

Sélectinvest 1

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

Sélectinvest 1

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2015

1	Avant-propos	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
5	Rapport du conseil de surveillance	19
6	Texte des résolutions	21
7	Comptes au 31 décembre 2014	22
8	Annexe	26
9	Composition du patrimoine	32
10	Rapports du commissaire aux comptes	44





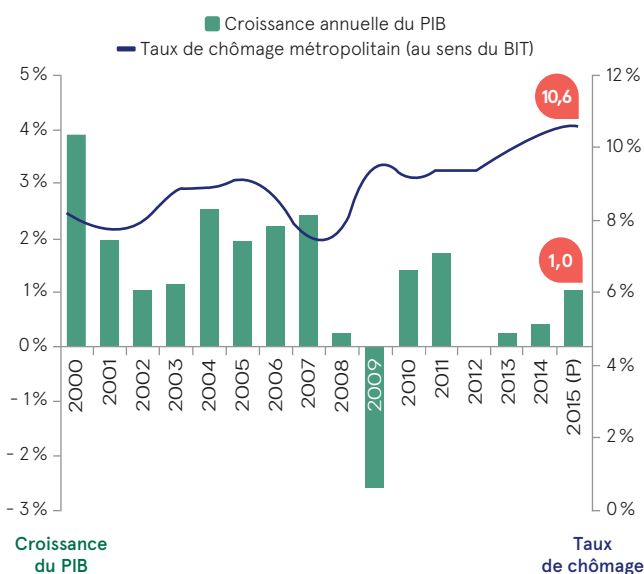
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française Real Estate Managers dans leur environnement économique

L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. À l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étale tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1% au 4^{ème} trimestre et pâti du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, février 2015.

L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, Le S&P500 enregistre en 2014 une 6^{ème} année de hausse consécutive, soit +23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

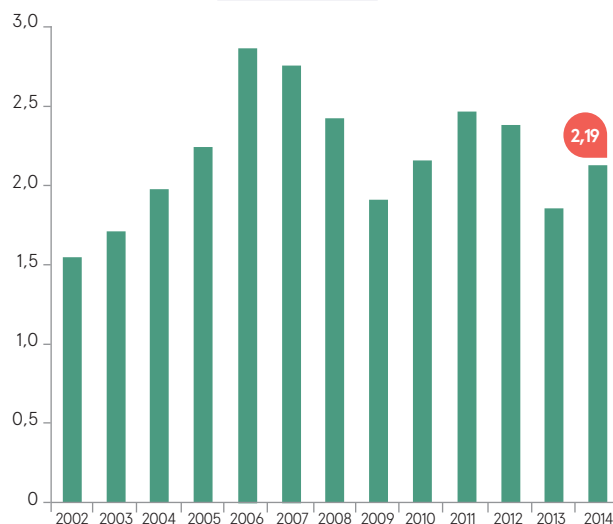
Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étale, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points. Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11% contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2014

Le marché locatif des bureaux : des améliorations à confirmer

Après un 3^{ème} trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locatives affichent ainsi en rebond sensible au 4^{ème} trimestre 2014, de 10 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2013 et même de 54 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13 % pour un volume de 2,12 millions de m² commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme. Les volumes commercialisés ont été portés notamment par des transactions de grande taille à La Défense, dont le marché s'est animé depuis le milieu de l'année, et par des opérations de plus petite taille dans Paris.

● Demande placée de bureaux en Île-de-France (millions de m²)

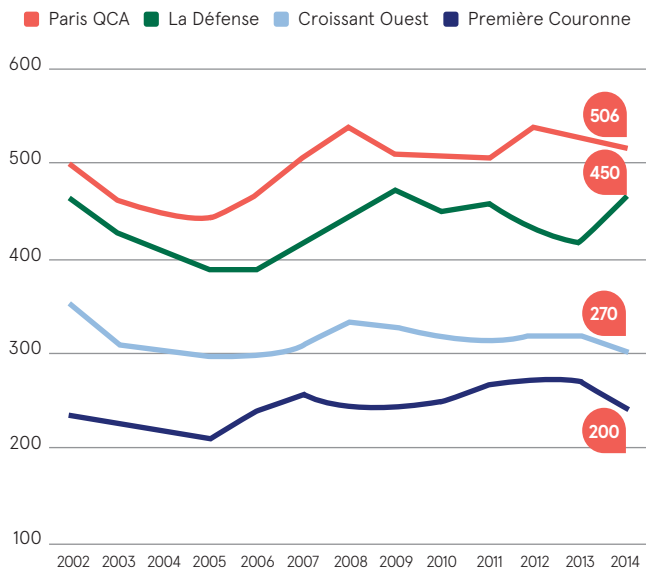


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Pour autant, l'absorption nette de bureaux a été négative en fin d'année, pour la 2^{ème} fois depuis 1990, c'est-à-dire que les surfaces libérées par les entreprises ont été plus importantes que celles prises à bail, reflétant l'atonie de la croissance française.

Le redémarrage à la hausse de l'offre, après le léger reflux observé au 3^{ème} trimestre, illustre bien ce phénomène, en particulier dans Paris et en 2^{ème} couronne. L'offre progresse ainsi de 3 % et dépasse à nouveau les 4 millions de m² immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6 %. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m². Les valeurs locatives ont poursuivi leur tassement au 4^{ème} trimestre, qu'il s'agisse du loyer « prime » ou du loyer moyen, tandis que les mesures d'accompagnement sont toujours largement usitées par les bailleurs, pour attirer ou conserver leurs locataires. Les revenus locatifs demeurent donc, globalement, orientés à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (euro/m²/an)



Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Les dix principales métropoles régionales ont connu une année 2014 plus mitigée, marquée par une progression à la fois de l'offre et de la demande placée. Les commercialisations augmentent de près de 4 %, après le recul enregistré en 2012. 1100 000 m² ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année, portés par 22 transactions de taille supérieure à 5 000 m².

Comme souvent en régions, les transactions locatives ont été conditionnées par la disponibilité d'offres de qualité satisfaisante. L'offre a, elle aussi, augmenté en 2014, de 5 %, une progression comparable à celle enregistrée entre 2012 et 2013. Ainsi, la part des commercialisations dans des bureaux neufs passe de 38 % en 2013 à 40 % en 2014. Dans le même temps, l'offre neuve ne représente plus que 20 % des disponibilités totales contre 24 % en 2013, confirmant l'absorption très rapide des surfaces les plus qualitatives.

La résultante d'une offre et d'une demande en hausse est la stabilité des valeurs locatives. Après avoir dépassé la marque des 200 euros/m²/an en fin d'année 2013, le loyer moyen pour les bureaux neufs ou restructurés reste inchangé, à 207 euros/m²/an. Pour autant, la rareté d'offres neuves se manifeste par un loyer « prime » en très nette progression, de 13 %, à 300 euros/m²/an à Marseille.

Le marché des commerces : les actifs « prime » toujours privilégiés par les enseignes et les investisseurs

Le marché français des commerces a attiré énormément de capitaux en 2014. Les acquisitions de commerces ont été, en effet, particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions au-dessus 500 millions d'euros, un volume en hausse de 90 % par rapport à l'année 2013. Leur part de marché dans le volume total passe ainsi de 23 % en 2013 à 29 % en 2014. Les centres commerciaux ont représenté à eux seuls 72 % des investissements en commerces, dont 78 % se sont concentrés sur quatre transactions très importantes. Les pieds d'immeuble, développant des surfaces moins importantes, pour un prix/m² traditionnellement très élevé, ont attiré 20 % des montants investis en commerces. Pour autant, la dichotomie entre les meilleurs emplacements et ceux plus secondaires perdure. Les investisseurs privilégient les biens à forte fréquentation et qui font, par conséquent, l'objet d'un intérêt accru de la part des enseignes, notamment internationales. Ainsi, les taux de rendement « prime » se contractent à nouveau en fin d'année 2014, de

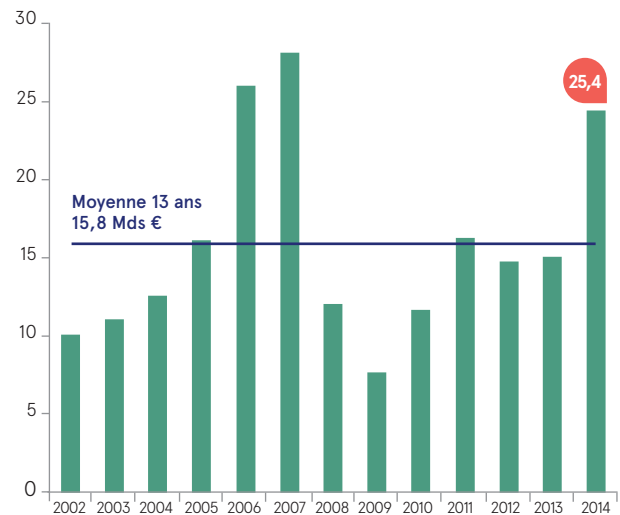
10 points de base pour l'ensemble des formats. Ils s'établissent à 3,80 % pour les pieds d'immeuble, à 4,30 % pour les centres commerciaux et à 5,40 % pour les parcs d'activité commerciale. Les actifs moins bien localisés voient leur taux de rendement se stabiliser, après plusieurs trimestres de hausse.

Les loyers reflètent la même divergence. Les meilleures localisations jouissent d'une demande très soutenue de la part des enseignes et voient leur loyer « prime » progresser encore, bien que plus faiblement au 4^{ème} trimestre 2014. L'intérêt des enseignes est tel que les artères proches des emplacements les plus fréquentés ont également enregistré des augmentations de loyers. Les zones secondaires, quant à elles, souffrent encore, le loyer moyen ayant reculé de 9 % sur l'ensemble de l'année 2014. Toutefois, les valeurs locatives semblent s'ajuster graduellement, même si des baisses localisées devraient encore intervenir. Elles ne devraient pas se stabiliser avant la fin de l'année 2015. La Loi Pinel, entrée récemment en vigueur, devrait réamorcer voire accélérer la hausse des loyers. Elle prévoit que les charges, dont s'acquittaient jusqu'à présent les locataires, seront désormais imputées aux bailleurs, induisant une perte sensible de leurs revenus. L'ensemble des loyers devrait ainsi augmenter nettement dans les prochaines années, mais sans effet sur les revenus locatifs nets.

Le marché de l'investissement : toujours plus haut

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus sélectif. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

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

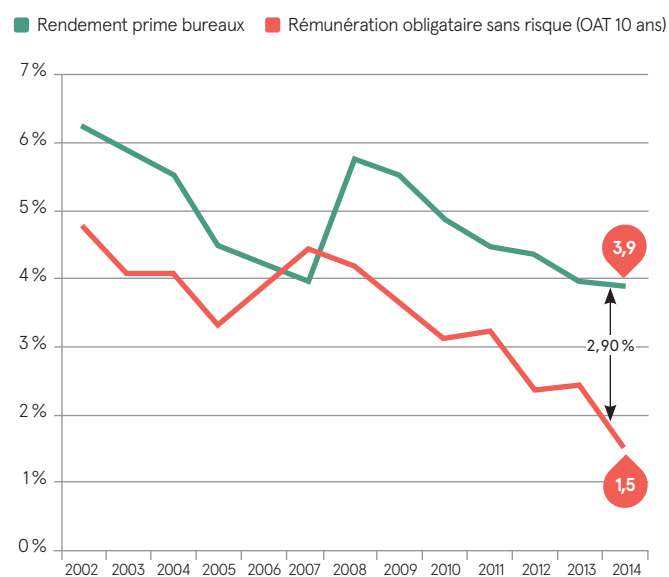


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Paris intramuros et la zone de marché tertiaire du Croissant Ouest ont attiré plus de la moitié des investissements, confirmant que la localisation des actifs demeure essentielle à leur bonne commercialisation et à la progression des valeurs locatives. Les Régions, quant à elles, ont représenté près d'un quart des engagements recensés en 2014, une part relativement constante en perspective historique.

Les taux de rendement « prime » subissent toujours une forte pression à la baisse sur l'ensemble des marchés, d'autant que la menace d'une remontée des taux sans risque semble écartée, au moins à court et à moyen terme, ceux-ci ayant même atteint un nouveau point bas en toute fin d'année. En régions, le taux « prime » atteint 5,40% au 31 décembre 2014, niveau supérieur de 30 points de base au plus bas atteint en 2007.

Hiérarchie des taux de rendement



Source : Agence France Trésor, Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément : le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Dans ce contexte, l'absorption nette devrait revenir en territoire faiblement positif en 2015, la demande des utilisateurs progressant légèrement cette année. La baisse des loyers devrait ralentir graduellement, tandis que le loyer « prime » pourrait se stabiliser en toute fin d'année. Le marché de l'investissement, quant à lui, devrait atteindre des volumes proches de ceux enregistrés en 2014. Les taux « prime » devraient poursuivre leur contraction en 2015. Ceux observés pour les actifs plus secondaires baisseront plus nettement, réduisant ainsi l'écart entre les taux pour ces deux catégories. Compte tenu des évolutions de marché attendues, le maintien d'une prime de risque suffisante entre ces deux segments demeurera néanmoins indispensable et sa variation devra faire l'objet d'une attention toute particulière. Par ailleurs, la qualité de la localisation sera toujours privilégiée. À mesure que la reprise économique se raffermira, la propension des investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués devrait encore s'accroître courant 2015. La divergence entre les marchés de l'investissement et locatifs perdurera donc encore cette année, empêchant un redémarrage franc de l'activité. Ces tendances contraires devraient entraîner une stabilisation des valeurs vénales pour les meilleurs actifs dès fin 2015.



