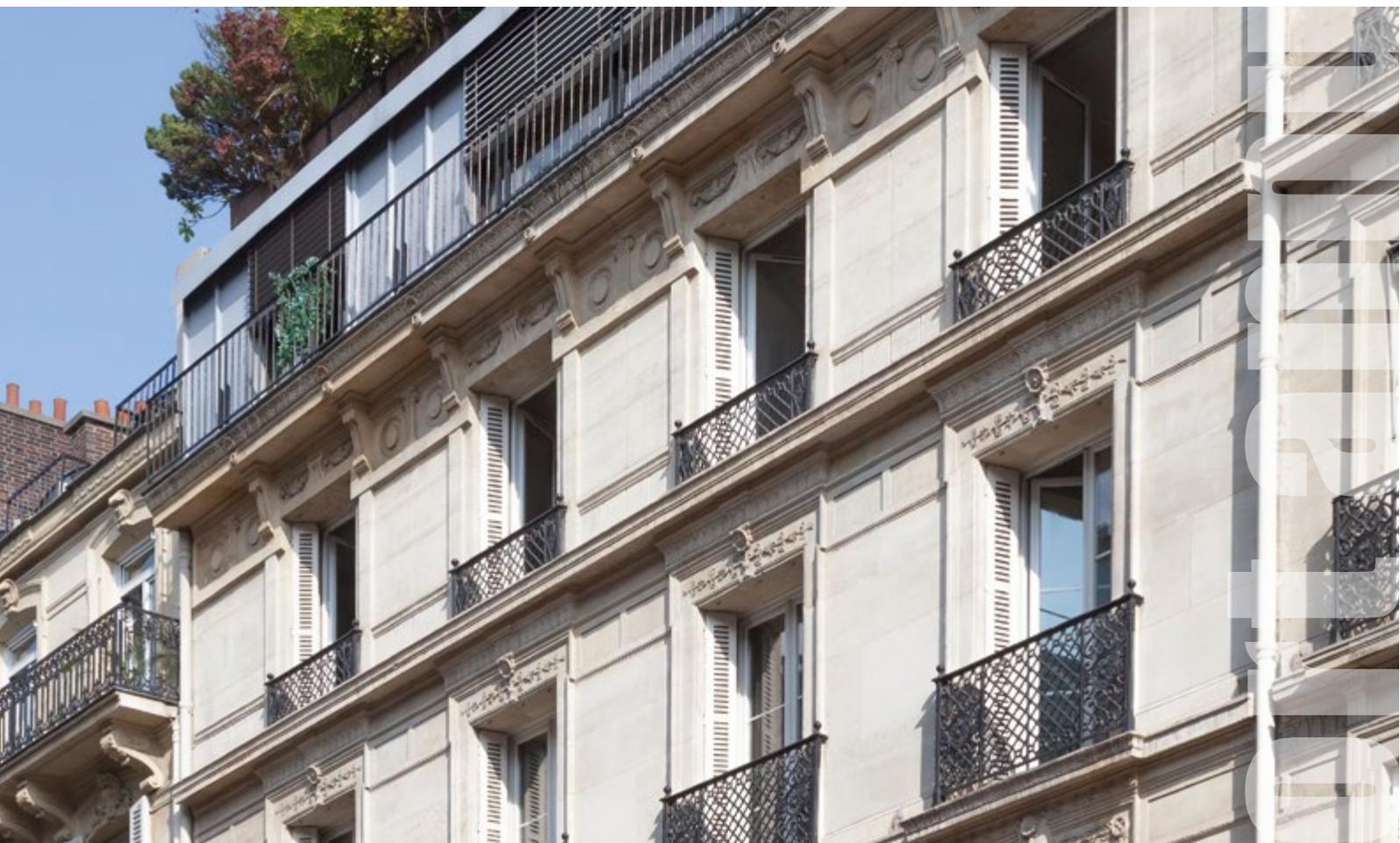


Rapport Annuel 2014

Sélectipierre 1



FIDUCIAL

Rapport Annuel

SELECTIPIERRE 1

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

Au capital de 16 836 800 €
310 636 048 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-07 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2015

Exercice 2014

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE (adresse postale)
612 011 668 RCS NANTERRE - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire
Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président
Yves SKRABACZ, Vice-Président
Hubert JACOLIN
FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

AVIVA-VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,
représentée par Benoît POZZO di BORGO, Président

Daniel FRANCOIS
Antoine de LACHEISSERIE
Jean-Marie PICHARD
Pierre ROCCA

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – Sigle ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET
AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Lionel LEPETIT

Expert immobilier

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

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE
1-3, Place Valhubert
75013 PARIS

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 12
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 13
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 17
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 28
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 32
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 35

LES SCPI EN 2014

Les SCPI continuent à résister à la crise économique et aux conséquences de la crise financière.

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans l'évolution globale des résultats et des dividendes des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de dividende, le « DVM », est supérieur à 5,08% pour la moyenne du marché et 5,39% en moyenne pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques de vos SCPI. Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux généralement satisfaisants, et les impayés dus à la crise n'empêchent pas les résultats de se maintenir. Certes, point de progression spectaculaire, mais une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte. Elle est due, pour l'essentiel, aux qualités des SCPI qui permettent d'amortir les à-coups de la conjoncture, grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers.

Certes, la crise économique, si elle devait perdurer, continuerait à éroder le potentiel de revenus des patrimoines immobiliers, mais l'heure du retournement semble se rapprocher et le marché immobilier physique ne connaît pas de véritable déséquilibre dû aux constructions nouvelles. Les stocks de locaux disponibles pèsent naturellement sur le niveau des loyers. A contrario, les nouvelles constructions ont été freinées à un point tel que, dans les zones démographiquement et économiquement dynamiques, les bailleurs SCPI vont retrouver des positions plus favorables, probablement à partir de 2016/2017.

Cette résistance aux crises et le niveau de leurs performances, expliquent l'afflux d'épargne vers les SCPI ces dernières années.

