéance à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du 31 décembre 2014.

### **VI. EXERCICE 2013**

Compte tenu de la spécificité de notre patrimoine plutôt composé d'immeubles situés dans des parcs de bureaux en métropoles régionales pour plus de 46 %, notre Conseil de Surveillance partage l'avis exprimé par la société de gestion (cf : Perspectives et Evolution p.4) sur la conjoncture immobilière et financière du marché de l'immobilier.

### **VII. MODIFICATIONS STATUTAIRES.**

La Société de Gestion vous propose outre des résolutions à caractère ordinaire, des résolutions à caractère extraordinaire suite à l'entrée en vigueur en date du 22 juillet 2013 de la Directive AIFM qui impose la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de notre SCPI.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour les membres du Conseil de Surveillance,  
Le Président,  
Monsieur Alain FERRAGUT



# révision conseil audit

## **S.C.P.I. P.P.S.1**

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 47.007.567 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

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

*Exercice clos le 31 Décembre 2013*

*Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris*

*4 rue Brézel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, [rea@rea-paris.com](mailto:rea@rea-paris.com)*

*Société anonyme au capital de 62.500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C*

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I P.P.S.I.**

Aux Associés de la SCPI Placement Pierre Select I,

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

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I P.P.S.I.**, 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 **FONCIA PIERRE GESTION SA**. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société **FONCIER EXPERTISE**, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

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 aux valeurs vénales des immeubles déterminées 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 que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

*auditeur*

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 APPRECIATIONS**

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 :

L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations suivantes :

- la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ;
- la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées ;
- la comptabilisation des commissions versées par votre SCPI dans le cadre des transactions immobilières ;

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de votre annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à palier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2013 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

*Jus*

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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 10 avril 2014

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

# révision conseil audit

## **S.C.P.I. P.P.S.1**

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 47.007.567 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

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

*Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013*

*Bureau de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris*

4 rue Brévié, 75017 Paris, Tél 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, [rcat@rcat-paris.com](mailto:rcat@rcat-paris.com)

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la S.C.P.I P.P.S.I.

Aux Associés de la SCPI Placement Pierre Select I,

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

## **I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.



## **II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :**

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 18 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération s'élève à 866.527,73 euros hors taxes pour l'exercice 2013.

Par ailleurs, votre société fait appel au service de la Société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

Fait à Paris, le 7 avril 2014

révision conseil audit

Représentée par *Hélène LEROY*

Commissaire aux Comptes



**RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE**

Approbation des Comptes et Quitus

**1<sup>ère</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

Approbation de l'affectation du résultat 2013

**2<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 4.595.761,01 Euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2013	4.595.761,01 €
Report à nouveau	2.805.557,89 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7.401.318,90 €</b>
Dividende proposé à l'assemblée générale 16,71 € par parts x 307.239 parts	- 5.133.963,69 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2.267.355,21 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2013 à 16,71 euros avec une reprise sur le report à nouveau de 1,75 € par part.

Approbation des conventions visées à l'article  
L.214-106 du Code Monétaire et Financier

**3<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de  
reconstitution de la société

**4<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société fixées à la clôture de l'exercice telles qu'elles lui sont présentées :

	De la Société	Par Part
Valeur comptable	74.881.238,28 €	243,72 €
Valeur de réalisation	95.328.764,54 €	310,28 €
Valeur de reconstitution	110.265.363,63 €	358,89 €

Commercialisateurs

**5<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Cession d'actif

**6<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'année 2013 :

- le 04/10/2013, la SCPI a cédé 461,30 m<sup>2</sup> de bureaux situés Le Quatour à CHAMPAGNE MONT D'OR (69) pour un montant de 320.000 euros net vendeur.
- Le 01/10/2013, la SCPI a cédé 1.855 m<sup>2</sup> de bureaux situés Actys 3 à LABEGE (31) pour un montant de 1.260.000 euros net vendeur.

Recours à l'Emprunt

**7<sup>ème</sup> résolution :**

La présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 5 millions d'euros et ce, conformément à l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait à conclure rapidement.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Rémunération du Conseil de Surveillance

**8<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 13.500 euros qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Prise en charge par la SCPI d'une Prime d'Assurance couvrant  
la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

**9<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 Juin 2013, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2015 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Placement Pierre Select 1 dans l'exercice de leur mandat en qualité, dont la prime 2014 d'un montant de 1.078 euros pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,0035 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

Autorisation de procéder à la mise en application de la directive  
européenne dite « AIFM »

**10<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir été informée de la mise en application de la directive européenne dite « AIFM », donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM, qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

Pouvoir

**11<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toute formalité.

## RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

### Modification de l'article 1 des statuts

#### 12<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 1 – FORME**

« La Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne a été créée le 22 avril 1986. Elle a été transformée une première fois en société à capital variable en date du 7 février 1994 et une dernière fois en société à capital fixe en date du 27 Juin 2003. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Décret 71.524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 1 – FORME**