FICHE D'IDENTITÉ

Sélectinvest 1



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris
- **Date d'immatriculation**
26 janvier 1968

- **N° immatriculation au RCS**
784 852 261 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
26 janvier 2067
- **Capital social effectif au 31 décembre 2014**
388 536 003 euros
- **Capital plafond statutaire**
459 000 000 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 14-19 du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 Paris
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Crédit Mutuel Arkéa
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

François GOUBARD, Président
Damien VANHOUTTE, Secrétaire
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie
Agora Patrimoine
Paul-Louis BOUSQUET
Cardif Assurance Vie
Anne-Marie DABLIN
Financière Etoile
Paul FREIERMUTH
Jean-François GARETON
Pierre HEBRARD
Jean-Paul LAUQUE
SCI Pérennité Pierre
Bertrand PAILLAT
Dominique PONTABRY
Jean-Jacques RABET
François RINCHEVAL
Unofi Patrimoine

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2016
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Auguste-Thouard Expertise - 167, quai de la Bataille de Stalingrad
- 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale statuant
sur les comptes clos le 31 décembre 2018

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale statuant
sur les comptes clos le 31 décembre 2016



Introduction

Créée en 1968, Sélectinvest 1 est devenue l'une des SCPI les plus capitalisées du marché des SCPI de bureaux (IEIF au 31/12/2014), en totalisant 1,6 milliard d'euros fin décembre. Cette solidité financière lui a permis de poursuivre une politique dynamique de régénération de son patrimoine, constitué progressivement depuis 40 ans. L'accent a été particulièrement mis

tout au long de l'année sur l'arbitrage d'actifs non stratégiques, politique qui sera largement poursuivie en 2015. Au total, 14 actifs ont été cédés pour un montant de près de 35 millions d'euros : le patrimoine en exploitation s'est ainsi contracté de 5% à 687 218 m².

Ces ventes, et le recours à l'emprunt bancaire à taux bas en raison des conditions de marché attractives, ont permis à la SCPI de moderniser son patrimoine : elle a acquis au total 5 nouveaux immeubles pour près de 88 millions d'euros. De plus, en raison des nouvelles dispositions réglementaires, la SCPI peut désormais prendre des participations dans des sociétés civiles immobilières (SCI), elles-mêmes investies dans des immeubles de grande envergure. Sélectinvest 1 a ainsi pris une participation à hauteur de 11% dans l'ensemble immobilier *Panorama Seine* et *Dockside* situé à Issy-les-Moulineaux. Cet actif emblématique de bureaux bénéficie des nouvelles normes environnementales et a été loué à Sodexo dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, pour son siège social monde. En janvier dernier, la SCPI a également diversifié son patrimoine Commerce et a investi au cœur de Marseille, à proximité du Vieux-Port, dans un actif de près de 2 000 m² situé boulevard Robert Schuman et loué dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. À noter également la livraison en mars 2014 d'une VEFA détenue à 25% par la SCPI : il s'agit de l'immeuble de bureaux *Equinox* à Lyon, d'une surface de 10 200 m².

Son patrimoine se compose désormais de 71,2% de bureaux et 21,8% de commerces à fin décembre.

Dans la continuité de l'année 2013, l'activité locative a été principalement consacrée en 2014 au maintien des locataires en place (renégociations et renouvellements de baux) dans une proportion de 60% des surfaces signées. Les 40% restant ont concerné des relocations de surfaces vacantes.

Les volumes d'échanges ont été très importants, avec 63 600 m² de surfaces relouées, près de 92 300 m² libérées et 11 600 m² vendus vides. Citons parmi les locations de surfaces vacantes :

- la RATP pour 3 018 m² sur *Green Square*, rue des Meuniers à Bagneux ;
- 5 baux pour 2 894 m² dans la Tour Part-Dieu à Lyon 3^{ème} ;
- Spie Communication sur la totalité du bâtiment K de 1 034 m², à Wasquehal (59) en mars.

Fin décembre, le stock de locaux vacants a atteint 124 715 m², soit un taux d'occupation physique de 83,1%. Le taux d'occupation financier s'est établi à 82,5% sur l'ensemble de l'année, en baisse par rapport à 2013.

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir en place la RATP sur 7 675 m² rue Roger Salengro à Fontenay-sous-Bois, Epson sur 3 821 m² rues Victor Hugo et Paul Vaillant à Levallois-Perret, Décathlon à Sainte-Geneviève-des-Bois sur 2 260 m², Dupuis et Associés à Bussy-Saint-Martin sur 8 220 m², Atac à Bègles (33) sur 4 448 m² ou encore Darty sur 2 814 m² à Chambray-les-Tours (37).

Par ailleurs, les travaux de construction de l'immeuble de 14 500 m² de bureaux, désormais baptisé *Step Up*, rue du Débarcadère à Pantin, acquis en VEFA et dont la SCPI détient une quote-part indivise de 35%, se poursuivent normalement et la livraison est prévue pour fin septembre 2015.

Le résultat de la SCPI a permis de distribuer un montant de 28,56 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 4,50%.

La SCPI clôture l'exercice avec :

- un prix de part inchangé de 635,00 euros ;
- une valeur d'expertise stable à périmètre constant (+0,38%) par rapport à 2013.

Perspectives 2015

Comme évoqué, les enjeux opérationnels de l'année 2015 se concentrent sur trois axes contribuant à la réduction du taux de vacance :

- l'exécution d'un plan d'arbitrage ambitieux portant sur au moins 40 000 m² de locaux à 75% vacants, vétustes et obsolètes ;
- l'aboutissement des négociations locatives déjà bien engagées sur les immeubles *Equinox* et *Atrium* à Lyon, les actifs parisiens rénovés de la rue Beautreillis, la rue des Belles Feuilles, Maillot 2000, la rue Championnet ainsi que la rue du Dôme à Boulogne-Billancourt ;
- l'achèvement de la pré-commercialisation du *Step Up* à Pantin, dont 46% des surfaces sont encore disponibles.

D'ores et déjà, 9 140 m² ont été signés pour une prise d'effet en 2015, parmi lesquels :

- l'extension de Génomic sur 342 m² sur *Green Square*, rue des Meuniers à Bagneux, en janvier, achevant ainsi le remplissage de l'opération ;
- Vinci Construction maintenu sur 81% des surfaces du *Vectorial* à Nanterre à compter du 2^{ème} trimestre ;
- Viseo pour 512 m² dans *Iléo*, quai le Gallo à Boulogne, en mai, l'immeuble étant désormais entièrement occupé.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	388 536 003,00 €
Nombre de parts	2 539 451
Capitalisation	1 612 551 385,00 €
Nombre d'associés	22 403
Valeur de réalisation	567,77 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €
Valeur ISF pour 2015*	595,31 €
Distribution de l'exercice 2014**	28,56 €

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

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2014 (DVM)***	4,50 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2014****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,70 %
7 ans	3,29 %
10 ans	7,56 %

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2014	2013
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	143 032 835,37	163 301 921,20
dont loyers	96 305 678,95	100 956 640,72
Total des charges	73 657 418,33	90 412 550,91
Résultat	69 375 417,04	72 889 370,29
Dividende	72 463 225,64	75 663 350,85
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	388 536 003,00	388 536 003,00
Total des capitaux propres	1 231 663 399,83	1 235 609 688,92
Immobilisations locatives	1 397 369 442,28	1 342 811 771,65

	Global 2014	Par part 2014
Autres informations		
Bénéfice	69 375 417,04	27,34 *
Dividende	72 463 225,64	28,56 **
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 605 606 893,52	632,27
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 598 298 933,35	629,39
Valeur comptable	1 231 663 399,83	485,01
Valeur de réalisation	1 441 822 428,64	567,77
Valeur de reconstitution	1 644 466 582,39	647,57

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

** Dont 1,38 euro prélevé sur la réserve de plus-value.

MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	26 322	1,04 %
Parts cédées de gré à gré	2 714	0,11 %
Parts transférées par succession et/ou donation	21 998	0,87 %
Parts en attente de retrait au 31/12	25 943	1,02 %

L'année 2014 est caractérisée par une diminution de la collecte brute, qui a impacté directement le délai de traitement du marché des parts (d'environ 6 mois à la fin de l'année). La SCPI a enregistré de nouvelles souscriptions d'un montant total de 16,7 millions d'euros, qui ont toutes assuré la contrepartie au retrait de 26 322 parts sur l'année.

Sélectinvest 1 a connu un stock de parts en attente de retrait en progression qui atteint environ 1% des parts au 31 décembre 2014.

Pour répondre aux besoins des porteurs dont les retraits sont urgents et diminuer le délai d'attente de retrait, la société de gestion dotera dès février 2015 un fonds de remboursement de 9 millions d'euros, approuvé par votre conseil de surveillance, qui vise à rétablir la fluidité du marché des parts. Ces modalités de fonctionnement sont communiquées aux associés concernés et indiqués dans le bulletin d'information du mois d'avril.

Au terme de l'exercice 2014, le SCPI compte 351 nouveaux associés et totalise une capitalisation stable par rapport à 2013 de 1,6 milliard d'euro.

Évolution du patrimoine

● Les acquisitions de l'exercice 2014

La SCPI Sélectinvest 1 a réalisé cinq investissements en 2014 pour un montant de 87 552 619,00 euros HT AEM⁽¹⁾ assurant un rendement prévisionnel de 6,30 %.

- 1. Le 13 janvier 2014**, la SCPI a réalisé l'acquisition d'un supermarché Carrefour Market situé avenue Robert Schumann, à proximité de la place de la Joliette dans le quartier Euro-méditerranée à Marseille (13). Il fait partie d'un ensemble immobilier, réalisé par le groupe Vinci, comprenant 118 logements, 960 m² de bureaux et 227 places de parking. Le bien acquis par Sélectinvest 1 est constitué du local commercial en rez-de-chaussée de l'immeuble (1 981 m² SHON⁽²⁾ dont 1 350 m² de vente) et de 55 places de parking au premier sous-sol. Carrefour Market a pris à bail le local, et prend en charge les aménagements et les vitrines pour une durée ferme de 9 ans.
- 2. Le 17 juillet 2014**, la SCPI a procédé à la signature de l'extension de l'immeuble le *Vermont* sis rue des Trois Fontanot et boulevard Pesaro à Nanterre (92), en vue de réaliser une surface complémentaire de plancher globale de 3 610 m² à usage de bureaux. Le promoteur ADIM, qui avait réalisé la restructuration du bâtiment principal, est en charge de cette extension. Les travaux ont démarré en septembre 2014 et la livraison est désormais prévue pour avril 2016. Cette acquisition a été réalisée à hauteur de 50 % par Sélectinvest 1 et apportera une rentabilité de 5,62 %.
- 3. Le 3 octobre 2014**, la SCPI a procédé à la signature de l'acte de VEFA de l'immeuble situé 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92). Ce nouveau projet, conçu par le cabinet Brenac et Gonzales, développera une surface globale de 14 126 m² en R+5 et bénéficiera de 303 parkings, d'un restaurant d'entreprise de 250 places et d'une cafétéria. Il sera certifié HQE excellent et BREEAM⁽³⁾ Very Good. Détenu à 66 % par Sélectinvest 1, cet actif génèrera une rentabilité de 6,71 %.

- 4. Le 30 décembre 2014**, la SCPI a acquis l'immeuble le *Jazz*, situé dans le nouveau quartier du Trapèze, cours de l'Île Séguin à Boulogne-Billancourt (92).

Livré en 2010, le *Jazz* développe une surface globale de 7 529 m², et est constitué d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, en plus d'une mezzanine en superstructure sur un rez-de-jardin et 4 niveaux de sous-sol. Le parking comporte 131 places en sous-sol. L'immeuble est entièrement loué au groupe Michelin, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes. Détenu à 100 % par la SCI* LF Jazz, dont la SCPI détient 11 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,26 % avant financement.

- 5. Le 30 décembre 2014**, la SCPI a réalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier, composé de deux actifs indépendants : le *Panorama Seine* et le *Dockside*, pour une surface globale de 10 021 m² et sont situés à Issy-les-Moulineaux (92). Cet ensemble immobilier, livré en 2008, est pris à bail en totalité par la société Sodexo via des baux de 12 ans fermes. Les deux actifs ont plus précisément les caractéristiques suivantes :

- le *Panorama Seine* développe 7 893 m² en R+7 et 2 niveaux de sous-sols, avec 72 emplacements de parking ;
- le *Dockside* s'étend sur 2 128 m² en R+2 et 1 niveau de sous-sol avec 44 emplacements de parking.

Détenu à 100 % par la SCI* LF Panside, dont la SCPI détient 11 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,78 % avant financement.

*Nouvelle législation - Prise de participation dans des SCI

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur, la SCPI peut désormais acquérir des titres de participation de certaines sociétés immobilières, elles-mêmes investies dans des immeubles. Sélectinvest 1 peut donc détenir des actifs de manière indirecte par l'intermédiaire de parts de SCI.