Les SCPI ont confirmé en 2014 leur attractivité, avec plus de 3,5 milliards d'euros de collecte brute. En cinq ans, l'encours des actifs gérés par les SCPI a cru de plus de 10 milliards d'euros et est passé de 22,3 à 32,9 milliards d'euros. Beaucoup de capitaux cherchent à s'investir dans l'immobilier français et pas seulement ceux issus de la gestion collective française (SCPI, OPCI). Nombreux sont les investisseurs de toutes tailles et de toutes nationalités qui veulent investir sur nos marchés : en volume de capitaux placés sur 2013/2014, Paris est au deuxième rang derrière Londres et devant New York, Tokyo ou Shanghai.

Toutefois, comme sur tout marché, un excès d'offre entraîne une inflation du prix des produits ou des actifs. Les SCPI sont des investisseurs de long terme et ne peuvent investir indéfiniment sur des marchés qui seraient portés à des niveaux de prix trop élevés.

C'est la raison pour laquelle, votre Société de Gestion n'hésite pas à se démarquer et à ne pas céder à la facilité consistant à collecter sans modération.

Ce faisant, votre Société de Gestion fait le choix d'une performance pérenne à long terme, tout en continuant à moderniser les patrimoines existants, sans céder à la tentation de faire grossir inconsidérément la taille des SCPI existantes.

Les épargnants fidèles ne s'y trompent pas et les marchés secondaires des parts sont équilibrés : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent, généralement, céder dans des conditions de prix également raisonnables. Les associés sortants sont, en pratique, très peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2014, UNE ANNEE RECORD POUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DEPUIS LA CRISE DE 2008

En 2014, la France renoue avec ses niveaux d'avant crise en cumulant 22,7 milliards d'euros d'engagements immobiliers recensés à janvier 2015. Cette performance est due à un 4^{ème} trimestre qui restera comme l'un des plus actifs du marché l'investissement français, avec environ 7,8 milliards d'euros investis. Le marché enregistre ainsi une progression de l'ordre de 46% sur l'ensemble de l'année par rapport à 2013.

Toutefois, cette performance est à relativiser par le montant unitaire des transactions. En effet, 2014 a été l'année des grosses opérations, avec sept transactions dont quatre portefeuilles dépassant les 500 millions d'euros, un record absolu. Le nombre de transactions ciblées supérieures à 200 millions d'euros a évolué de 89% sur un an, alors que les petites transactions d'un montant unitaire inférieur à 20 M€ s'effondrent et reculent de 28%. Quant au montant des transactions, plus de 45% de l'ensemble des engagements en 2014, a dépassé 200 M€ contre 9% inférieur à 20 M€.

Le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 15 milliards d'euros, soit plus de 65% des volumes échangés. La part relative des bureaux a cependant reculé sur un an, puisqu'elle représentait 72% du marché en 2013. Les investissements en bureaux se répartissent à 90% en Ile-de-France, les marchés régionaux n'ayant pas profité de l'embellie. Déjà observée en 2013, la recherche des investisseurs s'ouvre sur d'autres arrondissements parisiens hors Quartier Centre Affaires, ou sur le Croissant Ouest et la première Couronne, tout en continuant de se focaliser sur les actifs sécurisés dits « core ». A noter que le taux de rendement bureaux « prime » de Paris Quartier Centre Affaires est passé sous la barre des 4%, pour s'établir à 3,75%.

Si la part des bureaux marque le pas sur l'ensemble des volumes échangés, la part des actifs commerciaux a, elle, plus que doublé, passant de 3 milliards à 6,5 milliards sur un an, soit 28% des investissements en 2014, et ce, du fait de transactions exceptionnelles de centres commerciaux. Le marché du commerce de centre-ville a été dynamique en 2014 avec 1,3 milliards d'euros investis. L'île de France a continué à centraliser les engagements en commerces, mais Paris a concentré, à elle seule, la plus grosse partie des sommes investies, avec notamment trois transactions importantes « Beaugrenelle », « Madeleine » et « Boulevard Haussmann ». Le marché de l'investissement en commerces devrait revenir en 2015 à des niveaux plus classiques. L'engouement des investisseurs pour les actifs commerciaux, réputés particulièrement résilients, constitue une tendance de fond en France depuis le début de la crise. De ce fait, la compression des taux de rendement continue, le taux « prime » en centre-ville parisien s'établissant sous le seuil de 4% et celui des zones commerciales périphériques à 5,25%.

Sur ces deux segments, les institutionnels restent les plus présents, les fonds d'investissement étant les plus actifs. L'année 2014 aura été compliquée pour les SCPI/OPCI qui, avec des collectes de fonds record, sont confrontés à un environnement de plus en plus concurrentiel pour le placement de leurs fonds. La modération dans la collecte de fonds est de ce fait indispensable pour préserver la performance des portefeuilles des immeubles des SCPI.

2014, UNE ANNEE CONTRASTEE POUR LE MARCHÉ LOCATIF

Les loyers moyens pondérés sont en légère baisse en Ile de France et dans certains quartiers parisiens à l'exception du Quartier Centre des Affaires où les loyers se maintiennent.

Après une année 2013 difficile, 2014 aura été une année de transition vers un atterrissage des loyers. L'année 2015 devrait rester néanmoins tendue quant au maintien des niveaux de loyers.

Si la conjoncture économique s'améliore et que les taux de vacance diminuent, un retour à l'équilibre en ce qui concerne les valeurs locatives pourrait se profiler dans les prochains mois.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner deux membres du Conseil de Surveillance et à procéder au remplacement de l'expert immobilier suite à sa démission survenue pour les raisons explicitées ci-après.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire.

PATRIMOINE

Investissements

Au cours de l'exercice 2014, votre SCPI a réalisé un investissement sur des locaux à usage de bureaux, en indivision avec la SCPI Sélectipierre 2, pour un montant global de 9,5 M€ acte en mains et une surface totale de 2 154 m².