« La Société Civile de Placement Immobilier faisant appel au public a été créée le 22 avril 1986. Elle a été transformée une première fois en société à capital variable en date du 7 février 1994 et une dernière fois en société à capital fixe en date du 27 Juin 2003. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que par tous les textes subséquents et par les présents statuts. »

### Modification de l'article 2 des statuts

#### 13<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 2 des statuts « Objet » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 2 – OBJET**

« La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de la société. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 2 – OBJET**

- « La Société a pour objet exclusif :
- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;*
  - *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location ;*

*Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L. 214-114, L. 214-115, R. 214-155 à R. 214-156 du Code Monétaire et Financier. »*

### Modification de l'article 7 des statuts

#### 14<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 7 des statuts « Augmentation / Réduction de capital » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 7 – AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

#### *Alinéa 9*

*« Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les*

*offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu par le Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »*

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 7 – AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

#### *Alinéa 9*

*« Conformément à l'article L. 214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »*

### Modification de l'article 8 des statuts

#### 15<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 8 - point 3 des statuts « Modalités des augmentations de capital » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 8 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

#### **3 - Libération des parts**

« Les souscripteurs doivent verser, au moment de la signature du bulletin de souscription, au moins 25 % de la valeur nominale des parts souscrites, majorées de la totalité de la prime d'émission. Le versement du surplus intervient en une ou plusieurs fois, aux époques et dans les conditions fixées par le Gérant, et au plus tard dans un délai de cinq ans, conformément à la loi, à compter de la souscription.

Les souscripteurs s'obligent à effectuer leurs apports conformément aux conditions et délais fixés par le gérant.

Avant la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un souscripteur, dans le délai imparti, des fonds appelés, la souscription correspondante sera restituée sans intérêt.

Après la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un associé dans le délai imparti des fonds appelés, les sommes exigibles porteront de plein droit intérêt à un taux annuel calculé sur le taux moyen mensuel du marché monétaire majoré de 3 points, à compter de l'envoi d'une mise en demeure recommandée.

Indépendamment des intérêts de retard, et à défaut par un associé de satisfaire aux appels de fonds, la société pourra assigner devant la juridiction compétente pour obtenir jugement et exécuter le débiteur par toute voie de droit.

La société pourra également requérir la vente aux enchères par devant notaire aux frais, risques et périls de l'associé débiteur, des parts sur lesquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 8 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

#### **3 - Libération des parts**

*« Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission. »*

### *Modification de l'article 10 des statuts*

#### **16<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 10 des statuts « Droits des Associés » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 10 – DROITS DES ASSOCIES**

« Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Des certificats représentatifs des parts sociales seront établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

L'original des certificats de parts est envoyé à chaque associé. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 10 – DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

*« Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles) à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.*

*Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.*

*La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales ou décisions collectives des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.*

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la société résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consenties.

A la demande de l'associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « *DUPLICATA* », sera alors délivré. »

### *Modification de l'article 11 des statuts*

#### **17<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 11 des statuts « Responsabilité des Associés » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 11 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

#### **Alinéa 3**

« Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier (modifié par la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1863 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 11 – OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

#### **Alinéa 3**

« Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède. »

### *Modification de l'article 12 des statuts*

#### **18<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 12 des statuts « Droits et obligations attachés aux parts sociales » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 12 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

« Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 12 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

« Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

*En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.*

*Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.*

*L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. »*

**19<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 13 – point II / IV et V des statuts « Cession de parts sociales » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 13 – CESSIION DE PARTS SOCIALES**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

**II – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion**

« Conformément aux dispositions de l'article L214-59-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception. »

*La partie comprise entre : «Les inscriptions dans ce registre [...] vente s'il est exécuté » demeure inchangée.*

« Toute inscription de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre et représentent plus de 10% des parts émises, elle en informe la Commission des Opérations de Bourse sans délai. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**IV – Transmission par décès.**

« En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**V – Nantissement.**

« La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre. »

*La partie comprise entre : «Les décisions ne sont pas [...] est réputé acquis » demeure inchangée.*

« Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 13 – CESSIION DE PARTS SOCIALES**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

**II – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion**

« Conformément aux dispositions de l'article L214-93-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion par tout moyen comportant un accusé de réception.

*Conformément aux dispositions de l'article R. 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. »*

*La partie comprise entre : «Les inscriptions dans ce registre [...] vente s'il est exécuté » demeure inchangée.*

« Toute transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

*Conformément à l'article R 422-213 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.*

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**IV – Transmission par décès.**

« La société ne sera pas dissoute par le décès d'un associé, et continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**V – Nantissement.**

« La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre recommandée avec avis de réception. »

*La partie comprise entre : «Les décisions ne sont pas [...] est réputé acquis » demeure inchangée.*

« Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Création de l'article 13 Bis des statuts

**20<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 13 Bis dans les statuts « Incapacité » comme suit :

**Nouvel article :**

**ARTICLE 13 Bis – INCAPACITE**

« La société ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, et, à moins d'une décision de l'assemblée générale, continuera entre les associés.