Les autres associés de ces SCI sont également des SCPI du groupe La Française.

⁽¹⁾ AEM : Acte En Main.

⁽²⁾ SHON : Surface hors œuvre nette.

⁽³⁾ BREEAM : standard de référence en termes de construction durable, il est devenu la méthode d'évaluation utilisée pour décrire les performances environnementales d'un bâtiment.

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI (m ²)*	Nombre de parkings (u)	Prix AEM HT (€)
13/01/2014	Carrefour Market Avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	COM	100 %	1 981	55	7 638 742,00
17/07/2014	Le Vermont Rue des Trois Fontanots / Boulevard Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	50 %	1 805		11 460 200,00
03/10/2014	21/23 rue de la Vanne 92120 MONTRouGE	BUR	66 %	9 323	200	51 166 500,00
30/12/2014	Le Jazz 23 cours de l'Île Séguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	11 %	828	14	7 779 536,00
30/12/2014	Panorama Seine & Dockside 224 et 255 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES -MOULINEAUX	BUR	11 %	1 102	13	9 507 641,00
TOTAL				15 039	282	87 552 619,00

* Quote-part détenue par la SCPI.

Les cessions de l'exercice 2014

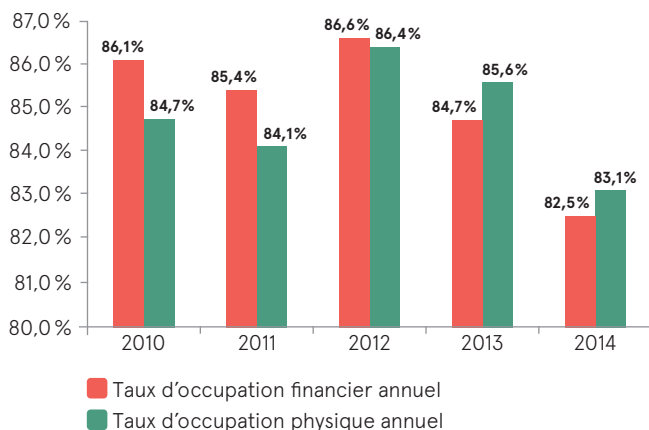
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2013 (€)	Prix de cession brut (€)
13/01/2014	La Meinau 11 rue de la Durance 67000 STRASBOURG	BUR	100	1 894	832	05/12/1990	2 057 622	1 950 000	1 500 000
31/03/2014	99-103 rue de Gerland 69007 LYON	BUR	100	3 217	290	09/05/1990	2 560 689	3 100 000	3 200 000
17/07/2014	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	TERRAIN	50			31/08/2006	839 112		675 381
06/08/2014	Le Ponant 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	50	1 605	159	06/07/1987	1 177 741	1 735 000	1 750 000
18/09/2014	Rue d'Audincourt RN437 25400 EXINCOURT	COM	100	27 013		01/10/1969	7 622 451	19 000 000	14 043 806
03/10/2014	Sud Affaires 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	BUR	66	7 133	7 133	22/12/1989	12 671 156	14 850 000	10 212 840
14/10/2014	Parc d'activités Paris Est 10 rue Léon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ENT	100	864	864	28/09/1987	393 490	415 089	450 000
23/10/2014	385 avenue André Ampère 77190 DAMMARIÉ LES LYS	COM	100	998	998	18/12/1986	533 572	620 000	619 000
28/10/2014	4 à 10 rue Linus Carl Pauling Parc de la Vatine 76130 MONT ST AIGNAN	BUR	100	289	289	10/10/1991	1 026 245	340 000	260 000
30/10/2014	Le Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100	93	93	31/07/1984	126 476	93 172	117 000
16/12/2014	17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	BUR	100	101	101	24/03/1983	304 394	600 000	652 594
18/12/2014	66-68 rue de la Liberté 59000 LILLE	BUR	100	485	485	17/06/1983	472 592	700 000	807 500
23/12/2014	20 Traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	BUR	50	169	169	31/08/2006	1 473 435	210 339	252 500
23/12/2014	107-113 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	100	150	150	30/06/2004	708 923	631 385	747 000
TOTAL				44 010	11 563		31 967 898	44 244 985	35 287 621

* Quote-part détenue par la SCPI.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Rappel :

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

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

Gestion locative

Mouvements locatifs de l'exercice

Prise d'effet en m ²	Année 2014	Année 2013
Libérés	89 238	91 118
Reloués	69 507	86 115

En 2014, 135 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 94 629 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2014 pour 107 d'entre eux, en 2015 pour 18 dossiers et rétroactivement pour les 10 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 62 locations résorbant du stock vacant, dont 14 extensions ;
- 18 renégociations de loyers et 6 réductions de surfaces ;
- 10 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 25 renouvellements de bail.

Loyers facturés

Au cours de l'exercice 2014, 96 305 678,95 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m²)	Date effet	Locataires
Relocation	Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	4 118	12/2013 12/2014	- 3 018 m² RATP - Extension de 758 m² de DBV Technologie portant la surface louée à 2 237 m² - Extension de 342 m² de Génomic portant la surface louée à 1 570 m²
Relocation	14 rue Ballu 75009 PARIS	BUR	405	01/2014	Interface Tourism
Relocation	21 allée du Château Blanc Bât K 59290 WASQUEHAL	BUR	1 034	03/2014	Spie Communications
Relocation	Axe Défense 49-51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	556	07/2014	Extension de 556 m² de Gie Logement Français portant la surface louée à 3 117 m²
Relocation	Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	1 668	07/2014	Agence Urbanisme Agglomération Lyonnaise
Relocation	41-43 rue de Reuilly 75012 PARIS	COM	965	09/2014	Extension de 965 m² de Brossette portant la surface louée à 1 900 m²
Relocation	86-90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	610	10/2014	Reworld Media : bail 2/3/6/9 ans suivi d'une extension de 26 m²
Relocation	Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	850	11/2014 05/2015	- 338 m² Méotec - 512 m² Viséo
Relocation	C.C. Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94121 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	1 110	03/2015	Energie Forme
Relocation	24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	764	12/2014	Betem
Relocation	230 rue du Fg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	315	03/2015	Imanes
Renégociation Renouvellement	Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	9 706	01/2014 02/2015	- 5 363 m² Vinci Quentin Gestion - 4 343 m² Vinci Construction France
Renégociation	Héron Building 17 ^{ème} 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 039	07/2014	CNP 2 baux (517 + 522 m²)
Renégociation	Tour Eve - Quartier Villon 21 rue Jules Guesde 92800 PUTEAUX	BUR	1 779	07/2014	SFD
Renégociation	Plaza Part Dieu 205-207 rue Paul Bert - angle Villette 69003 LYON	BUR	1 695	08/2014	Regus Lyon Plaza
Renégociation	Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	2 169	09/2014	Avnet Emg
Renouvellement	468 route de Toulouse C.C. Atac 33130 BEGLES	COM	4 448	04/2008	Atac
Renouvellement	1 rue Patte d'Oie d'Herblay 95480 PIERRELAYE	COM	1 345	03/2013	La Halle
Renouvellement	ZAC de la Vrillonerie 11 rue du Professeur Philippe Maupas 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	COM	2 814	10/2013	Darty
Renouvellement	Les Epinettes Bât C 8-12 rue des Epinettes 77600 BUSSY-SAINT-MARTIN	BUR	8 220	12/2013	Dupuis et Associés
Renouvellement	5 avenue du Hurepoix ZAC de la Croix Blanche 91700 SAINTE- GENEVIÈVE-DES-BOIS	COM	2 260	01/2014	Décathlon
Renouvellement	44-58 rue R. Salengro Bât. Belledonne 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	7 675	01/2014	RATP
Renégociation Renouvellement	150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 821	01/2014 12/2014	Maintien en place d'Epson puis renouvellement

Vacants

Au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 124 715 m² (104 984 m² fin 2013) et représentent un loyer potentiel de 16,3 millions d'euros par an.

Elles se répartissent comme suit :

Paris	10 859 m ²	soit 15,9 %
Île-de-France	15 626 m ²	soit 22,8 %
Région	42 007 m ²	soit 61,3 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2014 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
23 rue Beautreillis 75004 PARIS	BUR	2 758	Rénovation en cours. Livraison 06/2015. Bail signé avec Bestseller sur 2 048 m ² effet 07/2015 (fin des travaux d'aménagement preneur). Négociation engagée sur la totalité du solde.
78-78 bis rue Championnet 75018 PARIS	BUR	1 079	Deux étages rénovés. Bail en signature sur 848 m ² effet 06/2015.
Blériot et Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 995	Restructuration étudiée et chiffrée. Lancement uniquement si sortie locative trouvée. Stratégie commerciale et outil marketing en cours de mise en place en concertation avec GE (copropriétaire).
Le Nautile 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	BUR	4 195	Processus d'arbitrage du site en cours.
51-53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	BUR	1 691	Rénovation lourde terminée mi janvier 2015. Négociation en cours pour la totalité.
86-90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 210	Travaux de rénovation de mise aux normes et de climatisation en cours. Livraison fin 03/2015. Reste 4 lots à relouer.
Tour Montparnasse 49 ^{ème} 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 868	Lancement des travaux de rénovation retardé par la nouvelle procédure de validation du plan de retrait Amiante de la Tour.
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	2 552	Protocole signé sur 1 225 m ² pour signature de bail au 2 ^{ème} trimestre 2015.
ZAC du Millénaire 1 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	3 625	Arbitrage validé. Cible promoteur.
17A-17B avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	BUR	5 491	Appel d'offres terminé : un acquéreur sous exclusivité pour signature 06/2015.
Maillot 2000 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	1 004	537 m ² signés avec Tower Watson (4 ^{ème} et partie du 5 ^{ème}) effet 02/2015. Bail dérogatoire en signature pour 18 mois minimum sur 7 ^{ème} étage (effet 03/2015).
Parc des Nations 385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	2 555	Parc tertiaire mixte activités / bureaux. Prospects locatifs en petites surfaces. Vente du bâtiment S5 en cours (568 m ² , vacant en totalité).

Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 19 285 m², soit 2,81 % de la surface en exploitation (687 218 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	728	14/01/2015	Congé de GIE Méditerranée pour le 14/01/2015. Reloué à Eau Azur effet 26/01/2015.
87-89 rue du Gouverneur Félix Eboué 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	285	01/02/2015	Départ de Seine Ouest Entreprise Emploi 01/02/2015. Rénovation indispensable avant relocation.
Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	5 364	26/02/2015	Maintien en place de Vinci Gestion signé sur les bâtiments V1 et V2. Libération du bât V3 différée au 30/04/2015.
Urbaparc - Bât A1 2 à 8 boulevard de la Libération 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	ACT	1 196	14/03/2015	Congé de Gander & White Shipping pour le 14/03/2015. Locaux divisibles. 400 m ² reloués effet 06/2015.
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	BUR	461	31/05/2015	LEG 31/05/2015. Plateaux discontinus à rénover avant relocation.
86-90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	252	08/06/2015	CRH France 08/06/2015. Maintien en place au titre d'un renouvellement de bail. Travaux en cours, livraison fin mars 2015. Reste 4 lots à relouer.
Centre Commercial Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94121 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	1 371	31/03/2015	1 236 m ² Darty 31/03/2015. Cession du bail Darty à Kiabi (15/03/2015).

● Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises pour recouvrer les créances.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 1 346 051,53 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 517 891,69 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 171 840,16 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 6 241 305,81 euros.

En ce qui concerne le dossier relatif à la contestation par Castorama, locataire de l'immeuble à Fresnes, de l'indexation effectuée par la SCPI et sollicitant la restitution des sommes versées à ce titre, un jugement du 24 novembre 2014 a débouté Castorama de ses demandes.

Cette décision une fois définitive, si Castorama n'interjette pas appel, permettra la reprise au cours du prochain exercice de la provision pour risque de 450 000,00 euros.

S'agissant du locataire de l'immeuble 45 rue Bonaparte à Paris, la société Seize, ce dernier, ayant vu sa demande de fixation à la baisse du loyer de son bail renouvelé au 1^{er} septembre 2005 définitivement rejetée par la Cour d'Appel de Paris, a initié le 28 janvier 2013 une nouvelle procédure en révision de son loyer. Dans le cadre du jugement rendu le 10 février 2014, une expertise a été ordonnée et a donné lieu au dépôt d'un rapport qui a fixé la valeur locative annuelle des locaux loués à 90 000,00 euros.

Le loyer actuel annuel étant de 140 000,00 euros, une provision pour risque de 95 000,00 euros a été constituée dans l'attente d'une décision.

● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2014

	En euros
Travaux réalisés	19 434 804,32
Provisions pour travaux au 31 décembre	9 229 537,74

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)	
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	86-90 rue du Dome	Rénovation de plateaux de bureaux	968 544,96
69003 LYON CEDEX 03	129 rue Sevient	Travaux de désamiantages. Rénovation de la circulation. Travaux d'électricité.	908 646,94
75016 PARIS	51-53 rue des Belles Feuilles	Travaux de rénovation de l'immeuble	710 009,76
93420 VILLEPINTE	18-24 allée Louis Bréguet	Travaux de reprise structurelle	496 723,84
92000 NANTERRE CEDEX	87 rue des Trois Fontanot	Travaux de réhabilitation partielle de l'immeuble	462 068,20

Travaux de remise en état locatif

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)	
34000 MONTPELLIER	ZAC du Millénaire 1	Rénovation Hall et R+1 comprenant les sols, murs, plafonds, électricité, sanitaires	356 310,71
75013 PARIS	78-78 bis rue Championnet	Travaux de remise en état	353 270,80
92000 NANTERRE	Le Vermont	Participation du bailleur aux travaux	313 114,52
95700 ROISSY-EN-FRANCE	Parc des Nations	Travaux peintures et sols. Division en 4 d'un plateau	290 394,95
13002 MARSEILLE	67 rue Chevalier Paul	Participation du bailleur aux travaux	281 613,39

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)	
75004 PARIS	23 rue Beautreillis	Restructuration	1 498 792,21
75017 PARIS	73/75 rue La Condamine	Restructuration	746 682,77
75016 PARIS	51-53 rue des Belles Feuilles	Restructuration	240 039,11
92000 NANTERRE	Le Vermont	Restructuration	127 875,00
75009 PARIS	37 rue Bergère Angle	Restructuration	15 737,39

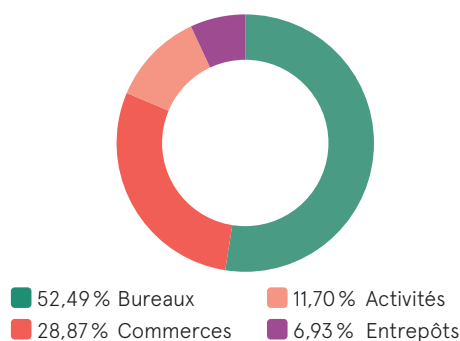
Expertises et répartition du patrimoine

La multiplication des grandes transactions a dopé le marché français de l'investissement immobilier qui a réalisé une des plus belles performances de la décennie. L'ensemble du marché en a bénéficié et a tiré à la hausse les valeurs vénales malgré un marché locatif incertain qui manque encore de vigueur. Si les valeurs locatives sont restées stables dans l'ensemble, les taux de rendement ont clairement été orientés à la baisse, notamment pour les commerces et les actifs avec des baux sécurisés.

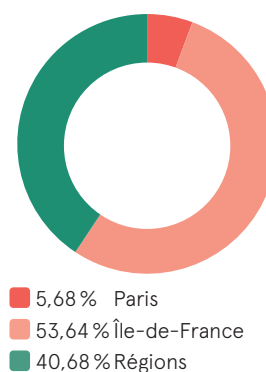
Ainsi, la valeur vénale sur expertise de l'ensemble du patrimoine de Sélectinvest 1 au 31 décembre 2014 ressort à 1 605 606 893,52 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 0,38 % par rapport à l'exercice précédent.

Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	158 277 734,30	69 385 000,00			227 662 734,30	14,18 %
Île-de-France	730 065 730,44	122 106 000,00	88 280 000,00	18 188 000,00	958 639 730,44	59,71 %
Régions	254 023 900,00	159 050 528,78	2 160 000,00	4 070 000,00	419 304 428,78	26,12 %
TOTAL (euros)	1 142 367 364,74	350 541 528,78	90 440 000,00	22 258 000,00	1 605 606 893,52	
Total 2013	1 086 141 651,05	357 181 000,00	91 400 000,00	23 348 647,67	1 558 071 298,72	
TOTAL (%)	71,15 %	21,83 %	5,63 %	1,39 %		100,00 %

* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

Endettement

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2014

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2013		1 612,55
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2014		1 598,30
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	241,88
Dettes et engagements 2014 sur capitalisation au 31 décembre 2013	8,09 %	130,46

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

● Valeur comptable

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 397 369 442,28
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(165 706 042,45)
Valeur comptable	1 231 663 399,83
Valeur comptable ramenée à une part	485,01

● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 598 298 933,35
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(156 476 504,71)
Valeur de réalisation	1 441 822 428,64
Valeur de réalisation ramenée à une part	567,77

● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	1 441 822 428,64
Frais d'acquisition des immeubles	99 094 533,87
Commission de souscription	103 549 619,88
Valeur de reconstitution*	1 644 466 582,39
Valeur de reconstitution ramenée à une part	647,57

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

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Sélectinvest 1, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

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

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

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

- élargissement de la politique d'investissement : la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir, à titre accessoire, dans des États de l'Union européenne ;
- nouvel acteur : la société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de votre SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2010	344 973 537,00		2 254 729	19 704	1 841 738,27	635,00
2011	365 178 105,00	83 855 560,00	2 386 785	20 286	7 835 385,78	635,00
2012	382 355 721,00	71 292 720,00	2 499 057	21 511	5 837 675,54	635,00
2013	388 536 003,00	25 650 190,00	2 539 451	22 052	3 374 551,01	635,00
2014	388 536 003,00		2 539 451	22 403	1 044 654,83	635,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	31,80	31,80	31,80	30,00	28,56
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	3,14 %	1,57 %	6,35 %	3,70 %	
<i>dont distribution de réserves de plus values</i>		11,13 %	1,70 %		4,83 %
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,01 %	5,01 %	5,01 %	4,72 %	4,50 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	4,22	3,99	1,93	0,78	0,95

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2010	46 406	2,06 %	5 mois	9 972	19 630,50
2011	65 371	2,90 %	1 mois		14 623,52
2012	35 719	1,49 %	1 mois		27 904,39
2013	44 137	1,76 %	1 mois		25 787,23
2014	26 322	1,04 %	+ de 3 mois	25 943	21 525,63

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

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2010		2011		2012		2013		2014	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	39,34	96,56	38,39	96,87	39,98	97,79	40,02	98,78	37,96	97,26
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,34	0,83	0,30	0,76	0,45	1,10			0,25	0,64
Produits divers	1,06	2,60	0,94	2,37	0,45	2,37	0,49	1,22	0,82	2,10
TOTAL DES REVENUS	40,75	100,00	39,63	100,00	40,89	100,00	40,51	100,00	39,03	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	3,58	8,79	3,38	8,53	3,51	8,59	3,46	8,54	3,32	8,51
Autres frais de gestion*	0,68	1,67	0,68	1,72	0,64	1,55	0,58	1,42	0,54	1,39
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,33	0,81	0,23	0,58	0,26	0,63	0,28	0,70	0,30	0,76
Charges immobilières non récupérées	3,38	8,30	4,84	12,21	4,05	9,90	3,86	9,53	4,24	10,87
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	7,97	19,56	9,13	23,04	8,45	20,67	8,18	20,18	8,40	21,52
Amortissements nets										
- patrimoine	0,92	2,26	(1,03)	(2,60)						
- autres (charges à étaler)			1,90	4,79	1,11	2,70	1,06	2,61	1,05	2,70
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	2,14	5,25	1,93	4,87	1,82	4,45	1,87	4,61	2,16	5,55
- dotation nette aux autres provisions**	(0,16)	(0,39)	(0,07)	(0,18)	0,27	0,66	0,52	1,28	0,07	0,17
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,89	7,12	2,73	6,89	3,19	7,81	3,44	8,50	3,28	8,42
TOTAL DES CHARGES	10,86	26,68	11,86	29,93	11,65	28,48	11,62	28,68	11,68	29,94
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	(1,01)	(2,48)	(4,03)	(10,17)	(2,02)	(4,94)	(1,11)	(2,74)	0,16	0,41
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	31,80	78,04	31,80	80,25	31,80	77,78	30,00	74,06	28,56	73,18***
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	31,68	77,74	31,73	80,07	31,11	76,09	29,98	74,01	28,56	73,18

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont 1,38 euro prélevé sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	1 352 082 716,64		1 352 082 716,64
Cessions d'immeubles	292 598 035,21	30 758 296,52	323 356 331,73
Plus et moins values sur cessions	385 564,32	(3 152 466,32)	(2 766 902,00)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(3 204 896,56)	(8 587,01)	(3 213 483,57)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(117 779 195,34)	(1 201 869,54)	(118 981 064,88)
Achats d'immeubles	(1 627 539 058,25)	(72 171 941,32)	(1 699 710 999,57)
Écart sur remboursements de parts	2 115 777,18		2 115 777,18
Achats de parts de sociétés immobilières		(9 419 384,00)	(9 419 384,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(101 315 903,09)	(55 195 951,67)	(156 511 854,76)

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI Sélectinvest 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2014 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	112 243 116
Autres charges déductibles	39 287 739
Revenu net	72 955 376
Soit par part pleine jouissance	28,76

Revenu Financier

	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	73 789 201,17
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(7 950 473,04)
Résultat fiscal	65 838 728,13

* Plus ou moins values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	73 789 201,17
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	73 789 201,17

* Plus ou moins values comptables comprises.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2014, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
	à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2014							
Fournisseurs	912 744,04						912 744,04 *
Fournisseurs d'immobilisations						65 286 175,36	65 286 175,36 **
TOTAL À PAYER	912 744,04					65 286 175,36	66 198 919,40
Échéances au 31/12/2013							
Fournisseurs	2 149 810,18						2 149 810,18
Fournisseurs d'immobilisations						27 585 065,10	27 585 065,10
TOTAL À PAYER	2 149 810,18					27 585 065,10	29 734 875,28

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

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



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Lors de chacune de nos réunions, outre les comptes visés par le commissaire aux comptes, nous avons examiné le marché des parts, la situation du patrimoine et la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les remarques et observations qui suivent.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le rythme de la collecte s'est fortement ralenti au cours de l'année. Les capitaux collectés ont en effet diminué de près de deux tiers par rapport à 2013, pour s'élever à 16 714 470,00 euros représentant les souscriptions de 26 322 parts, qui ont toutes servi à compenser des demandes de retrait.

Compte tenu de cette situation, le capital effectif est demeuré inchangé, fixé à 388 536 003,00 euros, et, au 31 décembre 2014, notre SCPI comptait 25 943 parts en attente de retrait, soit 1% du nombre total de parts. Concernant ces parts en attente, la société de gestion, après en avoir discuté avec votre conseil, a décidé de doter le fonds de remboursement, dans le courant du mois de février de la présente année 2015, d'un montant 9 000 000,00 euros provenant du produit des arbitrages. Le prix de retrait sur le fonds de remboursement a été fixé, avec notre assentiment, à 511 euros, soit à la valeur de réalisation diminuée de la décote maximale autorisée de 10%.

PATRIMOINE

La société de gestion, lors de nos réunions, nous a présenté les projets de cessions et d'acquisitions d'immeubles envisagés, portant à notre connaissance tous les éléments nous permettant de juger de l'opportunité de ces opérations.

Au cours de l'exercice, notre SCPI a pu se séparer de quatorze actifs (dont deux correspondant à des opérations de valorisation), principalement sélectionnés en raison de leur vacance, de leur localisation dans des secteurs moins recherchés ou, encore, de leur état nécessitant d'importants travaux. Ces cessions se sont concrétisées moyennant le prix global de 35 287 621,00 euros.

En contrepartie, cinq actifs répondant aux attentes actuelles des locataires en matière de localisation et de qualité de la construction, ont été acquis pour un prix global de 87 552 619,00 euros acte en main, permettant, en outre à notre SCPI, d'accroître son niveau de surinvestissement. Parmi ces cinq actifs, Sélectinvest 1 a notamment acquis, au travers de SCI spécifiquement constituées avec d'autres SCPI du Groupe, deux ensembles immobiliers, le *Jazz* à Boulogne et le *Panorama Seine* et *Dockside* à Issy-les-Moulineaux, loués suivant des baux fermes à des locataires de qualité. Ces deux acquisitions, qui représentent ensemble un montant total de 17 287 177,00 euros ont été financées partiellement par un emprunt.

Au niveau locatif, malgré une activité soutenue, les libérations, les renégociations et les mesures d'accompagnement consenties en vue de favoriser les relocations, ont encore pesé sur le taux d'occupation financier, qui s'est établi à 82,5% au titre de l'exercice contre 84,7% en 2013. Objectif important pour notre SCPI, l'amélioration de sa situation locative demeure au centre des préoccupations de votre conseil, qui, cette année encore, a insisté sur la nécessité d'intensifier, si besoin, tous les moyens pouvant permettre de favoriser cette amélioration.

À cet égard, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie concernant le patrimoine en 2015, dont, notamment, l'intensification des arbitrages visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, et l'accélération de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire. Votre conseil adhère à cette politique, qui s'inscrit dans le cadre du renouvellement du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution des attentes des locataires. Néanmoins, il restera attentif à la pertinence des arbitrages et des investissements et aux actions qui seront mises en place en vue d'atteindre les objectifs fixés.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les conclusions des expertises, qui nous ont été présentées, font apparaître une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, au 31 décembre 2014, de 1 598 298 933,35 euros, dont 8 825 739,83 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises demeure ainsi à un niveau stable (+ 0,38%) par rapport à l'exercice précédent.