La quote-part de votre SCPI Sélectipierre 1 sur cet investissement est de 26%, soit 2,5 M€ acte en mains.

Cet actif ayant été décrit au cours de l'année 2014 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers au prorata de la quote-part acquise :

Immeuble	Nature	Surface Totale	Date	Locataire	Loyer	Prix acte en mains
COURBEVOIE ABREUVOIR	Bureaux	560 m ²	16/09/2014	Orange	158 K€	2 475 K€

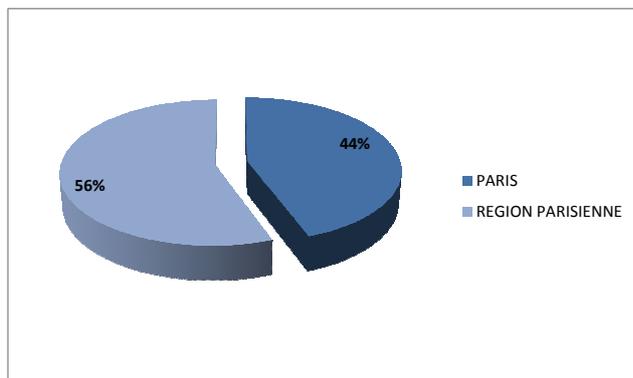
Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de cet investissement s'élève à 6,37 % acte en mains.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 1 totalise une superficie de 20 230 m² répartis sur 15 immeubles de la façon suivante :

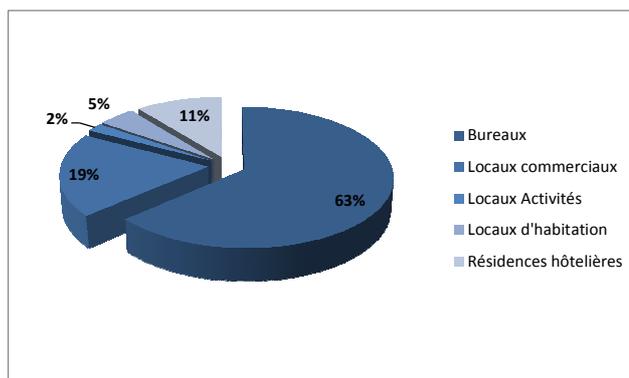
Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2014 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 66 716 000 € hors droits, soit une hausse de 1,50% par rapport à l'expertise 2013 à patrimoine constant.

Nous vous informons par ailleurs qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	6 720 000 €	7 080 000 €	+5,4%
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	1 660 000 €	1 720 000 €	+3,6%
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	1 900 000 €	1 960 000 €	+3,2%
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	4 530 960 €	4 662 000 €	+2,9%
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	5 190 000 €	5 330 000 €	+2,7%

Les valeurs estimées (66 716 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (32 208 943 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	98,90%	98,62%	98,97%	99,07%

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2014 par rapport à 2013

	2013	2014
TOF du 4ème trimestre	97,17%	99,07%
TOF annuel	98,35%	98,89%

Situation locative

Malgré un contexte économique difficile cette année, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2014 est passé de 4 409 480 € à 4 731 687 € soit 322 207 € de loyers facturés supplémentaires dont 52 699 € correspondent à l'acquisition en indivision de l'immeuble situé à Courbevoie le 16 septembre 2014. A périmètre constant cette variation représente une hausse de 1,5%.

Cette augmentation provient notamment de l'investissement réalisé au cours de l'année 2013 dont les loyers sont devenus pleinement productifs en 2014.

État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 99,20% au 31 décembre 2014. Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 était de 166 m². Cette surface concerne un appartement sur l'immeuble situé 16 rue Drouot à Paris 9^{ème} qui a été reloué au 1^{er} mars 2015.

Relocations

La totalité des loyers générés et encaissés par votre société en 2014 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 55 103 €HT et a porté sur une surface globale de 274 m² principalement sur l'immeuble de Neuilly sur Seine.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2014 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 171 avenue du Général de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine	69 548 €
Rénovation des locaux de bureaux et mise en conformité électrique avant relocation	
- 16 rue Drouot - 75009 Paris	
Réhabilitation appartement, mise en conformité électrique et chauffage avant relocation	308 064 €
Mise en conformité électrique de la cage d'escalier de services	40 856 €
- 96 rue de la victoire - 75009 Paris	
Réfection de la verrière du pavillon sur cour	18 927 €

Provisions pour créances douteuses

Votre société a doté 37 208 € de provisions pour créances douteuses en 2014.

Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

- 178 rue de Courcelles - 75008 Paris	22 827 €
- 10 allée Latécoère - 78140 Vélizy-Villacoublay	8 553 €

La dotation de 22 827 € concerne un locataire qui est en procédure contentieuse pour recouvrement de loyers impayés.

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement de ces sommes.

Évènements intervenus depuis la clôture

Un congé important a été signifié à effet du 31 Janvier 2015 concernant le locataire TOYS'R'US sur la totalité de l'immeuble situé rue des Alouettes à Thiais (94230) et dont le loyer annuel représentait 984 K€.

Une partie du local (1 485 m²) a déjà été relouée à effet du 1^{er} février 2015 à Leader Price, sous locataire de TOYS'R'US moyennant un loyer annuel de 150 K€ HT. Le reste de l'immeuble est en cours de relocation avec plusieurs candidats locataires déjà identifiés. Le niveau confortable du report à nouveau de votre SCPI permettra de lisser la distribution des revenus, malgré le recul temporaire du résultat 2015.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

Le résultat net de l'exercice 2014 ressort à 3 885 K€ contre 3 674 K€ en 2013, soit une progression de 5,7% par rapport à 2013.