*Le conjoint, les héritiers, les ayants-droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les sceaux sur les biens de la Société, en demandant la liquidation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées générales. »*

#### Modification de l'article 15 des statuts

##### 21<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 15 des statuts « Nomination de la Société de Gestion » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 15 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

##### *Alinéa 2*

« Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En attendant cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion aux termes de présents statuts, et il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom, en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet. »

##### **Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 15 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

##### *Alinéa 2*

« Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. »

#### Modification de l'article 16 des statuts

##### 22<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 16 des statuts « Pouvoirs de la Gérance » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 16 – POUVOIRS DE LA GERANCE**

« La gérance est assurée par la Société de Gestion, celle-ci est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la Société de Gestion, de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé chaque année par l'Assemblée Générale.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire.»

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

##### **Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 16 – POUVOIRS DE LA GERANCE**

« La gérance est assurée par la Société de Gestion, celle-ci est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

*Elle a notamment (la liste qui suit est énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :*

- elle prépare et réalise les augmentations de capital.
- elle recherche les associés nouveaux.
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 13 des présents statuts.
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissement.
- elle élit domicile partout où besoin sera, et décide du lieu du siège social, dans le ressort du département et des départements limitrophes.
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques.
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux ; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes.
- elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ; se fait remettre tous dépôts ; tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.
- elle signe toutes polices et consent toute délégation.
- elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit.
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.
- elle fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix.
- elle passe tous marchés et traités et fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- elle assure la gestion des biens de la société et donne en location par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et prix, charges et conditions qu'elle juge convenables tout ou partie des biens sociaux.
- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations.
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.
- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions.
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- elle peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés, des propositions sur un objet déterminé, ou les convoquer en Assemblée Générale.
- elle peut mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations de lots vacants.

*L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.*

*La Société de Gestion pourra, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du 1 de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier. »*

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

#### *Modification de l'article 17 des statuts*

##### **23<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 17 des statuts « Signature sociale / Délégation de pouvoirs » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 17 – SINGATURE SOCIALE / DELEGATION DE POUVOIRS**

« La signature appartient à la Société de Gestion ; elle peut la déléguer conformément aux dispositions ci-après.

La Société de Gestion peut conférer, à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque, se considérer comme des préposés de la société civile. »

##### **Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 17 – SINGATURE SOCIALE / DELEGATION DE POUVOIRS**

*« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.*

*La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.*

*La signature sociale appartient au Gérant, qui peut la déléguer, conformément aux dispositions des textes en vigueur, »*

#### *Modification de l'article 18 des statuts*

##### **24<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 18 des statuts « Rémunération de la Gérance » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 18 – REMUNERATION DE LA GERANCE**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

##### **Alinéa 5**

– « La rémunération, s'il y a lieu, du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertises immobilières, les frais de contentieux, les frais entraînés par la tenue des Assemblées et des Conseils, y compris les frais d'impression du rapport annuel destiné aux associés, de publicité légale et toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

– Pour préparer et réaliser les augmentations de capital, exécuter les programmes d'investissement : 8 % hors taxes du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

*La partie comprise entre : « Pour assurer l'administration [...] et gérants d'immubles » demeure inchangée.*

– 10 % hors taxes des recettes brutes hors taxe encaissées par la société, quelle que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers.

Pour toute réalisation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion :

– lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, un droit fixe de 100 euros TTC pour frais de dossier et ce, quelque soit le nombre de parts et par cessionnaire,

– lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la société de gestion, une commission d'intervention de 5 % HT calculée sur la valeur de marché en vigueur. »

##### **Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 18 – REMUNERATION DE LA GERANCE**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

##### **Alinéa 5**

– « La rémunération, s'il y a lieu, du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les frais de contentieux, les frais entraînés par la tenue des Assemblées et des Conseils, y compris les frais d'impression du rapport annuel destiné aux associés, de publicité légale et toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

– Pour préparer et réaliser les augmentations de capital, exécuter les programmes d'investissement : 8 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

*La partie comprise entre : « Pour assurer l'administration [...] et gérants d'immubles » demeure inchangée.*

– 10 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes brutes hors taxe encaissées par la société, quelle que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers.

Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

– lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, un droit fixe de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) pour frais de dossier et ce, quelque soit le nombre de parts et par cessionnaire,

– en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission d'intervention de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) calculée sur la valeur de marché en vigueur, prise en charge par l'acquéreur.