Le prix de souscription de la part est resté inchangé, fixé à 635,00 euros.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 9 mars 2015 a plus particulièrement été consacrée à l'examen des comptes sociaux. Les loyers quittancés, qui s'établissent à 96 305 678,95 euros, enregistrent une diminution de 4,61%. Le résultat de l'exercice ressort à 69 375 417,04 euros, en retrait de 4,82 % par rapport au 31 décembre 2013. Ramené à une part, ce résultat correspond à 27,34 euros contre 28,89 euros pour l'exercice précédent. Compte tenu de l'affectation en report à nouveau de la somme de 416 633,78 euros, soit 0,17 euro par part, il a été distribué aux associés un dividende de 28,56 euros, incluant un prélèvement de 1,38 euro sur la réserve de plus-values immobilières.

Reflétant les pressions du marché locatif, le budget 2015 aboutit à un résultat comptable par part de 26,73 euros. Il est prévu de ramener la distribution à 27,00 euros.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CCODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 9 mars 2015 est soumis à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à approuver les résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2014 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 388 536 003,00 euros et un bénéfice net de 69 375 417,04 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 69 375 417,04 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 984 568,97 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 71 359 986,01 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 68 958 783,26 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 401 202,75 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur de 3 504 442,38 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
1 231 663 399,83 euros, soit 485,01 euros par part ;
- valeur de réalisation :
1 441 822 428,64 euros, soit 567,77 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
1 644 466 582,39 euros, soit 647,57 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice ;
- verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie ;

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2014 à 723 408,00 euros, soit 0,56 euro par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 397 369 442,28	1 598 298 933,35	1 342 811 771,65	1 558 071 298,72
Terrains et constructions	1 285 389 586,79	1 494 628 193,52	1 294 193 380,31	1 517 305 873,52
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	90 965 081,05	94 845 000,00	39 912 160,25	40 765 425,20
Autres immobilisations locatives	11 595 390,44		8 706 231,09	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	9 419 384,00	8 825 739,83		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(10 121 175,37)	(891 637,63)	(12 081 684,04)	(893 175,38)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(9 229 537,74)		(11 188 508,66)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(891 637,63)	(891 637,63)	(893 175,38)	(893 175,38)
TOTAL I	1 387 248 266,91	1 597 407 295,72	1 330 730 087,61	1 557 178 123,34
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	406 641,40	406 641,40	403 991,83	403 991,83
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	406 641,40	406 641,40	403 991,83	403 991,83
Créances	40 167 386,59	40 167 386,59	30 566 056,38	30 566 056,38
Locataires et comptes rattachés	13 470 930,47	13 470 930,47	14 638 913,73	14 638 913,73
Provisions pour dépréciation des créances	(6 241 305,81)	(6 241 305,81)	(6 069 465,65)	(6 069 465,65)
Créances fiscales et sociales	17 939 353,99	17 939 353,99	8 302 057,67	8 302 057,67
Fournisseurs et comptes rattachés	8 315 250,63	8 315 250,63	6 506 584,96	6 506 584,96
Autres créances	6 683 157,31	6 683 157,31	7 187 965,67	7 187 965,67
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	351 042,53	351 042,53	7 600 596,52	7 600 596,52
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	351 042,53	351 042,53	7 600 596,52	7 600 596,52
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(196 755 593,78)	(196 755 593,78)	(134 076 593,25)	(134 076 593,25)
Dettes financières	(76 544 151,83)	(76 544 151,83)	(54 829 640,44)	(54 829 640,44)
Dettes d'exploitation	(16 034 674,09)	(16 034 674,09)	(14 249 531,97)	(14 249 531,97)
Dettes diverses	(104 176 767,86)	(104 176 767,86)	(64 997 420,84)	(64 997 420,84)
TOTAL III	(155 830 523,26)	(155 830 523,26)	(95 505 948,52)	(95 505 948,52)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	258 586,99	258 586,99	385 549,83	385 549,83
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(12 930,81)	(12 930,81)		
TOTAL IV	245 656,18	245 656,18	385 549,83	385 549,83
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 231 663 399,83		1 235 609 688,92	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		1 441 822 428,64		1 462 057 724,65

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	388 536 003,00			388 536 003,00
Capital souscrit	388 536 003,00			388 536 003,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	576 258 190,63		(1 201 869,54)	575 056 321,09
Prime d'émission	690 567 838,11			690 567 838,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(116 425 424,66)		(1 201 869,54)	(117 627 294,20)
Écarts sur remboursements de parts	2 115 777,18			2 115 777,18
Prime de fusion	271 625 104,85			271 625 104,85
Prime de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écart de réévaluation	(3 204 896,56)		(8 587,01)	(3 213 483,57)
Écart de réévaluation	(3 204 896,56)		8 587,01	(3 213 483,57)
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	385 564,32		(3 152 466,32)	(2 766 902,00)
Réserves	25 153,71			25 153,71
Fonds de réinvestissement	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	4 758 549,53	(2 773 980,56)		1 984 568,97
Résultat de l'exercice	(2 773 980,56)	2 773 980,56	416 633,78	416 633,78
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	72 889 370,29	(72 889 370,29)	69 375 417,04	69 375 417,04
Acomptes sur distribution	(75 634 230,18)	75 634 230,18	(68 958 783,26)	(68 958 783,26)
Prélèvement fiscal obligatoire	(29 120,67)	29 120,67		
TOTAL GÉNÉRAL	1 235 609 688,92		(3 946 289,09)	1 231 663 399,83

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	51 832 308,39	62 973 465,90
Charges ayant leur contrepartie en produits	32 475 629,05	46 774 333,62
Charges d'entretien du patrimoine locatif	755 590,43	711 985,78
Grosses réparations et travaux exceptionnels	7 450 858,16	4 808 423,36
Charges immobilières non récupérables	11 150 230,75	10 678 723,14
Charges locatives non récupérables	1 883 159,33	1 623 389,16
Charges locatives sur locaux vacants	6 370 873,21	5 666 738,89
Autres charges immobilières non récupérables	2 896 198,21	3 388 595,09
CHARGES D'EXPLOITATION	21 419 158,25	26 911 637,66
Diverses charges d'exploitation	10 604 589,99	13 758 656,23
Rémunération de la société de gestion	8 423 640,66	8 724 932,86
Honoraires	211 101,61	194 803,14
Autres services extérieurs	237 421,38	214 577,98
Impôts, taxes et versements assimilés	6 144,41	43 526,87
Autres charges	1 726 281,93	4 580 815,38
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 708 678,12	5 525 634,04
Dotations aux provisions d'exploitation	7 105 890,14	7 627 347,39
Provisions pour créances douteuses	1 517 891,69	2 789 933,67
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 491 887,24	4 713 544,73
Provisions pour risques et charges	96 111,21	123 868,99
CHARGES FINANCIÈRES	376 408,70	158 128,94
CHARGES EXCEPTIONNELLES	29 542,99	369 318,41
TOTAL DES CHARGES	73 657 418,33	90 412 550,91
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	69 375 417,04	72 889 370,29
TOTAL GÉNÉRAL	143 032 835,37	163 301 921,20

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	130 432 419,29	148 712 749,55
Produits de l'activité immobilière	128 781 308,00	147 730 974,34
Loyers	96 305 678,95	100 956 640,72
Charges facturées	32 475 629,05	46 774 333,62
Produits des activités annexes	1 651 111,29	981 775,21
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	11 537 591,56	14 328 001,81
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 038 277,90	2 861 505,61
Reprises de provisions d'exploitation	8 894 558,65	6 415 941,69
Provisions pour créances douteuses	1 346 051,53	912 198,50
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	7 450 858,16	4 808 433,36
Provisions pour risques et charges	97 648,96	695 309,83
Transfert de charges d'exploitation	1 604 755,01	5 050 554,51
PRODUITS FINANCIERS	631 531,69	(2 987,72)
Produits financiers	631 531,69	(2 987,72)
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	431 292,83	264 157,56
Produits exceptionnels	431 292,83	264 157,56
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	143 032 835,37	163 301 921,20



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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) fixées par le Code monétaire et financier, par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

À compter du 1^{er} janvier 1999, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Sélectinvest 1 a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire :

soit des :

- parts de sociétés de personne définis au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI, soit :

- des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

Imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2014, pour un montant total de 1 419 765,00 euros, sera effectuée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 723 408,00 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 696 357,00 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

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

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

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

Au 31 décembre, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 1 605 606 893,52 euros

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Plan d'entretien des immeubles

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

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % contre 10 % antérieurement du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

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

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

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 10 % à 5 % des loyers quittancés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 9 229 537,74 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission et prime de fusions

Les Agencements, Aménagements et Installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

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

Les frais de fusion sont prélevés sur la prime de fusion.

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

Provisions pour dépréciation des créances

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

Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1^{er} janvier 2004, de 9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 8 423 640,66 euros HT.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	966 329 703,72	1 038 188 664,74	971 156 958,65	1 051 576 225,85
Locaux d'activité	78 822 918,01	90 440 000,00	78 848 567,58	91 400 000,00
Commerces	228 908 723,59	343 741 528,78	229 521 419,51	350 981 000,00
Entrepôts	22 923 631,91	22 258 000,00	23 372 665,66	23 348 647,67
TOTAL	1 296 984 977,23	1 494 628 193,52	1 302 899 611,40	1 517 305 873,52
Immobilisations en cours				
Bureaux	84 818 345,05	88 045 000,00	33 765 424,25	34 565 425,20
Locaux d'activité				
Commerces	6 146 736,00	6 800 000,00	6 146 736,00	6 200 000,00
Entrepôts				
TOTAL	90 965 081,05	94 845 000,00	39 912 160,25	40 765 425,20
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	9 419 384,00	8 825 739,83		
TOTAL GÉNÉRAL	1 397 369 442,28	1 598 298 933,35	1 342 811 771,65	1 558 071 298,72

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2013		1 294 193 380,31
Acquisitions		18 393 731,50
LYON - 241 rue Garibaldi	203 225,00	
LYON - 129 avenue Félix Faure	10 744 130,50	
MARSEILLE - 22/24/26 avenue Robert Schuman	7 446 376,00	
Cessions		(24 727 866,04)
MONTRouGE - Sud Affaires	(10 888 679,83)	
EXINCOURT - RN 437	(7 622 450,86)	
LYON - Rue De Gerland	(2 294 239,11)	
STRASBOURG - Strasbourg Durance	(1 752 620,63)	
SAINT-HERBLAIN - Le Ponant	(1 163 712,10)	
DAMMARIE-LES-LYS - L'Ampère	(533 571,56)	
LILLE - La Liberté	(472 591,95)	
Cessions partielles		(2 916 970,52)
NANTERRE - Le Vermont	(839 111,50)	
CROISSY-BEAUBOURG - Parc d'Activités Paris Est	(345 703,80)	
MONT-SAINT-AIGNAN - 4-10 rue Linus Carl Pauling	(255 907,15)	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 1 place Charles de Gaulle	(117 293,64)	
PARIS - 17 rue Alfred Roll	(292 951,36)	
LEVALLOIS-PERRET - 107/113 rue Victor Hugo	(715 253,00)	
MARSEILLE - 20 rue Traverse de Pomègues	(350 750,07)	

Travaux de restructuration		2 608 640,75
PARIS - 23 rue Beautreillis	1 498 792,21	
PARIS - 73/75 rue La Condamine	746 682,77	
PARIS - 51/53 rue des Belles Feuilles	240 039,11	
NANTERRE - Le Vermont	127 875,00	
PARIS - 37 rue Bergère Angle	15 737,39	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Iléo-Le Gallo	10 768,00	
FONTENAY-SOUS-BOIS Cedex - Centre Commercial Val Fontenay	10 124,98	
LABEGE - Immeuble Omega - Voie 9	(5 306,40)	
MARSEILLE - 18/20 - B1 avenue Robert Schuman	(36 072,31)	
Acquisitions de climatisation		135 494,28
Renouvellements de climatisations existantes		2 650 625,23
Sorties de climatisations (renouvellements)		(2 650 625,23)
Autres variations		(2 296 823,49)
Solde des terrains et constructions au 31/12/2014		1 285 389 586,79
Agencements, aménagements, installations		
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		22 720 083,73
Nouveaux agencements		3 088 546,45
Agencements, aménagements et installations en cours		2 745 049,02
Cessions d'agencements de l'exercice		(998 376,04)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(599 588,92)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014		26 955 714,24
Amortissements des agencements, aménagements, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013		(14 013 852,64)
Dotations de l'exercice		(2 670 400,22)
Reprises de l'exercice		1 323 929,06
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014		(15 360 323,80)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014		11 595 390,44
Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013		39 912 160,25
Acquisitions de VEFA		61 785 687,80
MONTRouGE - 21 rue de la Vanne	50 328 187,80	
NANTERRE - Le Vermont	11 457 500,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(10 732 767,00)
LYON - 129 avenue Félix Faure	(10 732 767,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014		90 965 081,05
Titres et parts de société à prépondérance immobilière		
Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2013		
Acquisitions		9 419 384,00
SCI LF Buffalo	108 940,00	
SCI LF Jazz	4 116 494,00	
SCI LF Panside	4 800 000,00	
SCI LF Prisme	393 950,00	
Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2014		9 419 384,00
Immobilisations financières		
Solde des dépôts versés au 31/12/2013		403 991,83
Fonds de roulement versés aux syndicats		52 839,76
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(50 190,19)
Solde des dépôts versés au 31/12/2014		406 641,40