Les revenus locatifs de Sélectipierre 1 s'élèvent à 4 733 K€ au 31/12/2014, en progression de 5,3% compte tenu essentiellement de l'acquisition de l'immeuble de la rue de l'Abreuvoir à Courbevoie (en indivision avec Sélectipierre 2) et de l'impact en année pleine de l'acquisition de la rue de Monceau à Paris réalisée à mi-année 2013. A périmètre constant, la variation des loyers s'élève à 1,54%.

Parallèlement à la forte progression des revenus locatifs, les charges immobilières non refacturées aux locataires baissent dans des proportions également importantes, sous l'effet de l'amélioration du taux d'occupation financier (qui a ressorti à près de 99% en moyenne sur l'exercice) et de la baisse de plusieurs postes de charges.

L'évolution des charges d'exploitation est principalement caractérisée par une augmentation de la rémunération de la gérance, en lien avec l'augmentation des loyers, tandis que la dotation aux provisions pour créances douteuses s'établit à 37 K€ contre 83 K€ l'an passé. Quant à la provision pour grosses réparations, compte tenu du plan de travaux, celle-ci a fait l'objet d'une dotation de 374 K€ soit 8% des loyers quittancés, incluant une dotation de 3% à titre exceptionnel.

Enfin, le résultat financier enregistre pour 30 K€ les produits financiers tirés des placements sous forme de dépôt à terme, en baisse de 6% compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt sur l'année.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 168 € par part comme en 2013, soit un rendement de 5,13% par rapport à la valeur de réalisation à comparer à 5,22% en 2013 (à dividende identique, la baisse du rendement s'explique par l'évolution de 1,6% de la valeur de réalisation).

L'année 2014 a été à nouveau marquée par une bonne progression du résultat compte tenu de l'évolution favorable du taux d'occupation financier et du réinvestissement en immobilier de la trésorerie disponible.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2014	2 543,67 €	2 762,42 €	74
2 ^{ème} trimestre 2014	2 516,88 €	2 733,33 €	40
3 ^{ème} trimestre 2014	2 412,03 €	2 619,47 €	66
4 ^{ème} trimestre 2014	2 518,64 €	2 735,25 €	58

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC au taux de TVA en vigueur jusqu'au 31.12.2013 et 3,6% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

Au total, ce sont donc 238 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2014, 103 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2014, 63 parts étaient en attente de cession (soit 0,30% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2014

Sur l'ensemble du marché, 341 parts ont été échangées (soit 1,62% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 277 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (31 dossiers) et donations (2 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Nous vous informons que la Société de Gestion a décidé de déléguer la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité), jusqu'alors assurée au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance, à une entité de la Firme FIDUCIAL. Cette déléation a été mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014. Conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers a été notifiée avant que les dispositions de cette déléation ne prennent effet. Cette déléation, motivée principalement par une volonté de sécuriser les process existants et de pérenniser les ressources comptables, est neutre pour votre SCPI et n'engendre naturellement aucun coût.

FIDUCIAL Gérance reste à tout moment responsable de la bonne exécution des tâches déléguées, et du respect par le délégataire de l'ensemble des dispositions réglementaires applicables.

ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de deux membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, deux mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de :

- AVIVA-VIE, représentée par Benoît POZZO di BORGIO
- A C M - VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu quatre candidatures.

Les candidatures de l'association APPSCPI et de la SCI LES GEMEAUX ont fait l'objet d'un rejet au motif d'une détention insuffisante de parts pour être membre du Conseil de Surveillance. En effet, ladite association est détentrice d'une part et ladite société de trois parts alors que l'article 18 – 1° des statuts dispose : « [...] *Ce conseil est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés âgés de moins de 75 ans détenant au minimum cinq parts et nommés par l'assemblée générale ordinaire [...]* ».

Les deux candidatures recevables font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de sept membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois ans.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'aucun emprunt n'a été souscrit en 2014 pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- aux échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

En outre, votre expert immobilier, EXPERTISES GALTIER, ayant démissionné de son mandat en raison d'un incident survenu de son fait dans les expertises d'une des SCPI gérée par FIDUCIAL Gérance, il est soumis à votre approbation la désignation, en remplacement, de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. A toutes fins utiles, il est précisé qu'un appel d'offres a été préalablement lancé en vue de déterminer l'expert immobilier le plus adapté à votre SCPI.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

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

La société de gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre S.C.P.I. SELECTIPIERRE 1 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

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

- Les produits locatifs de l'exercice 2014 ont atteint 4 731 687 € contre 4 409 480 € en 2013.
- Le bénéfice de l'exercice 2014 est de 3 885 082 € contre 3 674 042 € en 2013.
- Le taux d'occupation financier est passé de 98,90% au premier trimestre à 99,07% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 341 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 103 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2014 a été de 168 € par part comme en 2013.

Les parts de SELECTIPIERRE 1 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part. En outre, nous vous précisons que la désignation de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE en qualité d'expert immobilier en remplacement de la société EXPERTISES GALTIER, démissionnaire suite à un incident de son fait, nous agréée.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 8% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 392 232,75 € hors taxes.

Nous attirons votre attention sur le fait que la Société de Gestion percevra sur l'exercice 2015, conformément à l'article 17 des statuts et suite à la validation du conseil de surveillance en date du 26 mars 2015, des honoraires sur acquisitions d'actifs d'un montant de 34,7 k€ dans le cadre de l'acquisition de l'actif de COURBEVOIE (92) – 11 rue de l'Abreuvoir.