– En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

*Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou quelque cause que ce soit.*

*Conformément à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale. »*

**25<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 18 Bis dans les statuts « Conventions » comme suit :

**Nouvel article :**

**ARTICLE 18 Bis – CONVENTIONS**

*« Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.*

*Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou tout associé de cette dernière »*

Modification de l'article 19 des statuts

**26<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 19 des statuts « Conseil de Surveillance » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Mission**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*« Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 18, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance. »*

**Nomination**

*« Le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans.*

*Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée et les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans à l'expiration de leur mandat.*

*Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement une Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.*

*Les cooptations éventuellement effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.*

*Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'Assemblée Générale, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues à l'alinéa ci-dessus.*

*Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance. »*

**Organisation**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

**Alinéa 2**

*« Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. »*

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**Responsabilité**

*« Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. »*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Mission**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*« Conformément aux dispositions de l'article 18, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance. »*

**Nomination**

*« Le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans, rééligibles.*

*La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du conseil de surveillance.*

*Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.*

*Les voix du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seule sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Etant précisé que seront élus les candidats ayant obtenus la majorité des voix sous réserve que le Conseil de Surveillance soit composé de 7 associés au moins.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans à l'expiration de leur mandat.*

*En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjointre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la prochaine Assemblée Générale.*

*Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.*

*Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.*

*En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat. »*

**Organisation - Réunion - Délibération**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

**Alinéa 2**

*« Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une télécopie ou d'un courriel ou donner, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. »*

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

## **Responsabilité**

« Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Gérance : à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous les documents ou demander à la Gérance un rapport sur la situation de la société. »

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle. »

### Création de l'article 20 des statuts

#### **27<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 20 dans les statuts « Commissaire aux comptes » comme suit :

#### **Nouvel article :**

#### **ARTICLE 20 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

« Conformément aux dispositions de l'article L.214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. »

Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code du Commerce. »

### Création de l'article 20 bis des statuts

#### **28<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 20 bis dans les statuts « Expert immobilier » comme suit :

#### **Nouvel article :**

#### **ARTICLE 20 bis – EXPERT IMMOBILIER**

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. »

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. »

### Création de l'article 20 ter des statuts

#### **29<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 20 ter dans les statuts « Dépositaire » comme suit :

#### **Nouvel article :**

#### **ARTICLE 20 ter – DEPOSITAIRE**

« La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L.214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. »

« Sa mission est fixée à l'article L.214-24-5 du Code Monétaire et Financier. »

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L.214-24-10 du Code Monétaire et Financier. »

Ses honoraires sont pris en charge par la Société. »

En application des dispositions de l'article L.214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité. »

### Modification de l'article 21 des statuts

#### **30<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 21 des statuts « Assemblée Générale » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 21 – ASSEMBLEE GENERALE**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

#### **Alinéa 3**

« Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heures et lieu indiqués par l'avis de convocation. »

La partie comprise entre : « Les Assemblées Générales [...] les liquidateurs » demeure inchangée.

#### **Alinéa 12**

« Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à :

- Une modification des statuts,
- L'approbation d'apports en nature ou d'une fusion,
- L'approbation d'avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,
- La modification de la méthode de fixation du prix de la part,
- La réouverture du capital après 3 ans sans souscription. »

La partie comprise entre : « elles sont qualifiées d'ordinaires [...] la part du capital social » demeure inchangée.

La partie comprise entre : « L'Assemblée Générale est présidée [...] en dehors des associés » demeure inchangée.

« Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. »

Les délibérations sont constatées par des procès verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies et extraits de ces Procès-Verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Pour permettre aux associés et groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur dans les sociétés commerciales (article 128 du décret n°676236 du 23 mars 1967). »

#### **Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 21 – ASSEMBLEE GENERALE**

(...) le début de l'article demeure inchangé.

#### **Alinéa 3**

« Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heures et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes. »

*La partie comprise entre : « Les Assemblées Générales [...] les liquidateurs » demeure inchangée.*

« Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R. 214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées du dit article. »

*Alinéa 12*

« Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à :

- Une modification des statuts,
- L'approbation d'apports en nature ou d'une fusion,
- L'approbation d'avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement, »

*La partie comprise entre : « elles sont qualifiées d'ordinaires [...] se part du capital social » demeure inchangée.*

« Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L. 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code Monétaire et Financier. »

*La partie comprise entre : « L'Assemblée Générale est présidée [...] en dehors des associés » demeure inchangée.*

« Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi et à laquelle sera joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et *retranscrits* sur le registre prévu par la loi. Les copies et extraits de ces Procès-Verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

#### Modification de l'article 22 des statuts

#### 31<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 22 des statuts « Assemblées Ordinaires » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 22 – ASSEMBLEES ORDINAIRES**

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide de la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme et remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. »

*La partie comprise entre : « Elle délibère sur toutes [...] le quart du capital social » demeure inchangée.*

« Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

**Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 22 – ASSEMBLEES ORDINAIRES**

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier, et les membres du Conseil de Surveillance, et fixe les éventuels jetons de présence du conseil de surveillance. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions évoquées à l'article 16. »

*La partie comprise entre : « Elle délibère sur toutes [...] le quart du capital social » demeure inchangée.*

« Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

#### Modification de l'article 23 des statuts

#### 32<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 23 des statuts « Assemblées Extraordinaires » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

#### **ARTICLE 23 – ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES**

*(...) le début de l'article demeure inchangé*

*Alinéa 4*

« Sur deuxième convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire peut délibérer valablement sur les questions portées à l'ordre du jour, quelque soit le pourcentage du capital présent ou représenté. »

**Nouvelle rédaction :**

#### **ARTICLE 23 – ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 4*

« Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

### *Modification de l'article 24 des statuts*

#### **33<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 24 des statuts « Information des Associés » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 24 – INFORMATION DES ASSOCIES**