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF Buffalo	11%
SCI LF Jazz	11%
SCI LF Panside	11%
SCI LF Prisme	11%

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2013	Compte à compte 2014*	Dotation 2014	Montant au 31/12/2014
Agencements, aménagements, installations	5 ans	14 013 852,64	(1 323 929,06)	2 670 400,22	15 360 323,80

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

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		1 038 277,90		(1 038 277,90)	
TOTAL		1 038 277,90		(1 038 277,90)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2013	Dotation 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations	11 188 508,66	5 491 887,24	7 450 858,16	9 229 537,74
Pour risques et charges	893 175,38	96 111,21	97 648,96	891 637,63
Pour créances douteuses	6 069 465,65	1 517 891,69	1 346 051,53	6 241 305,81
TOTAL	18 151 149,69	7 105 890,14	8 894 558,65	16 362 481,18

● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2013	3 204 896,56
Reprises de l'exercice	8 587,01
TOTAL AU 31/12/2014	3 213 483,57

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	72 889 370,29
Report à nouveau 2013	4 758 549,53
TOTAL DISTRIBUABLE	77 647 919,82
Distribution 2013	75 663 350,85
Reconstitution du report à nouveau*	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 984 568,97

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	905 834,75
Locataires et comptes rattachés	34 066,24
Autres dettes d'exploitation	8 234 504,38
Intérêts courus à payer	119 817,76
TOTAL	9 294 223,13

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	35 847,62
Autres créances d'exploitation	5 721 450,89
Intérêts courus à recevoir	351 042,53
TOTAL	6 108 341,04

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 184 759,11
Locataires : factures à établir	35 847,62
Locataires : créances douteuses	9 250 323,74
TOTAL	13 470 930,47

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	18 000,00
--------------	------------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes associés	323,05
Régularisations de comptes locataires	29 210,11
Diverses régularisations de comptes	9,83
TOTAL	29 542,99

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	296 716,96
Diverses régularisations de comptes	50,62
Soldes positifs sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	811,08
Dégrèvements d'impôts	133 714,17
TOTAL	431 292,83

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	8 837 318,77
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	6 841 123,53

● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisitions

Mode de détention	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCI LF PRISME (11%)	148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	22/12/2014	7 854 000,00
Direct 100 %	Bât. J et L - Parc du Château - 59290 WASQUEHAL	Bureaux	05/11/2014	7 582 531,04

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix (€)
14 impasse des Jades - Bât. 12 - 44000 NANTES	Bureaux	18/11/2014	740 000,00
11 rue Tronchet - 75000 PARIS	Bureaux	10/09/2014	890 000,00
Rue Augustin Fresnel - Rue Luigi Galvani 92160 ANTONY	Bureaux et Entrepôts	28/11/2014	1 700 000,00



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Activités							
Le Techniparc 385 rue Alfred Nobel 34000 MONTPELLIER	01/11/00	100	1 851,01	1 021 283,26	19 918,70	1 041 201,96	1 021 283,26
Le Safran 12 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/00	100	1 116,59	597 919,73	11 686,16	609 605,89	597 919,73
51 allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/11/00	100	3 194,00	1 585 469,78	45 103,98	1 630 573,76	1 592 062,66
Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	13/12/06	100	12 649,00	11 293 000,00		11 293 000,00	11 293 000,00
ZI de la Marinière 22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	01/11/00	100	5 844,60	2 837 782,95	15 620,79	2 853 403,74	2 859 217,36
Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/08	100	10 567,00	27 674 961,42	562 781,68	28 237 743,10	28 315 205,01
20 rue Edouard Herriot 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	01/11/00	100	2 402,00	1 725 432,33		1 725 432,33	1 725 432,36
Urbaparc - Bât. Bogard 93200 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 428,00	1 325 778,74	12 739,73	1 338 518,47	1 353 984,37
Urbaparc 93200 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 612,00	1 274 013,06		1 274 013,06	1 274 013,06
Urbaparc - Bât. C1 93200 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 164,00	884 565,13		884 565,13	884 565,13
2 quai de Saint-Ouen 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 164,00	990 156,37		990 156,37	990 156,37
2 quai de Saint-Ouen 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 210,00	945 183,91	42 743,76	987 927,67	1 001 093,47
Urbaparc 93200 SAINT-DENIS	23/08/92	100	2 696,00	2 282 558,33	376 450,58	2 659 008,91	2 742 297,05
2 quai de Saint-Ouen 93200 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 448,00	1 174 619,68		1 174 619,68	1 174 714,85
2/8 bd de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/06/02	100	2 630,00	2 301 980,16	100 000,00	2 401 980,16	2 451 980,16
Urbaparc - Bât. D3 93200 SAINT-DENIS	01/11/00	100	643,00	536 620,55		536 620,55	536 620,55
2 quai de Saint-Ouen 93200 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 583,00	1 280 571,75	4 326,33	1 284 898,08	1 280 571,75
2-8 bd de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 616,00	1 291 727,77		1 291 727,77	1 291 727,77
2-8 bd de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/89	100	1 679,00	1 524 490,18	12 953,55	1 537 443,73	1 554 574,33
2-8 bd de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 449,00	1 192 126,49		1 192 126,49	1 192 126,51
Urbaparc 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 592,00	1 409 021,32		1 409 021,32	1 409 021,32
24 bis allée Louis Breguet 93420 VILLEPINTE	22/12/89	100	5 946,53	2 960 733,86	36 276,70	2 997 010,56	3 009 360,16
32-46 avenue des Pépinières 94260 FRESNES	01/11/00	100	3 968,00	2 106 865,63	357 663,03	2 464 528,66	2 331 240,91
36-44 avenue de Lugo 94600 CHOISY-LE-ROI	17/05/88	100	3 340,00	2 400 000,00	157 382,54	2 557 382,54	2 557 382,54
Parc des Bellevues - Bât. C 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	2 898,04	1 664 934,58	27 302,10	1 692 236,68	1 664 934,58

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	1 352,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	4 187,36	2 058 061,74	14 089,08	2 072 150,82	2 058 061,74
TOTAL ACTIVITÉS			81 230,13	77 025 879,30	1 797 038,71	78 822 918,01	78 848 567,58
Bureaux							
Le Crystal Palace 369-371 Promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/02	100	5 261,99	6 498 557,00	235 332,14	6 733 889,14	6 600 819,96
Cap Azur Rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	08/12/11	60	3 768,97	12 473 937,30	300 833,88	12 774 771,18	12 510 796,33
18/20 av. Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/03	100	4 302,00	3 567 299,45	6 033,54	3 573 332,99	3 852 651,58
17A/17B av. Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/03	100	9 508,00	7 834 051,79	1 008 198,59	8 842 250,38	8 851 648,93
20 Traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	30/08/06	50	2 443,87	5 185 524,93	142 470,90	5 327 995,83	5 686 749,41
Le Tourillon - A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/07	100	1 500,29	2 488 549,51		2 488 549,51	2 488 549,51
Le Tourillon - B 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/05/07	100	1 170,49	2 064 485,05	37 277,15	2 101 762,20	2 064 485,05
Le Tourillon - C Rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/07	100	1 150,53	1 808 790,00	6 714,99	1 815 504,99	1 819 600,27
Antélios 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX-LES-MILLES	02/03/90	100	782,00	1 140 000,00		1 140 000,00	1 140 000,00
Avenue du M ^l Montgomery 14000 CAEN	01/11/00	100	2 668,68	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
Bât. A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/08	100	4 891,48	9 174 000,00	210 345,92	9 384 345,92	9 184 799,24
19 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/00	100	2 347,13	2 817 778,34	347 322,81	3 165 101,15	3 327 054,18
Parc Activités du Canal - Bât. M19 20 11-13 avenue de l'Europe 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	01/11/00	100	1 408,01	964 479,12	103 023,05	1 067 502,17	1 096 467,38
Bât. Oméga Rue Magellan - Voie 9 31670 LABEGE	01/04/08	100	1 505,17	1 840 000,00	413 073,63	2 253 073,63	2 393 332,19
Labège Innopole -Bât. 13 Grande Borne - Voie n° 6 l'Occitane 31670 LABEGE	01/11/00	100	1 842,00	1 417 775,86	25 844,20	1 443 620,06	1 465 868,02
Le Larminat 42/44 rue G ^l de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/02	100	3 990,29	5 330 487,07	39 569,73	5 370 056,80	5 384 094,74
Haut Lévêque - Bât. 24 et 25 21 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	09/06/99	100	2 950,15	3 094 715,05		3 094 715,05	3 094 715,05
Espace Kennedy Avenue J.F. Kennedy 33700 MERIGNAC	01/11/00	100	3 209,18	1 957 570,04	429 906,24	2 387 476,28	2 387 476,28
Stratégie Concept - Bât. 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/07	100	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
Bât 18-20-22 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/13	100	8 258,60	14 108 793,00		14 108 793,00	14 108 793,00
Stratégie Concept - Bât. 1 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/11/00	100	1 466,54	1 254 543,42	230 718,61	1 485 262,03	1 486 014,65
Le Thalès 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	20/12/02	100	3 624,78	5 022 412,00	352 358,43	5 374 770,43	5 113 377,94

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
11 rue du Chêne Germain 35130 CESSON-SEVIGNE	19/09/05	100	3 889,00	4 340 000,00		4 340 000,00	4 340 000,00
Technoparc de l'Aubinière 12 avenue des Jades 44000 NANTES	01/11/00	100	748,32	623 857,07		623 857,07	623 857,07
Europarc Chantrerie Nord II - Bât. 11 8 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	04/12/07	100	1 198,01	2 081 020,00	5 208,23	2 086 228,23	2 090 142,10
Le Chêne Rue de la Garde 44000 NANTES	01/11/00	100	718,62	503 081,76		503 081,76	503 081,76
Technoparc de l'Aubinière 14 avenue des Jades 44000 NANTES	01/11/00	100	749,00	624 048,02		624 048,02	624 048,02
Impressionistes Cézanne - Bât. 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/08	67	1 575,17	2 957 109,76	28 745,71	2 985 855,47	2 994 709,63
Impressionistes Monet - Bât. 7B 24 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/08	67	1 575,85	2 957 109,77	4 098,76	2 961 208,53	2 962 998,06
Impressionistes Renoir - Bât. 8A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/08	67	1 575,84	2 957 109,77	329 447,63	3 286 557,40	3 388 578,30
Les Alizées 2-4 impasse des Alizés 44470 CARQUEFOU	27/06/90	100	2 556,95	1 585 469,78		1 585 469,78	1 585 469,78
Le Ponant 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/00	50					1 177 741,02
Technopole 2000 5 rue Pierre Simon de Laplace 57070 METZ	12/01/95	100	951,08	777 489,98		777 489,98	777 489,98
Centre République 75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/05	100	2 138,81	2 780 145,44	22 536,59	2 802 682,03	2 809 290,32
66-68 boulevard de la Liberté 59000 LILLE	01/11/00	100					472 591,95
21 allée du Château Blanc - Bât. K 59290 WASQUEHAL	05/12/11	100	1 033,70	2 479 034,48		2 479 034,48	2 479 034,48
Le Ticleni 50-52 rue de Ticleni 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	04/09/02	100	5 676,96	6 196 522,00	260 611,63	6 457 133,63	6 586 082,85
Europarc - Bat. B4 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/11/00	100	841,20	716 510,38	11 788,65	728 299,03	739 164,82
Le Roisin 2-10 rue Jean Roisin 59800 LILLE	20/10/89	100	4 788,00	5 283 441,32	126 757,61	5 410 198,93	5 481 719,11
Parc d'Activités Tertiaires 67000 STRASBOURG	01/11/00	100					2 057 622,38
Immeuble Aventus 67300 SCHILTIGHEIM	01/11/00	50	4 331,93	7 355 665,08	25 340,93	7 381 006,01	7 376 927,38
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 267 275,00	38 559,68	10 305 834,68	10 098 356,60
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 744 130,50		10 744 130,50	10 732 767,00
Plaza Part Dieu 205-207 rue Paul Bert 69003 LYON	27/07/01	100	5 726,27	11 111 711,10		11 111 711,10	11 111 711,10
Atrium Part Dieu 107-109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	20	3 362,42	13 355 300,00	20 865,93	13 376 165,93	13 355 300,00
99-103 rue de Gerland 69007 LYON	01/11/00	100					2 560 688,85
Jardin d'Entreprise 213 rue de Gerland 69007 LYON	01/11/00	100	2 605,30	2 515 408,78	313 428,88	2 828 837,66	2 895 377,84