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

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président
AVIVA-VIE
Monsieur Benoît POZZO di BORGO

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences hôtelières
PARIS	26,24%	2,93%	0,00%	4,58%	10,61%
REGION PARISIENNE	37,30%	16,38%	1,96%	0,00%	0,00%
TOTAUX	63,54%	19,31%	1,96%	4,58%	10,61%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 19 mars 1975

Nominal de la part : 800 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2010	16 836 800 €	Néant	21 046	1 765	Néant	3 474,82 €
2011	16 836 800 €	Néant	21 046	1 783	Néant	3 610,55 €
2012	16 836 800 €	Néant	21 046	1 796	Néant	2 607,00 €
2013	16 836 800 €	Néant	21 046	1 783	Néant	2 551,82 €
2014	16 836 800 €	Néant	21 046	1 762	Néant	2 780,00 €

(1) Prix payé par l'acheteur : prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2010	254	1,21%	5	N. S.	21 270,80 €
2011	163	0,77%	6	N. S.	14 265,36 €
2012	81	0,38%	231	1 mois	4 690,37 €
2013	328	1,56%	163	1 mois	21 169,65 €
2014	341	1,62%	63	N. S.	17 784,65 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année (1)	188,01 €	175,02 €	156,00 €	168,00 €	168,00 €
<i>dont % des revenus non récurrents</i>	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	2 500,28 €	3 200,00 €	3 325,00 €	2 400,82 €	2 350,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	7,52%	5,47%	4,69%	6,99%	7,15%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	3 155,72 €	3 512,17 €	3 397,66 €	2 572,81 €	2 705,71 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,96%	4,98%	4,59%	6,53%	6,21%
Report à nouveau cumulé par part (3)	143,00 €	142,14 €	89,97 €	73,51 €	80,08 €

(1) Avant prélèvement

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

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

	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	239,61	98,76%	188,26	96,77%	188,46	96,95%	209,52	97,15%	224,83	99,34%
. Produits financiers (1)	3,01	1,24%	6,27	3,22%	5,91	3,04%	1,55	0,80%	1,45	0,64%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,02	0,01%	0,02	0,01%	4,00	2,06%	0,06	0,03%
* TOTAL	242,62	100,00%	194,54	100,00%	194,39	100,00%	215,06	100,00%	226,33	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	20,18	8,32%	15,98	8,22%	15,68	8,07%	17,09	8,79%	18,70	8,26%
. Autres frais de gestion	3,65	1,50%	3,50	1,80%	3,39	1,74%	2,85	1,47%	2,33	1,03%
. Entretien du patrimoine	18,17	7,49%	46,38	23,84%	24,32	12,51%	9,96	5,12%	21,76	9,61%
. Charges locatives non récupérables	18,35	7,56%	32,97	16,95%	26,16	13,46%	5,51	2,84%	0,76	0,33%
* TOTAL	60,34	24,87%	98,83	50,80%	69,55	35,78%	35,41	18,22%	43,55	19,24%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-5,20	-2,14%	-24,50	-12,59%	-14,05	-7,23%	1,54	0,79%	-3,14	-1,39%
. autres	0,33	0,14%	-2,65	-1,36%	-0,65	-0,33%	3,53	1,82%	1,31	0,58%
Sous-total charges internes	-4,87	-2,01%	-27,15	-13,95%	-14,70	-7,56%	5,07	2,61%	-1,83	-0,81%
* TOTAL	55,47	22,86%	71,69	36,85%	54,85	28,22%	40,49	20,83%	41,73	18,44%
* RESULTAT COURANT produits exceptionnels	187,15	77,14%	122,85	63,15%	139,54	71,78%	174,57	79,18%	184,60	81,56%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,86	0,00%	-52,17	-26,82%	-16,46	-8,47%	6,57	3,38%	16,60	7,33%
Revenus distribués (1)	188,01	77,49%	175,02	89,97%	156,00	80,25%	168,00	75,80%	168,00	74,23%

(1) avant prélèvement

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

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2013 (*)	DURANT L'ANNEE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	21 582 817 €		21 582 817 €
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	7 932 291 €		7 932 291 €
- Amortissements des frais d'acquisition et de la TVA non récupérable non prélevés sur la prime d'émission	814 634 €		814 634 €
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	28 879 488 €	2 523 401 €	31 402 888 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime d'émission	1 272 465 €	160 134 €	1 432 599 €
- Moins-values réalisées sur cessions d'immeuble locatif	-3 944 486 €		-3 944 486 €
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	2 493 007 €	-2 683 535 €	-190 527 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	14.08.75	1 000	Bureau	1 363 298	17 322	0	1 380 620	5 610 000
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	22.09.76	1 509	Bureau	1 449 849	238 278	0	1 688 127	6 600 000
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	28.02.77	440	Commerce	343 187	2 549	60 401	406 137	1 250 000
16 Avenue Raspail - 94250 GENTILLY	29.07.77	2 410	Bureau	2 465 037	25 679	0	2 490 716	6 300 000
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	04.08.77	7 058	Commerce	2 573 339	132 958	0	2 706 297	10 480 000
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE	25.08.77	262	Commerce	190 561	10 213	0	200 774	450 000
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	21.12.77	1 675	Bureau	1 718 664	30 382	0	1 749 047	9 670 000
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	08.12.78	1 265	Local d'activité	449 725	6 135	0	455 860	1 310 000
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	31.03.80	303	Bureau	420 584	51 228	0	471 812	1 720 000
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	28.12.90	1 656	Résidence hôtelière	6 951 675	119 224	0	7 070 900	7 080 000
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	17.11.94	1 118	Bureau / Commerce / Habitation	4 352 419	79 812	323 820	4 756 052	5 330 000
66 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	05.10.04	229	Bureau	1 421 393	136 360	0	1 557 753	1 980 000
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	01.04.09	306	Bureau	1 664 250	104 700	0	1 768 950	1 960 000
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27.06.13	439	Bureau	4 530 960	279 457	0	4 810 417	4 662 000
11 Rue de l Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	16.09.14	560	Bureau	2 314 000	159 900	0	2 473 900	2 314 000
TOTAUX		20 230		32 208 943	1 394 197	384 221	33 987 360	66 716 000