« La lettre de convocation aux Assemblées Générales indique notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Pour permettre aux associés et groupes d'associés de proposer des projets de résolutions à l'ordre du jour d'une Assemblée, ceux-ci peuvent demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée, de les aviser de la date prévue pour la réunion des Assemblées ou de certaines d'entre elles, et de leur adresser avec cet avis le texte des projets et résolutions qui seront soumis à ces assemblées, et informer la Société de Gestion s'ils en ont l'intention en cas de vacance de poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de dix jours après réception des projets de résolutions qui leurs auront été communiqués par la Société de Gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et, éventuellement, l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Avec la convocation à l'Assemblée Générale, tout associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, et s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle : le bilan et le compte de résultats. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 24 – INFORMATION DES ASSOCIES**

« Conformément aux dispositions du R. 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultats et ses annexes. »

*(...) le reste de l'article demeure inchangé.*

### *Modification de l'article 25 des statuts*

#### **34<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 25 des statuts « Consultation par correspondance » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 25 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

#### **Alinéa 5**

« En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe le résultat du vote. »

*La partie comprise entre : « Les copies ou extraits [...] Assemblées Générales Ordinaires » demeure inchangée.*

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **ARTICLE 25 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

*(...) le début de l'article demeure inchangé.*

#### **Alinéa 5**

« En cas de consultation par correspondance, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe le résultat du vote. »

*La partie comprise entre : « Les copies ou extraits [...] Assemblées Générales Ordinaires » demeure inchangée.*

« Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procédera, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »

### *Création de l'article 25 bis des statuts*

#### **35<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 25 bis dans les statuts « Dispositions communes relatives à la communication électronique » comme suit :

#### **Nouvel article :**

##### **ARTICLE 25 bis – DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

« Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée.

*A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.*

*Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale. »*

### *Modification de l'article 27 des statuts*

#### **36<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 27 des statuts « Inventaire et comptes sociaux » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **ARTICLE 27 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

« Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions du Titre II du 1<sup>er</sup> livre du Code de Commerce et du Plan Comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

*Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs édifiés sur terrain propre inscrits à l'actif du bilan font l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice, lorsque la compensation entre l'ensemble des plus ou moins-values déterminées immeuble par immeuble aboutit à une moins-value globale nette.*

*Les sommes réclamées aux souscripteurs au titre de la prime d'émission visées aux articles 8-1 et 8-2 des présents statuts, seront en tant que de besoin, affectées en tout ou partie à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".*

*La société de gestion établira le rapport de gestion conformément aux dispositions légales. »*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 27 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

« Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

*Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.*

*Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sous tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un revenu au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.*

*Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.*

*Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.*

*Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non rattachables aux locataires, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles. »*

Modification de l'article 28 des statuts

**37<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 28 des statuts « Répartition des résultats » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 28 – REPARTITION DES RESULTATS**

« Le bénéfice distribuable est tenu, arrêté et présenté aux associés, conformément aux dispositions du Titre II du 1<sup>er</sup> Livre du Code de Commerce et du Plan Comptable des Sociétés Civiles diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés. »

*La partie comprise entre : «L'Assemblée peut, en outre, [...] prélèvements sont effectués » demeure inchangée.*

« Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de trente jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi. »

*La partie comprise entre : «Les pertes, s'il en existe [...] entrée en jouissance » demeure inchangée.*

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 28 – REPARTITION DES RESULTATS**

« Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés. »

*La partie comprise entre : «L'Assemblée peut, en outre, [...] prélèvements sont effectués » demeure inchangée.*

« Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi. »

*La partie comprise entre : «Les pertes, s'il en existe [...] entrée en jouissance » demeure inchangée.*

« Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission. »

Pouvoir

**38<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toute formalité,



# PLACEMENT PIERRE SELECT 1

Société Civile de Placements Immobiliers

---



**FONCIA**  
*Pierre Gestion*

*STATUTS*

FONCIA PIERRE GESTION

# STATUTS

Remis à jour suite à Assemblée Générale Mixte du ~~10 Juin 2005~~ 6 juin 2014  
~~Et au changement de siège social intervenu en date du 28 Février 2006.~~

# TITRE I

## FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

### ARTICLE 1 - FORME

La Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel au public à l'épargne a été créée le 22 avril 1986. Elle a été transformée une première fois en société à capital variable en date du 7 février 1994 et une dernière fois en société à capital fixe en date du 27 Juin 2003. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Décret 71.524 du 4<sup>er</sup> juillet 1971, par les articles qui lui sont applicables du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet exclusif :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location ;
- généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de la société.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L 214-114, L 214-115, R, 214-155 à R, 214-156 du Code Monétaire et Financier.

### ARTICLE 3- DENOMINATION

La Société a pour dénomination PLACEMENT PIERRE SELECT 1.

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 70 rue Saint Lazare à Paris (75009), il pourra être transféré en tout autre endroit du département et des départements limitrophes par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la société de gestion.