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Cat Sud 62-64 cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/07	100	3 680,62	8 295 780,00	2 239 879,01	10 535 659,01	9 925 950,78
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	31/08/06	100	12 418,00	19 360 000,00	1 115 897,78	20 475 897,78	20 093 000,76
Parc Saint-Exupéry 6 rue Maryse Bastié 69500 BRON	18/12/89	100	851,65	731 755,29	224 613,48	956 368,77	970 034,42
Parc Saint-Exupéry 4 rue Maryse Bastié 69500 BRON	10/01/90	100	1 042,55	762 794,54	189 686,76	952 481,30	952 481,30
Parc Saint-Exupéry 2-2 bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	01/11/00	100	1 762,85	1 500 227,61	565 123,86	2 065 351,47	1 986 665,81
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/00	100	1 140,69	2 587 752,19	41 199,20	2 628 951,39	2 628 951,39
2 4 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/00	100	2 877,00	7 485 246,75	1 695 842,91	9 181 089,66	7 682 297,45
205 bd Saint-Germain 75007 PARIS	01/04/08	100	319,27	2 270 000,00		2 270 000,00	2 270 000,00
4 avenue Hoche 75008 PARIS	01/04/08	100	420,00	3 600 000,00	79 674,03	3 679 674,03	3 729 566,36
Le Palacio 11 rue Tronchet 75008 PARIS	01/04/08	100	129,00	870 000,00		870 000,00	870 000,00
41 rue de Liège 75008 PARIS	01/04/08	100	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00
47 rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/00	100	1 127,42	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51
24 avenue Hoche 75008 PARIS	01/11/00	100	1 476,60	6 402 391,67	357 656,41	6 760 048,08	6 876 763,87
37 rue Bergère 75009 PARIS	01/11/00	100	1 612,69	3 129 880,87	2 449 895,58	5 579 776,45	5 564 039,06
Le Boréal 14-16 rue Ballu 75009 PARIS	01/11/00	100	1 069,00	3 002 358,27	79 750,81	3 082 109,08	3 121 984,50
Héron Building - 17 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/11	100	748,00	3 450 659,43		3 450 659,43	3 450 659,43
Héron Building - 17 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/99	100	637,00	1 737 918,80		1 737 918,80	1 737 918,80
Tour Montparnasse - 49 ^{ème} étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	18/05/01	100	1 867,50	8 108 458,33	24 475,00	8 132 933,33	8 132 933,33
Tour Montparnasse - 14 ^{ème} étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	01/11/00	100	271,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
2-10 rue Sainte-Lucie 75015 PARIS	28/03/84	100	313,20	701 265,48	14 662,00	715 927,48	701 265,48
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	01/04/08	100	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
2 rue Dufrenoy 75016 PARIS	01/04/08	100	300,00	2 325 000,00	70 338,00	2 395 338,00	2 430 507,00
Belles Feuilles 51-53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	04/11/08	100	1 690,90	15 997 400,00	592 859,67	16 590 259,67	15 997 400,00
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	01/04/08	100	155,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
45 rue Raffet 75016 PARIS	13/01/72	100	899,31	2 638 171,29	109 543,66	2 747 714,95	2 826 568,59
61 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/00	100	150,11	564 061,36		564 061,36	564 061,36
47 rue de Chaillot 75016 PARIS	01/04/08	100	160,00	1 100 000,00	197,26	1 100 197,26	1 100 997,26
12 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/04/08	100	223,00	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
La Condamine 73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 188,63	5 050 000,00	2 591 644,68	7 641 644,68	6 894 961,91
Maillot 2000 - 4/5/7 ^{ème} étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/08	35	1 004,26	7 163 450,00	354 882,05	7 518 332,05	7 164 598,00
55 rue de Prony 75017 PARIS	01/04/08	100	180,00	919 000,00		919 000,00	919 000,00
17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/00	100	105,00	305 157,67	3 632,45	308 790,12	608 788,43
85 bis avenue de Wagram 75017 PARIS	01/11/00	100	158,00	606 827,23		606 827,23	606 827,23
78-78 bis rue Championnet 75018 PARIS	30/06/05	100	4 803,90	18 125 777,00	608 102,08	18 733 879,08	18 489 297,00
44 rue Lamarck 75018 PARIS	01/11/00	100	1 477,00	3 158 030,68		3 158 030,68	3 158 030,68
57 avenue de Bretagne 76100 ROUEN	01/11/00	100	1 122,00	838 469,59	183,23	838 652,82	838 872,82
Parc de la vatine 1-3-5 rue Linus Carl Pauling 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	01/11/00	100	868,98	747 000,18	24 455,64	771 455,82	779 714,14
Parc de la Vatine 4-10 rue Linus Carl Pauling 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	01/11/00	100	1 154,94	765 501,27	13 442,14	778 943,41	1 026 245,17
Parc du Belair 25-27 boulevard de la Paix 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	01/11/00	100	1 243,00	1 524 490,17		1 524 490,17	1 524 490,17
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	20	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	21/12/04	100	2 653,51	6 658 769,00		6 658 769,00	6 659 527,80
10 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/11/00	100	1 305,00	868 959,40	1 219,59	870 178,99	870 178,99
1 place Charles De Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/11/00	100	551,03	675 812,02	46 752,03	722 564,05	855 192,16
Domaine de Pissaloup 78190 TRAPPES	01/11/00	100	1 890,00	1 362 162,46		1 362 162,46	1 362 162,46
L'Equinoxe 4-6 avenue du 8 Mai 1945 78280 GUYANCOURT	12/12/02	100	7 651,30	13 629 537,36		13 629 537,36	13 629 537,36
Blériot et Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	29/07/87	100	7 994,57	19 993 581,00		19 993 581,00	19 993 581,00
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	15	2 039,07	10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
Carnot Plaza Avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/08	50	3 810,70	14 314 789,50	14 736,97	14 329 526,47	14 335 526,46
10 Parc Burospace 91570 BIEVRES	01/11/00	100	2 148,96	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
Les Conquérants 1 avenue de l'Alantique 91940 LES ULIS	29/05/02	100	9 440,45	10 645 669,65	165 151,86	10 810 821,51	10 752 816,18
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	50	7 758,00	32 956 840,06	20 911 490,03	53 868 330,09	54 287 383,56
Le Vectorial 23-38 rue Michelet 92000 NANTERRE	27/02/06	20	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	07/09/07	30	5 314,80	39 600 000,00	825 215,82	40 425 215,82	39 646 800,00
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/05	30	1 865,25	10 908 300,00	2 700,00	10 911 000,00	10 911 000,00
86-90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/11	100	5 425,78	22 930 000,00	42 883,02	22 972 883,02	22 930 000,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/03	28	4 920,45	18 622 096,82	13 199 464,14	31 821 560,96	31 865 103,87
62 bis rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/04/08	100	1 170,00	5 250 000,00	5 084,51	5 255 084,51	5 257 739,51
Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	07/01/03	100	4 038,40	12 612 837,86		12 612 837,86	12 612 837,86
16-18-20 rue Barbès 92120 MONTRouGE	18/10/11	24	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
Sud Affaires 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTRouGE	01/11/00	66					12 671 155,96
87 rue Gouverneur Félix Eboué 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/04/08	100	1 651,45	7 450 000,00	51 983,98	7 501 983,98	7 459 492,67
Le Poversy - Bât. B 6 rue du Quatre Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/11/00	100	120,00	198 183,72		198 183,72	198 183,72
Avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	01/07/05	100	7 433,02	13 945 900,00		13 945 900,00	13 945 900,00
Le Nautile 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	01/11/00	100	10 754,00	9 666 333,44	1 304 023,03	10 970 356,47	10 970 356,47
Bâtiment 12 2 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	01/04/08	100	414,33	870 000,00	7 150,15	877 150,15	879 752,15
107-113 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/04/08	100	119,20	564 747,00		564 747,00	1 280 000,00
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/10	20	2 032,48	9 586 828,00		9 586 828,00	9 586 828,00
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/04/08	100	1 816,65	9 707 133,12	608 360,03	10 315 493,15	10 139 986,16
90-92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/11/00	50	1 521,99	7 103 743,08	646 174,26	7 749 917,34	7 808 686,26
148 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/03	100	3 820,86	18 879 774,00		18 879 774,00	18 879 774,00
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/03	25	4 321,73	16 067 340,56	87 641,13	16 154 981,69	16 154 981,69
Le Marivel 5 place du Marivel 92310 SEVRES	31/03/03	100	7 139,50	25 965 187,94	72 703,56	26 037 891,50	26 020 362,19
City Défense 16-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/07	40	3 451,04	28 400 000,00		28 400 000,00	28 400 000,00
Axe Défense Rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	40	3 394,74	15 224 400,00	342 439,01	15 566 839,01	15 571 678,28
Le Stratège 172 avenue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/11	35	1 842,16	8 325 051,19		8 325 051,19	8 325 051,19
Tour Eve Rue Jules Guesde 92800 PUTEAUX	21/02/07	100	1 779,00	8 642 193,00		8 642 193,00	8 642 193,00
Tour Franklin 92800 PUTEAUX	01/04/08	100	2 373,10	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
Le Central 2 440 clos de la Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/00	100	2 428,75	1 564 921,60	2 143,21	1 567 064,81	1 567 844,74
Axialys 1 et 2 276 (Axialys 1) et 274 (Axialys 2) avenue du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	20	4 864,80	24 000 000,00		24 000 000,00	24 000 000,00
98 rue Gabriel Péri 93200 SAINT-DENIS	01/11/00	100	67,00	61 249,22		61 249,22	72 367,15
ZI des Petits Ponts 13 rue Henri Farman 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	01/04/08	100	1 869,00	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
2 rue Vincent Van Gogh 93360 NEUILLY-PLAISANCE	08/09/89	100	3 172,95	3 506 327,39	144 004,02	3 650 331,41	3 690 890,88

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/13	40	6 371,20	35 067 230,00		35 067 230,00	35 067 230,00
Le Technipole 229 rue la fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	2 875,00	2 832 416,59	179 520,28	3 011 936,87	2 875 305,43
Avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	1 153,00	1 341 551,35		1 341 551,35	1 341 551,35
44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	2 111,00	2 591 633,29	339 673,76	2 931 307,05	3 001 241,79
Péripole 1 44-58 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	7 675,00	9 146 941,03		9 146 941,03	9 146 941,03
24-30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/00	100	10 039,00	19 528 653,56	15 860,00	19 544 513,56	19 544 513,56
10-12 cours Louis Lumière - NB3 94300 VINCENNES	01/11/00	50	1 765,50	2 820 306,82	2 120,13	2 822 426,95	2 831 191,44
Parc des Nations 95700 ROISSY-EN-FRANCE	01/11/00	100	6 677,37	8 284 460,07	511 757,59	8 796 217,66	8 516 438,53
TOTAL BUREAUX			357 572,93	908 275 399,88	58 054 303,84	966 329 703,72	981 889 725,65

Commerces							
ZAC des Baterses 01700 BEYNOST	18/04/91	100	810,00	594 551,16		594 551,16	594 551,16
Rue Jacques Brel 02200 SOISSONS	01/11/00	100	1 176,85	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Rue Benoit Frachon 3100 MONTLUÇON	19/04/89	100	1 500,00	884 204,30		884 204,30	884 204,30
La Coustoune 11000 CARCASSONNE	01/11/00	100	2 840,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
Le Murano 22-24-26 av. Robert Schuman 13002 MARSEILLE	13/01/14	100	4 040,00	7 446 376,00		7 446 376,00	
Avenue de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE	01/11/00	100	8 264,32	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
ZA Les Montagnes 16430 CHAMPNIERS	01/11/00	100	1 000,00	411 612,35		411 612,35	411 612,35
ZA Les Montagnes 16430 CHAMPNIERS	03/04/90	100	1 500,00	691 788,49		691 788,49	691 788,49
2-4 boulevard Marmont 21000 DIJON	05/12/86	100	996,74	640 285,87		640 285,87	640 285,87
Centre Commercial Kennedy 1 boulevard des Valendons 21300 CHENOVE	01/11/00	100	2 483,30	579 306,26		579 306,26	579 306,26
12 rue Jean Moulin 21300 CHENOVE	01/11/00	100	1 050,00	478 957,39		478 957,39	478 957,39
Lotissement Douvenant 7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GREVES	25/07/90	100	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
Zone Clé le Pied des Gouttes 25200 MONTBELIARD	01/11/00	100	821,00	495 459,31		495 459,31	495 459,31
RN 437 25400 EXINCOURT	01/11/00	100					7 622 450,86
Boulevard du 14 Juillet 27930 EVREUX-GUICHAINVILLE	01/11/00	100	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
ZAC de l'Hermitage 29200 BREST	01/11/00	100	2 062,00	1 457 216,26		1 457 216,26	1 457 216,26
Lieudit Genestet 30300 BEAUCAIRE	12/01/07	100	3 777,00	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
Forum Commercial de Beaucaire 30300 BEAUCAIRE	30/06/05	100	8 960,37	9 347 000,00	130 380,82	9 477 380,82	9 347 000,00
ZAC de la Grande Borde 31670 LABEGE	28/12/12	100	2 200,00	4 291 100,00		4 291 100,00	4 291 100,00
Lieudit Ritouret Sud 31700 BLAGNAC	01/11/00	100	1 500,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
732 route de Toulouse 33130 BEGLES	01/11/00	100	7 149,15	2 896 531,33		2 896 531,33	2 896 531,33