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2014

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 32 208 942,63 €	66 716 000,00 €	+ 29 894 942,63 €	63 450 960,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 274 463,39 €		- 340 538,93 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	31 934 479,24 €	66 716 000,00 €	29 554 403,70 €	63 450 960,00 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+		+	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 727 407,33 €	727 407,33 €	+ 895 593,83 €	895 593,83 €
Autres créances	+ 416 587,48 €	416 587,48 €	+ 123 231,72 €	123 231,72 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 128 549,21 €	128 549,21 €	- 100 897,53 €	100 897,53 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 411 225,41 €	3 411 225,41 €	+ 5 901 771,92 €	5 901 771,92 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 633 327,77 €	633 327,77 €	+ 592 807,49 €	592 807,49 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 1 009 160,39 €	1 009 160,39 €	- 954 124,43 €	954 124,43 €
Dettes d'exploitation	- 357 802,39 €	357 802,39 €	- 488 459,96 €	488 459,96 €
Dettes diverses	- 375 386,72 €	375 386,72 €	- 476 384,80 €	476 384,80 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 198 988,40 €	1 198 988,40 €	- 1 184 021,92 €	1 184 021,92 €
TOTAL II	2 118 660,88 €	2 118 660,88 €	4 309 516,32 €	4 309 516,32 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 0,00 €	0,00 €	+ 0,00 €	0,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	- 0,00 €	0,00 €	- 0,00 €	0,00 €
TOTAL III	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	34 053 140,12 €		33 863 920,02 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		68 834 660,88 €		67 760 476,32 €

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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	16 836 800,00 €			16 836 800,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	5 084 858,29 €			5 084 858,29 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 272 465,04 €		-160 134,00 €	-1 432 599,04 €
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	-480 065,56 €			-480 065,56 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	927 234,56 €			927 234,56 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	3 944 486,15 €			3 944 486,15 €
Réserves				
Report à nouveau	1 547 056,93 €	138 313,62 €		1 685 370,55 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2014			3 885 082,10 €	3 885 082,10 €
Résultat de l'exercice 2013	3 674 041,62 €	-3 674 041,62 €		
Acomptes sur distribution 2014			-3 535 728,00 €	-3 535 728,00 €
Acomptes sur distribution 2013	-3 535 728,00 €	3 535 728,00 €		
TOTAL GENERAL	33 863 920,02 €	0,00 €	189 220,10 €	34 053 140,12 €

Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 094 299,71 €	1 153 802,39 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	4 731 687,03 €	4 409 480,23 €
Grosses réparations couvertes par provisions	440 394,56 €	188 014,75 €	Charges facturées	1 094 299,71 €	1 153 802,39 €
Travaux d'entretien	17 583,53 €	21 634,39 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	1 196,47 €	83 272,42 €
Autres charges immobilières	11 639,47 €	116 052,98 €	Indemnité de déspécialisation		
			Transfert de Charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 563 917,27 €	1 479 504,51 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	5 827 183,21 €	5 646 555,04 €
Rémunération de la Société de Gestion	392 232,75 €	357 436,11 €	Honoraires de souscription		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	1 421,50 €	2 135,29 €			
Honoraires de souscription					
Frais d'acquisitions	160 134,00 €	279 456,91 €			
Frais sur ventes					
Diverses charges d'exploitation	49 101,71 €	60 035,73 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Créances irrécouvrables	4 279,44 €		Provisions créances douteuses	9 555,62 €	9 079,00 €
			Provisions grosses réparations	440 394,56 €	188 014,75 €
Dotation aux provisions d'exploitation					
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Transferts charges d'exploitation	160 134,00 €	279 456,91 €
Provisions pour créances douteuses	37 207,30 €	83 405,53 €			
Provisions pour grosses réparations	374 319,02 €	220 474,01 €			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 018 695,72 €	1 002 943,58 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	610 084,18 €	476 550,66 €
Charges financières			Produits financiers	30 420,98 €	32 547,89 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	30 420,98 €	32 547,89 €
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels	6,72 €	
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Indemnités et divers produits exceptionnels		836,12 €
			Produits except/.activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	6,72 €	836,12 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 885 082,10 €	3 674 041,62 €			
TOTAL GENERAL	6 467 695,09 €	6 156 489,71 €	TOTAL GENERAL	6 467 695,09 €	6 156 489,71 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013 *		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	18 632 739	42 389 256	16 318 739	39 582 892	7,1%	4 838
Locaux commerciaux	3 679 365	12 880 814	3 679 365	12 862 406	0,1%	1 629
Locaux d'activité	449 725	1 310 000	449 725	1 310 000	0,0%	1 036
Locaux d'habitation	2 495 439	3 055 930	2 495 439	2 975 662	2,7%	4 767
Résidences Hôtelières	6 951 675	7 080 000	6 951 675	6 720 000	5,4%	4 275
Total	32 208 943	66 716 000	29 894 943	63 450 960	5,1%	3 298
Immobilisations en cours						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Locaux d'activité						
Locaux d'habitation						
Résidences Hôtelières						
Total						
TOTAL GENERAL	32 208 943	66 716 000	29 894 943	63 450 960	5,1%	3 298

+1,50% à patrimoine constant

* Suite à une analyse plus approfondie par la SGP la répartition des actifs par destination a été revue

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	1 363 298	5 610 000	1 363 298	5 580 000	0,5%	5 610
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	343 187	1 250 000	343 187	1 250 000	0,0%	2 841
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	420 584	1 720 000	420 584	1 660 000	3,6%	5 677
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	6 951 675	7 080 000	6 951 675	6 720 000	5,4%	4 275
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	4 352 419	5 330 000	4 352 419	5 190 000	2,7%	4 767
66 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	1 421 393	1 980 000	1 421 393	1 930 000	2,6%	8 646
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	1 664 250	1 960 000	1 664 250	1 900 000	3,2%	6 405
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	4 530 960	4 662 000	4 530 960	4 530 960	2,9%	10 620
Total Paris	21 047 766	29 592 000	21 047 766	28 760 960	2,9%	5 389
171 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	1 449 849	6 600 000	1 449 849	6 600 000	0,0%	4 374
16 Avenue Raspail - 94250 GENTILLY	2 465 037	6 300 000	2 465 037	6 300 000	0,0%	2 614
2 Rue des Alouettes- Belle Epine - 94320 THIAIS	2 573 339	10 480 000	2 573 339	10 480 000	0,0%	1 485
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE	190 561	450 000	190 561	450 000	0,0%	1 718
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	1 718 664	9 670 000	1 718 664	9 550 000	1,3%	5 773
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	449 725	1 310 000	449 725	1 310 000	0,0%	1 036
11 Rue de l Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	2 314 000	2 314 000	-	-	100,0%	4 132
Total Région Parisienne	11 161 176	37 124 000	8 847 176	34 690 000	7,0%	2 519
TOTAL GENERAL	32 208 943	66 716 000	29 894 943	63 450 960	5,1%	3 298