### ARTICLE 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de 50 années qui ont commencé à courir à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts. Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire de fusion du 21 Juin 2002, la durée de vie de la SCPI est prorogée jusqu'au 22 avril 2050.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

#### 1) CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est un SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 Juin 2003.

Le capital social est actuellement de 47.007.567 euros et se compose de 307.239 parts sociales de 153 euros entièrement libérées.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions ne pourront être reçues, le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, sans pouvoir être réduit à un montant inférieur à celui fixé par la réglementation propre aux SCPI, et au dixième du capital social.

#### 2) APPORT SUITE A LA FUSION-ABSORPTION DE LA SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2

Suivant acte de fusion en date du 25 avril 2002, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire, la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 a fait apport de la totalité de son patrimoine pour un montant net de 30.648.183 Euros.

En rémunération de l'apport net de la société PLACEMENT PIERRE SMC2, il a été procédé à une augmentation de capital social de 21.507.669 euros par la création de 140.573 parts de 153 euros ».

### ARTICLE 7 - AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

Les associés donnent mandat au gérant pour porter le capital social par augmentations de capital successives jusqu'à 76.500.000 euros soit 500.000 parts de 153 euros.

Le capital social pourra évoluer dans les limites ci-dessus, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves, soit par tout autre moyen ; il pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Les Associés donnent par les présents statuts mandats au Gérant :

- d'ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'il déterminera conformément aux dispositions du présent article et du suivant,
- de clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis,
- d'arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires sans qu'il soit pour cela utile de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital, en particulier (minimum de souscription, montant de la prime d'émission, date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ...)

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 23 ci-après.

Conformément à l'article L 214-96 du Code Monétaire et financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

## ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. Sauf décision contraire de la société de gestion, il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les associés anciens.

### 1- Primes d'émissions

Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,
- d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

### 2 - Jouissance des parts

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées que pour autant qu'elles aient été à la connaissance des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

### 3 - Libération des parts

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

~~Les souscripteurs doivent verser, au moment de la signature du bulletin de souscription, au moins 25 % de la valeur nominale des parts souscrites, majorées de la totalité de la prime d'émission. Le versement du surplus intervient en une ou plusieurs fois, aux époques et dans les conditions fixées par le Gérant, et au plus tard dans un délai de cinq ans, conformément à la loi, à compter de la souscription.~~

~~Les souscripteurs s'obligent à effectuer leurs apports conformément aux conditions et délais fixés par le gérant.~~

~~Avant la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un souscripteur, dans le délai imparti, des fonds appelés, la souscription correspondante sera restituée sans intérêt.~~

~~Après la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un associé dans le délai imparti des fonds appelés, les sommes exigibles porteront de plein droit intérêt à un taux annuel calculé sur le taux moyen mensuel du marché monétaire majoré de 3 points, à compter de l'envoi d'une mise en demeure recommandée.~~

~~Indépendamment des intérêts de retard, et à défaut par un associé de satisfaire aux appels de fond, la société pourra l'assigner devant la juridiction compétente pour obtenir jugement et exécuter le débiteur par toute voie de droit.~~

~~La société pourra également requérir la vente aux enchères par devant notaire aux frais, risques et périls de l'associé débiteur, des parts sur lesquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués.~~

## ARTICLE 9 - REEVALUATION

Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation comptable des biens sociaux en fonction notamment des hausses des loyers ayant pu ou pouvant intervenir.

Toute réévaluation donne lieu à l'établissement d'un rapport spécial présenté par la Société de Gestion. Il sera communiqué à l'Assemblée par le ou les Commissaires aux Comptes, et approuvé par celle-ci.

La plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

## ARTICLE 10 — DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES DES ASSOCIES

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles) à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales ou décisions collectives des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont ~~essentiellement~~ nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la société résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transfert de parts régulièrement consenties.

A la demande de l'associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être ~~seront~~ établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces ~~au nom de chacun des associés.~~ certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

L'original des certificats de parts est envoyé à chaque associé.

## ARTICLE 11 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-~~89~~55 du Code Monétaire et Financier ~~modifié par la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 sur la sécurité financière~~ et par dérogation à l'article 18~~57~~63 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

## ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

~~Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).~~

~~Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.~~

~~La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.~~

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes quelle que soit la nature de la décision à prendre.

## ARTICLE 13 – CESSIION DE PARTS SOCIALES

### I – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

### II – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions de l'article L214-593-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le un registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction inscription de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres des associés de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Conformément à l'article R 422-213 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre et représentent au moins plus de 10% des parts émises, elle en informe la Commission des Opérations de Bourse l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### III – Entrée en jouissance des parts.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

### IV – Transmission par décès.

La société ne sera pas dissoute par le En cas de décès d'un associé, et la société continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production, sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits d'actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Il en est de même pour les nus-proprétaires et les usufruitiers.

## V – Nantissement.

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre recommandée avec avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## ARTICLE 13-bis – INCAPACITE

La société ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, et, à moins d'une décision de l'assemblée générale, continuera entre les associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants-droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demandant la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées générales.