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Centre Commercial Petite Arche 31 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/00	100	2 078,00	1 571 617,74		1 571 617,74	1 571 617,74
ZAC de la Vrillonerie Rue Charles Coulomb 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	01/11/00	100	2 814,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
150 avenue du Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	20/12/88	100	874,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
Rue de Comboire 38000 ECHIROLLES	01/11/00	100	395,00	350 632,74		350 632,74	350 632,74
ZAC Champs Roman 38400 SAINT-MARTIN D'HERES	01/11/00	100	1 990,85	1 173 857,42		1 173 857,42	1 173 857,42
ZAC des Sablons 41350 VINEUIL	01/11/00	100	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
10 rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/11	100	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
142 Faubourg Bannier 45000 ORLEANS	26/07/07	100	170,09	317 135,00		317 135,00	317 135,00
33 rue Charles de Gaulle 47200 MARMANDE	26/07/07	100	1 168,67	1 880 610,00		1 880 610,00	1 880 610,00
Avenue du M ^{al} de Lattre 53000 LAVAL	01/11/00	100	1 504,00	823 224,70		823 224,70	823 224,70
Zone d'Activités Metz Nord 57140 WOIPPY	01/11/00	100	1 099,00	716 510,38		716 510,38	716 510,38
Centre Commercial les Villages 60110 MERU	01/11/00	100	2 622,00	1 275 998,27	3 875,26	1 279 873,53	1 280 948,13
Venette - Conforama 53 avenue de l'Europe 60280 VENETTE	28/06/13	100	7 567,95	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
Route Nationale N°32 60400 NOYON	01/11/00	100	797,00	464 969,51		464 969,51	464 969,51
Boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	01/11/00	100	2 094,00	1 448 265,66		1 448 265,66	1 448 265,66
26 rue du Grand Champ 63110 BEAUMONT	15/07/69	100	1 060,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
Chemin des Sauzettes 63170 AUBIERE	01/11/00	100	1 150,17	823 224,70		823 224,70	823 224,70
9013 route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/89	100	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44 route de Genas 69680 CHASSIEU	27/12/11	100	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
18 rue de la Liberté 69780 MIONS	26/07/07	100	264,76	703 553,00		703 553,00	703 553,00
Centre Commercial Chalon Sud Rue Thomas Dumorey 71100 CHALON-SUR-SAONE	29/12/89	100	2 242,40	5 149 285,88	750,67	5 150 036,55	5 149 285,88
ZAC des Bouchardes 71570 CHAINTRE	01/11/00	100	1 152,00	777 489,99		777 489,99	777 489,99
10 place Saint-Opportune 75001 PARIS	26/07/07	100	279,40	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
7-9 rue Saint-Marc 75002 PARIS	01/04/08	100	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
45 rue Bonaparte 75006 PARIS	01/04/08	100	111,00	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
55-57 rue de Vaugirard 75006 PARIS	28/02/90	100	100,00	1 095 000,00	4 303,20	1 099 303,20	1 100 737,60
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/11	50	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
26 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/00	100	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10
80 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/00	100	87,00	381 122,54	1 081,49	382 204,03	384 066,03
66 rue Fg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/00	100	130,00	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
72 rue de Miromesnil 75008 PARIS	01/04/08	100	125,00	230 000,00		230 000,00	230 000,00
Galerie Point Show 66 avenue Champs Elysées 75008 PARIS	01/11/00	100	1 237,70	12 840 160,79	223 540,00	13 063 700,79	13 063 700,79

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
230 rue du Fg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/00	100	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
20 rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/00	100	244,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
Le Clos d'Argenson 144-148 rue Ledru Rollin 75011 PARIS	01/11/00	100	344,00	792 734,89		792 734,89	792 734,89
37-39-41 bd de Charonne 75011 PARIS	01/11/00	100	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
39 rue de Wattignies 75012 PARIS	01/04/08	100	690,00	2 400 000,00		2 400 000,00	2 400 000,00
41-43 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/11/00	100	2 187,00	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
107 bis av. du G ^{al} Leclerc 75014 PARIS	01/11/00	100	835,43	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
97 rue Lecourbe 75015 PARIS	01/04/08	100	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
15 rue Labrouste 75015 PARIS	06/10/75	100	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
56-62 rue Brancion 75015 PARIS	09/12/86	100	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
19 rue de Presbourg 75016 PARIS	01/04/08	100	382,00	3 402 407,90	74 121,13	3 476 529,03	3 495 615,39
89 rue de la Pompe 75016 PARIS	01/04/08	100	54,00	470 000,00		470 000,00	470 000,00
55 rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/02	100	1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
86 avenue Victor Hugo 75116 PARIS	01/11/00	100	98,00	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
1492 bd de Normandie 76360 BARENTIN	23/09/87	100	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
214 boulevard de Wesphalie 76360 BARENTIN	01/11/00	100	1 058,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
Avenue Maximiliansau 76450 CANY-BARVILLE	27/12/11	100	3 448,00	3 580 096,64		3 580 096,64	3 580 096,64
13 avenue Sylvie 77000 CHELLES	23/06/86	100	7 100,00	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
24 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	50,00	135 758,00		135 758,00	135 758,00
16 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	120,00	279 344,00		279 344,00	279 344,00
6 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	25,00	59 900,00		59 900,00	59 900,00
385 avenue André Ampère 77190 DAMMARIE-LES-LYS	01/11/00	100					533 571,56
45 avenue de Verdun 77370 NANGIS	27/12/11	100	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
ZAC de la Courtillière Nord 77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
Parc d'Activités Courtillière 77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 415,51	868 959,40		868 959,40	868 959,40
Les Marmousets 4 rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 564,50	1 143 367,62		1 143 367,62	1 143 367,62
37-39 bd Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	203,00	701 260,00		701 260,00	701 260,00
41 bd Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	54,57	224 143,00		224 143,00	224 143,00
22 bd Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	135,00	509 021,00		509 021,00	509 021,00
Avenue du Colonel Fabien 78210 SAINT-CYR L'ECOLE	05/10/82	100	1 073,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
22 avenue du G ^{al} de Gaulle 78290 CROISSY-SUR-SEINE	27/12/11	100	6 700,00	11 518 725,85		11 518 725,85	11 518 725,85
9015 rue du Marché 78310 MAUREPAS	04/07/89	100	1 500,00	1 128 122,73		1 128 122,73	1 128 122,73

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
80 avenue Maurice Berteaux 78500 SARTROUVILLE	23/06/86	100	3 486,00	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
ZI Niort Souche 39-41 rue Robert Turgot 79000 NIORT	01/11/00	100	628,00	242 468,72		242 468,72	242 468,72
625 avenue de l'Université 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 341,77	848 714,50		848 714,50	848 714,50
Les Espaluns 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
Lot. d'Activités économiques 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
Secteur C 1793 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
Clos de la Cristole 84140 MONTFAVET	01/11/00	100	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
Rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/00	100	701,00	304 898,03		304 898,03	304 898,03
Zone d'Activités Grand Rocher 86280 SAINT-BENOIT	01/11/00	100	900,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
ZAC de Beaubreuil 87000 LIMOGES	01/11/00	100	1 000,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
14 allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	01/11/00	100	900,00	221 051,08		221 051,08	221 051,08
Le Saint-Georges 6 avenue de Saint-Georges 89000 AUXERRE	01/11/00	100	2 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Avenue Haussmann 89000 AUXERRE	13/11/89	100	1 500,00	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
Val d'Yerres Saint-Christophe 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/12/89	100	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
ZAC de la Croix Blanche 5 avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	01/11/00	100	2 260,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
ZAC de la Croix Blanche 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	01/11/00	100	1 051,52	945 183,91		945 183,91	945 183,91
2 place de la Mairie 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	26/07/07	100	81,34	323 067,00		323 067,00	323 067,00
65 rue Martre 92110 CLICHY	01/11/00	100	252,00	390 403,14		390 403,14	390 403,14
8-10 rue Molière 92120 MONTROUGE	26/07/07	100	134,12	521 599,00		521 599,00	521 599,00
Les allées d'Orléans 37-45 rue Barbès 92120 MONTROUGE	26/07/07	100	330,55	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
4 rue Michel Jazy 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/07	100	224,86	1 614 020,00		1 614 020,00	1 614 020,00
Villa des Canotiers 36 rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/07	100	80,69	343 057,00		343 057,00	343 057,00
19 rue Madeleine Michelis 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/04/08	100	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	26/07/07	100	160,00	845 009,00		845 009,00	845 009,00
Centre Commercial Bobigny 2 93000 BOBIGNY	31/08/06	100	6 067,00	12 230 000,00	300,00	12 230 300,00	12 230 400,00
16 place Jean XXIII 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	26/07/07	100	118,52	169 515,00		169 515,00	169 515,00
186 avenue Jean Jaurès 93770 MONTFERMEIL	31/08/65	100	6 165,00	4 832 633,84		4 832 633,84	4 832 633,84
5 rue Lacepede 93800 EPINAY-SUR-SEINE	26/07/07	100	63,69	88 282,00		88 282,00	88 282,00
Centre Commercial Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	05/08/04	75	6 401,43	17 062 346,93	1 289 272,12	18 351 619,05	18 362 242,68
Voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/00	100	11 881,65	3 996 121,50		3 996 121,50	3 996 121,50

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
1 allée Niepce / 44 rue des Vignerons 94300 VINCENNES	01/04/08	100	145,70	410 000,00		410 000,00	410 000,00
3 avenue Champlain 94330 CHENNEVIERES- SUR-MARNE	01/11/00	100	906,00	762 245,09		762 245,09	762 245,09
Place Victor Hugo 95400 VILLIERS-LE-BEL	21/05/86	100	5 260,27	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
1 rue Patte d'Oie d'Herblay 95480 PIERRELAYE	01/11/00	100	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
TOTAL COMMERCES			198 863,68	227 181 098,90	1 727 624,69	228 908 723,59	229 521 419,51

Entrepôts							
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 SAINT-QUENTIN- FALLAVIER	01/11/00	100	1 974,00	502 116,11	10 446,20	512 562,31	512 562,31
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 SAINT-QUENTIN- FALLAVIER	01/11/00	100	5 922,00	1 493 034,72	31 338,61	1 524 373,33	1 524 373,33
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 SAINT-QUENTIN- FALLAVIER	01/11/00	100	9 973,00	1 980 973,49	116 922,97	2 097 896,46	2 097 896,48
ZAC de la Jaux-Venette Impasse Jean Monet 60200 VENETTE	01/11/00	100	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
Parc d'activités Paris Est 10 rue Léon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/09/87	100	5 090,00	2 036 611,57	186 547,68	2 223 159,25	2 673 266,22
8-12 rue des Epinettes 77600 BUSSY-SAINT-MARTIN	01/11/00	100	8 220,00	1 767 623,53	2 230,55	1 769 854,08	1 767 623,50
Le Cap Horn Avenue de l'Océanie 91940 LES ULIS	01/11/00	100	5 033,14	2 058 061,73		2 058 061,73	2 058 061,73
Rue Augustin Fresnel 92160 ANTONY	01/11/00	100	2 596,49	1 219 592,14	3 570,33	1 223 162,47	1 224 319,81
4 rue robinson (Parkings) 92220 BAGNEUX	01/11/00	100		118 085,18		118 085,18	118 085,18
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/08	40	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
21 rue de Clichy 93400 SAINT-OUEN	26/07/07	100	396,55	1 081 783,00		1 081 783,00	1 081 783,00
TOTAL ENTREPÔTS			48 122,38	22 572 575,57	351 056,34	22 923 631,91	23 372 665,66

Immobilisations en cours							
13, 17, 19 boulevard Ornano 75018 PARIS	19/12/13	100	1 558,00	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	17/07/14	50	1 804,50	11 457 500,00		11 457 500,00	
Sud Affaires 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/14	66	9 436,68	50 328 187,80		50 328 187,80	
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	35	5 071,15	23 032 657,25		23 032 657,25	23 032 657,25
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			16 312,33	84 818 345,05	0,00	84 818 345,05	23 032 657,25

TOTAL GÉNÉRAL	703 659,45	1 326 020 034,70	61 930 023,58	1 387 950 058,28	1 342 811 771,65
----------------------	-------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------	-------------------------

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

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	SCI Propriétaire	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)
Bureaux							
Le Jazz 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	SCI LF JAZZ	30/12/14	100	7 529,00			71 204 247,50
Panorame Seine et Dockside 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	SCI LF PANSIDE	30/12/14	100	9 986,50			87 059 946,28



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Sélectinvest 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 24 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

● **Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

● **Justification de nos appréciations**

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

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

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

● **Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

Le commissaire aux comptes :
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

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

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

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

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

● Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice :

● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Cette convention remplace la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire ayant modifié les statuts en 2014.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500,00 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000,00 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500,00 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification

HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500,00 euros HT par certification ou labellisation ;

- relocations : 15 % HT taxe du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 800,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 1 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de Selectinvest 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et des arbitrages du patrimoine.

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

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

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200,00 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762,00 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail

est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;

- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
- La gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- La visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble,
- Le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2014 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges	Prix maximum fixé à 1,00 euro HT/m ² pour les redevances 2009 et 0,88 euro HT/m ² pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		670 858,10
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		87 765,53
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	35 981,51	159,89
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200,00 euros HT par immeuble.		
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	71 481,49	33 207,38
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; - 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	240 715,49	120 799,00
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT par dégrèvement obtenu.		425,00

● Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE Roquepine Placements. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

● Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes

1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 9 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2014 s'élève à 8 423 640,66 euros HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 6,25 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2014 s'élève à 1 044 654 ,83 euros HT.

3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de :

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 375 694,93 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 154 000,00 euros HT.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Elle correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 288 383,52 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

Le commissaire aux comptes :
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com