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2014, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2014" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

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

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

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

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureau, une dotation équivalente à 8% des loyers quittancés a été provisionnée en 2014, incluant une dotation de 3% à titre exceptionnel.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
. Terrains et constructions locatives	29 894 942,63 €	2 314 000,00 €		32 208 942,63 €
	29 894 942,63 €	2 314 000,00 €		32 208 942,63 €

> L'augmentation des immobilisations correspond à la quote-part (26%) de l'acquisition de l'immeuble de la rue de l'Abreuvoir à Courbevoie en indivision avec la SCPI Selectipierre 2 (74%). La valeur brute d'acquisition, hors droits et hors frais, pour Sélectipierre 1 est de 2 314 000 €.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2014
. Provisions pour grosses réparations	340 538,93 €	374 319,02 €	-440 394,56 €	274 463,39 €
. Provisions pour créances douteuses	100 897,53 €	37 207,30 €	-9 555,62 €	128 549,21 €
	441 436,46 €	411 526,32 €	-449 950,18 €	403 012,60 €

> La dotation aux provisions pour grosses réparations correspond à 8% des loyers quittancés, dont 3% ont été dotés à titre exceptionnel au titre de l'année 2014, contre 5% au titre des exercices précédents. Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions, en ce compris la dotation exceptionnelle de 3% pour 2014, sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2015.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations de 440 K€ correspondent à des travaux réalisés principalement dans les immeubles de "Avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur seine" pour 69,5 K€, "Paris, rue de la Victoire" pour 18,9 K€ et "Paris, rue Drouot" pour 348,9 K€.

> Les provisions pour créances douteuses correspondent à des provisions pour onze locataires.

AFFECTATION DU RESULTAT 2013

. Report à nouveau antérieur		1 547 056,93 €
. Résultat de l'exercice 2013		3 674 041,62 €
. Dividendes versés aux associés	3 535 728,00 €	
. Report à nouveau	1 685 370,55 €	
	5 221 098,55 €	5 221 098,55 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2014.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	à plus d'un an
. Créances locatives	727 407,33 €	727 407,33 €	
. Créances fiscales	14 084,31 €	14 084,31 €	
. Débiteurs divers	402 503,17 €	373 893,84 €	28 609,33 €
	1 143 994,81 €	1 115 385,48 €	28 609,33 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 265 233,07 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 462 174,26 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer.

> A plus d'un an, les débiteurs divers représentent les fonds de roulement de charges versés aux syndicats de vos immeubles pour 28 609,33 €. A moins d'un an, les débiteurs divers concernent principalement le solde des indivisaires pour 346 879,82 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	1 009 160,39 €		1 009 160,39 €
. Locataires, avance sur charges	203 001,36 €	203 001,36 €	
. Dettes fiscales	99 184,60 €	99 184,60 €	
. Associés solde sur distribution	1 198 988,40 €	1 198 988,40 €	
. Crédoiteurs divers	431 003,15 €	431 003,15 €	
	2 941 337,90 €	1 932 177,51 €	1 009 160,39 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des loyers 2014 reçus d'avances .

> Les dettes fiscales représentent essentiellement la TVA à encaisser sur les loyers impayés.

> Les crédoiteurs divers représentent des dettes fournisseurs pour 154 801 €, des dividendes bloqués pour 170 242 €, des dividendes rejetés lors des distributions trimestrielles pour 44 520 €, des provisions pour charges à payer pour 11 012,75 € (honoraires de commissariat aux comptes, honoraires d'expertise,...) et les associés en cours sur le marché secondaire pour 50 427 €

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Capital souscrit	16 836 800,00 €			16 836 800,00 €

> Aucune évolution du capital par rapport l'an dernier.

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles	3 944 486,15 €			3 944 486,15 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

> Aucune cession n'est intervenue durant l'année 2014.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **246 033 €**

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

. Engagements donnés : **Néant**

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	4 731 687,03 €	
. Charges facturées	1 094 299,71 €	
. Autres produits divers	1 196,47 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		5 827 183,21 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 094 299,71 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-17 583,53 €	
. Grosses réparations	-440 394,56 €	
. Autres charges immobilières	-11 639,47 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) 4 263 265,94 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -442 755,96 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **3 820 509,98 €**

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES -4 279,44 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (Nettes des reprises) 38 423,86 €

RESULTAT D'EXPLOITATION **3 854 654,40 €**

Produits financiers	30 420,98 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		30 420,98 €

RESULTAT COURANT **3 885 075,38 €**

Produits exceptionnels	6,72 €	
Charges exceptionnelles		
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		6,72 €

RESULTAT NET COMPTABLE	3 885 082,10 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2013	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	11 406 364,28 €	6 494 579,41 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 674 041,62 €	3 885 082,10 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-147 651,45 €	-176 619,69 €
Dotations aux provisions	303 879,54 €	411 526,32 €
Total des ressources	3 830 269,71 €	4 119 988,73 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	342 323,60 €	125 169,26 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 040 514,24 €	1 184 021,92 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 351 706,08 €	2 336 739,60 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs	4 810 416,91 €	2 474 134,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	197 093,75 €	449 950,18 €
Total des emplois	8 742 054,58 €	6 570 014,96 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	6 494 579,41 €	4 044 553,18 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