## TITRE III

### ADMINISTRATION DE LA SOCIETE - GERANCE

La gérance est assurée par une société de gestion.

#### ARTICLE 14 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

La Société de Gestion souscritra un contrat d'assurances garantissant la responsabilité civile de la société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

#### ARTICLE 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

FONCIA PIERRE GESTION S.A. au capital de 400.000 Euros, immatriculée sous le n° 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13 avenue Lebrun à Antony (92188) est désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, de déconfiture, ouverture d'une procédure de redressement mise en règlement judiciaire ou de liquidation judiciaire de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée sans délai dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En attendant cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion aux termes de présents statuts, à la faculté de et il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom, en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

#### ARTICLE 16 - POUVOIRS DE LA GERANCE

La gérance est assurée par la Société de Gestion, celle-ci est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Elle a notamment (la liste qui suit est énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital.
- elle recherche les associés nouveaux.
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 13 des présents statuts.
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissement.
- elle élit domicile partout où besoin sera, et décide du lieu du siège social, dans le ressort du département et des départements limitrophes.
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques.

- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.

- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous les comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux ; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes.

- elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ; se fait remettre tous dépôts ; tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.

- elle signe toutes polices et consent toute délégation.

- elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit.

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.

- elle fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix.

- elle passe tous marchés et traités et fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.

- elle assure la gestion des biens de la société et donne en location par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et prix, charges et conditions qu'elle juge convenables tout ou partie des biens sociaux.

- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations.

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.

- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.

- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions.

- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

- elle peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés, des propositions sur un objet déterminé, ou les convoquer en Assemblée Générale.

- elle peut mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations de lots vacants.

L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

~~La Toutefois, la faculté pour la Société de Gestion pourra, au nom de la Société, de~~ contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier, est limitée à un montant maximum qui sera fixé chaque année par l'Assemblée Générale.

~~Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire.~~

La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

## **ARTICLE 17 - SIGNATURE SOCIALE / DELEGATION DE POUVOIRS**

~~La signature appartient à la Société de Gestion ; elle peut la déléguer conformément aux dispositions ci-après.~~

~~La Société de Gestion peut conférer, à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque, se considérer comme des préposés de la société civile.~~

Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.

La signature sociale appartient au Gérant, qui peut la déléguer, conformément aux dispositions des textes en vigueur.

## **ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA GERANCE**

La Société de Gestion prendra à sa charge les frais notamment de bureau et de personnel entraînés par l'administration de la Société et du patrimoine, y compris la perception des recettes, l'information des associés et la répartition des revenus.

Tous les autres frais, sans exception, sont à la charge de la société, notamment :

- ~~—~~ Frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles sociaux, assurances, taxes, impôts, frais d'eau, de gaz et électricité, honoraires d'architectes, bureaux d'études, honoraires de syndics, gérants ou intermédiaires, lorsqu'ils ne sont pas récupérables sur les locataires.
- Les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les taxes, droits, honoraires de notaire ou d'intermédiaire, s'il y a lieu.
- La rémunération, s'il y a lieu, du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les frais de contentieux, les frais entraînés par la tenue des Assemblées et des Conseils, y compris les frais d'impression du rapport annuel destiné aux associés, de publicité légale et toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- ~~—~~ Pour préparer et réaliser les augmentations de capital, exécuter les programmes d'investissement : 8 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

- ~~—~~ Pour assurer l'administration de la société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc., paiements et récupérations auprès des locataires des charges, taxes et impôts, les états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles :

- 10 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes brutes hors taxe encaissées par la société, quelle que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers.

- ~~—~~ Pour toute cession et mutation ~~réalisation~~ de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, un droit fixe de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) TTC pour frais de dossier et ce, quelque soit le nombre de parts et par cessionnaire,

- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la société de gestion, une commission d'intervention de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) calculée sur la valeur de marché en vigueur, prise en charge par l'acquéreur,

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou quelque cause que ce soit.

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale.

## **ARTICLE 18-bis – CONVENTIONS**

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou tout associé de cette dernière.

## TITRE IV

### CONTROLE DE LA SOCIETE

#### ARTICLE 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### **Mission**

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la Société de Gestion.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions ~~du dernier alinéa~~ de l'article 18, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance.

##### **Nomination**

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans, rééligibles.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du conseil de surveillance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, et les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Etant précisé que seront élus les candidats ayant obtenus la majorité des voix sous réserve que le Conseil de Surveillance soit composé de 7 associés au moins.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

~~Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement une Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Les cooptations éventuellement effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.~~

~~Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'Assemblée Générale, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues à l'alinéa ci-dessus.~~

~~Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.~~

##### **Organisation – Réunion - Délibération**

Le Conseil de Surveillance élit en son sein et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire choisi éventuellement en dehors de ses membres. Le Conseil se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne un président de séance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une télécopie ou d'un courriel au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours d'une même séance que d'une seule procuration. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des Procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, et signé du Président de séance et par, au moins, un autre membre du Conseil. Les copies des extraits des procès verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou par deux membres du Conseil.

Il est justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

##### **Consultation par correspondance**

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par correspondance à l'initiative du Président ou de la Société de Gestion.

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, par lettre recommandée avec Accusé de Réception, le texte des résolutions qui font l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président. Le vote exprimé par "Oui" ou par "Non" sur le texte des résolutions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenu de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

Le président du Conseil de Surveillance dresse le Procès-Verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres des membres du Conseil, le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

## Rémunération

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme annuelle fixée à titre de jetons de présence, dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

## Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Gérance ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous les documents ou demander à la Gérance un rapport sur la situation de la société.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

## ARTICLE 20 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce.

## ARTICLE 20 bis– EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

## ARTICLE 20 ter– DEPOSITAIRE

La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

# TITRE V : ASSEMBLEE GENERALE

## ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heures et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :

- Le Conseil de Surveillance,
- Le ou les Commissaires aux Comptes,
- Un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Les liquidateurs.

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R. 214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées du dit article.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à :

- Une modification des statuts,
- L'approbation d'apports en nature ou d'une fusion,
- L'approbation d'avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,
- La modification de la méthode de fixation du prix de la part,
- La réouverture du capital après 3 ans sans souscription.

Elles sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués en Assemblée Générale, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code Monétaire et Financier.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou le représentant légal de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée Générale élit son président.

Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi et à laquelle sera joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et retranscrits établis sur le registre prévu par la loi. Les copies et extraits de ces Procès-Verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

~~Pour permettre aux associés et groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur dans les sociétés commerciales (article 128 du décret n°676236 du 23 mars 1967).~~

## ARTICLE 22 - ASSEMBLEES ORDINAIRES

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. ~~Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.~~

Elle nomme et remplace les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier, et les membres du Conseil de Surveillance, et fixe les éventuels jetons de présence du conseil de surveillanceleur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 156.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions évoquées à l'article 16.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et six jours sur convocation suivante.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## ARTICLE 23 - ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- Fixer les conditions de l'augmentation
- Constater les augmentations et les réductions de capital
- Faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire peut valablement délibérer, si la moitié au moins du capital est présente ou représenté.

~~Sur deuxième convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire peut délibérer valablement sur les questions portées à l'ordre du jour, quelque soit le pourcentage du capital présent ou représenté.~~

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## ARTICLE 24 - INFORMATION DES ASSOCIES

~~La lettre de convocation aux Assemblées Générales indique notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.~~

~~Pour permettre aux associés et groupes d'associés de proposer des projets de résolutions à l'ordre du jour d'une Assemblée, ceux-ci peuvent demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée, de les aviser de la date prévue pour la réunion des Assemblées ou de certaines d'entre elles, et de leur adresser avec cet avis le texte des projets et résolutions qui seront soumis à ces assemblées, et informer la Société de Gestion s'ils en ont l'intention en cas de vacance de poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.~~

~~Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de dix jours après réception des projets de résolutions qui leurs auront été communiqués par la Société de Gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et, éventuellement, l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.~~

~~Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.~~

Conformément aux dispositions du R. 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé Avec la convocation à l'Assemblée Générale, tout associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, la ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration, et, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultats, et ses annexes.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- Bilans, compte de résultat, rapports soumis aux assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

## ARTICLE 25 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expiration de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au gérant. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenue de voter.

En cas de consultation par correspondance vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle ~~il~~ annexe le résultat du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent - pour être valables - réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procédera, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

## ARTICLE 25 BIS – DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée.

A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

## TITRE VI

### INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

#### ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### ARTICLE 27 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions ~~du Titre II du 1<sup>er</sup> livre du Code de Commerce et du Plan législatives et réglementaires applicables aux Comptables des Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel au public à l'épargne.~~

~~Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs édités sur terrain propre inscrits à l'actif du bilan font l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice, lorsque la compensation entre l'ensemble des plus ou moins-values déterminées immeuble par immeuble aboutit à une moins-value globale nette.~~

~~Les sommes réclamées aux souscripteurs au titre de la prime d'émissions visées aux articles 8-1 et 8-2 des présents statuts, seront en tant que de besoin, affectées en tout ou partie à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".~~

~~La société de gestion établira le rapport de gestion conformément aux dispositions légales.~~

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la Société est

égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

#### ARTICLE 28 - REPARTITION DES RESULTATS

Le résultat bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice ~~tenu, arrêté et présenté aux associés, conformément aux dispositions du Titre II du 1<sup>er</sup> Livre du Code du Commerce et du Plan Comptable des Sociétés Civiles~~ diminué des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ce résultat bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément, les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 45 trente jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

## **TITRE VII DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 29 - DISSOLUTION**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société de Gestion devra convoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la Société.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la société, comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Le surplus, s'il en reste sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

### **ARTICLE 30 - LIQUIDATION**

Pendant la durée de la société et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## **TITRE VIII CONTESTATION**

### **ARTICLE 31**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.