1 563 917,27 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	1 094 299,71 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	440 394,56 €
- les travaux d'entretien et de réparation	17 583,53 €
- les charges non récupérables	-128 483,50 €
- les impôts et taxes	114 860,24 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	12 026,73 €
- les honoraires de relocation	13 236,00 €
- les primes d'assurances	

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

1 018 695,72 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	393 654,25 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	392 232,75 €
- la TVA non récupérable	<u>1 421,50 €</u>
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent	49 101,71 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	11 449,12 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	4 373,64 €
- les honoraires du dépositaire	3 455,68 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	4 900,01 €
- frais conseil surveillance	231,13 €
- des frais d'actes	2 172,24 €
- diverses charges de gestion courante	19 249,43 €
- des honoraires divers	<u>1 769,93 €</u>

FRAIS D'ACQUISITIONS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION 160 134,00 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES 4 279,44 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour
sont détaillées au point "état des provisions" 411 526,32 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

5 827 183,21 €

- les loyers de vos immeubles	4 731 687,03 €
- les charges refacturées	1 094 299,71 €
- des autres produits	1 196,47 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

610 084,18 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	9 555,62 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	440 394,56 €
- les transferts de charges	160 134,00 €
- les indemnités d'assurances	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

30 420,98 €

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

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS s'élèvent à :

6,72 €

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

**6 467 695,09 €
2 582 612,99 €**

LE SOLDE, soit

3 885 082,10 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2014 :	21 046	
Placements immobiliers	31 934 479,24 €	
Autres actifs nets (1)	2 118 660,88 €	
Valeur comptable	34 053 140,12 €	1 618,03 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	66 716 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	2 118 660,88 €	
Valeur de réalisation	68 834 660,88 €	3 270,68 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,6% TTC du prix de souscription	2 478 047,79 €	
	2 478 047,79 €	
<i>Frais nécessaires pour</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,58%	4 387 090,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	1 200 888,00 €	
	5 587 978,00 €	
Valeur de Reconstitution	76 900 686,67 €	3 653,93 €

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

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés

SELECTIPIERRE 1

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

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 SCPI SELECTIPIERRE 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 3 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

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

II - Justification de nos appréciations

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

Règles et principes comptables :

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux associés

SELECTIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier

C/O FIDUCIAL GERANCE

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

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

Avec la société de gestion FIDUCIAL GERANCE :

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

- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 392 232,75 €HT.
- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3% hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 17 784,65 €hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

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

T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60 www.pwc.fr

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

PROJET DE RESOLUTIONS

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 374 319,02 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

• le bénéfice de l'exercice s'élève à	3 885 082,10 €
• auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de	1 685 370,55 €
• formant ainsi un bénéfice distribuable de	5 570 452,65 €

1°/ décide de répartir une somme de 3 535 728,00 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 349 354,10 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 2 034 724,65 €.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

• valeur comptable :	34 053 140,12 €, soit 1 618,03 € par part.
• valeur de réalisation :	68 834 660,88 €, soit 3 270,68 € par part.
• valeur de reconstitution :	76 900 686,67 €, soit 3 653,93 € par part.

SIXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de la société EXPERTISES GALTIER de son mandat en cours, décide de désigner, en remplacement, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE – 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX aux fins d'expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2015, à 4 900 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection de deux membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois années, conformément aux dispositions du nouvel article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, parmi la liste des candidats ci-dessous.

L'Assemblée Générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortant se représentant

(par ordre alphabétique)

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – Sigle ACM VIE - Société Anonyme

332 377 597 RCS STRASBOURG - APE 6511Z

Siège social : 34 Rue du Wacken – 67000 STRASBOURG

Représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET

Détenant 200 parts

AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION EN ABREGE

AVIVA VIE - Société Anonyme

732 020 805 RCS NANTERRE - APE 6511Z

Siège social : 70 Avenue de l'Europe – 92270 BOIS COLOMBES

Représentée par Benoît POZZO di BORGIO

Détenant 6 250 parts

Associé faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

GLERM INVESTISSEMENT – Société Civile
508 492 428 RCS SAINT ETIENNE - APE 6820B
Siège social : La Goutte – 42560 MARGERIE-CHANTAGRET
Représentée par Monsieur Gilles MOULIN
Détenant 5 parts

Monsieur Patrick WASSE – Né le 29/09/1963 - Demeurant à MIGENNES (89)
Détenant 13 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Adjoint au Directeur des opérations dans une société de services

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	4 731 687,03 €	4 409 480,23 €	224,83 €	209,52 €
- Excédent brut d'exploitation	3 820 509,98 €	3 747 443,40 €	181,53 €	178,06 €
- Résultat de l'exercice	3 885 082,10 €	3 674 041,62 €	184,60 €	174,57 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	16 836 800,00 €	16 836 800,00 €	800,00 €	800,00 €
- Total des capitaux propres	34 053 140,12 €	33 863 920,02 €	1 618,03 €	1 609,04 €
- Immobilisations locatives	32 208 942,63 €	29 894 942,63 €	1 530,41 €	1 420,46 €
- Total de l'état du patrimoine	34 053 140,12 €	33 863 920,02 €	1 618,03 €	1 609,04 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	5 570 452,65 €	5 221 098,55 €	264,68 €	248,08 €
- Dividende	3 535 728,00 €	3 535 728,00 €	168,00 €	168,00 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	66 716 000,00 €	63 450 960,00 €	3 170,01 €	3 014,87 €
- Valeur comptable	34 053 140,12 €	33 863 920,02 €	1 618,03 €	1 609,04 €
- Valeur de réalisation	68 834 660,88 €	67 760 476,32 €	3 270,68 €	3 219,64 €
- Valeur de reconstitution	76 900 686,67 €	75 267 799,01 €	3 653,93 €	3 576,35 €