

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 Mixte du 17 juin 2014

Exercice 2013

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 - 92925 La Défense Cedex (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, représentée par Joëlle CHAUVIN, Président

Daniel FRANCOIS

Antoine de LACHEISSERIE

Jean-Marie PICHARD

Pierre ROCCA

ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Yves NICOLAS (suppléant)

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER

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

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
DIRECTIVE A I F M	PAGE 9
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 13
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 14
PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013	PAGE 17
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 18
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 29
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 32
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 39

LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une bonne année dans la ligne des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%), revalorisation modérée des prix de parts. Certaines SCPI ont sans doute des résultats plus contrastés, mais, sauf exception, ce sont des SCPI qui n'avaient pas encore « connu » la crise.

Les SCPI paraissent cependant à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, face à une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m² à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rendent plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre société de gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

Cette stratégie porte déjà ses fruits, si l'on en juge par la position flatteuse obtenue dans les benchmarks de la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance. Cette supériorité va nécessairement se renforcer dans les prochaines années, compte tenu du choix de croissance maîtrisée qui permet le mieux de préserver la stabilité des revenus de vos SCPI.

L'engouement réaffirmé en faveur des SCPI n'est pas usurpé : les SCPI ont fait la preuve de leur résilience et de leur capacité à offrir des performances élevées et pérennes.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,...), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2^{ème} position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4^{ème} trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds ...) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est à priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

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

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2013 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.

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

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

PATRIMOINE

Investissements

Au cours de l'exercice 2013, votre SCPI a réalisé un investissement pour un montant global de 4,8 M€ acte en mains, en indivision avec les SCPI Sélectipierre 2 (quote-part : 11,5 M€) et Croissance Immo (quote-part : 2,7 M€).

Cet actif ayant été décrit au cours de l'année 2013 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers :

Immeuble	Nature	Surface totale	Date	Locataire	Loyer	Prix net vendeur
PARIS 8ème 47 rue de Monceau	Bureaux	1 730 m ²	27/06/2013	Gie Vitalia	241 K€	4 531 K€

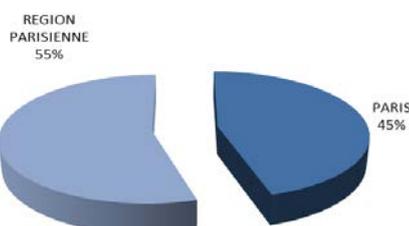
Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 5,01 % acte en mains.

Composition du patrimoine

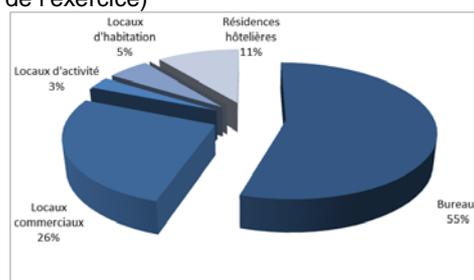
Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 1 totalise une superficie de 19 666 m² répartis sur 14 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



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 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 63 450 960 € hors droits, soit une hausse de 1,1% par rapport à l'expertise 2012.

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 2012	Valeur 2013	Variation 2012/2013
16 rue Drouot - 75009 Paris	5 000 000 €	5 190 000 €	+3,8%
Rue des Alouettes - 94320 Thiais	10 280 000 €	10 480 000 €	+1,9%
66 rue du Faubourg St Honoré - 75008 Paris	1 900 000 €	1 930 000 €	+1,6%
178 rue de Courcelles - 75017 Paris	1 880 000 €	1 900 000 €	+1,1%
6 rue des Quatre Cheminées - 92100 Boulogne	446 000 €	450 000 €	+ 0,9%

Les valeurs estimées (63 450 960 €) sont supérieures aux valeurs comptables (29 894 943 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	100%	99,29%	96,95%	97,17%

(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) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4ème trimestre	91,89%	97,17%
TOF annuel	89,47%	98,35%

Etat des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100% au 31 décembre 2013.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2013 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 171 avenue du Général de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine	125 474 €
Rénovation des locaux de bureaux et mise en conformité électrique avant relocation	
Réfection de l'étanchéité de la terrasse de l'immeuble	
Réfection de l'étanchéité de la terrasse privative au 4 ^{ème} étage	
- 16 rue Drouot - 75009 Paris	40 340 €
Réfection de l'étanchéité de la terrasse et du garde-corps	
- 16 avenue Raspail - 94250 Gentilly	22 200 €
Travaux de réhabilitation de l'immeuble (solde)	

Locataires en contentieux

Votre société a doté 83 405 € de provisions pour créances douteuses en 2013.

Ces provisions concernent 3 locataires sur les immeubles suivants :

- 2/4 rue Veronèse - 75013 Paris	46 652 €
- 171 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly sur Seine	19 800 €
- 178 rue de Courcelles - 75008 Paris	16 953 €

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de l'exercice 2013 ressort à 3 674 K€ contre 2 937 K€ en 2012, soit une progression de 25% par rapport à 2012.

Les revenus locatifs de Sélectipierre 1 s'élèvent à 4 493 K€ au 31/12/2013, en progression de 13,2% compte tenu essentiellement de la mise en location de l'immeuble de l'avenue Raspail à Gentilly et de l'acquisition de la rue de Monceau à Paris. A périmètre constant, la variation reste significative à 10,17%.

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 ressort à 98% en moyenne sur l'exercice à comparer à 89% sur les deux années précédentes.

L'évolution des charges d'exploitation est principalement caractérisée par une dotation aux provisions pour créances douteuses de 83 K€ alors qu'aucune nouvelle provision n'avait été dotée l'an passé.

Enfin, le résultat financier enregistre une baisse significative de 92K€ sous l'effet du réemploi de la trésorerie disponible pour l'acquisition de la rue de Monceau et plus marginalement de la baisse du taux de rémunération des placements.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 168 € par part, soit un rendement de 5,22% par rapport à la valeur de réalisation à comparer à 4,88% en 2012.

L'année 2013 a été marquée par une forte hausse du résultat compte tenu de l'évolution favorable du taux d'occupation financier et du réinvestissement en immobilier de la trésorerie disponible. Les hypothèses retenues pour l'exercice 2014, en fonction des informations connues début 2014, devraient conduire à un résultat a minima comparable à celui de 2013, compte tenu des fonds restant encore disponibles à l'investissement.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2013	2 431,67 €	2 640,50 €	37
2 ^{ème} trimestre 2013	2 451,34 €	2 661,85 €	68
3 ^{ème} trimestre 2013	2 358,35 €	2 560,88 €	83
4 ^{ème} trimestre 2013	2 318,19 €	2 517,27 €	138

* 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 326 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2013, 2 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2013, 163 parts étaient en attente de cession (*soit 0,77% du nombre total des parts*).

Marché des parts année 2013

Sur l'ensemble du marché, 328 parts ont été échangées (*soit 1,56% du nombre total des parts*).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 593 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (68 dossiers) et donations (3 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.

US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person", ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en ce sens comprenant, notamment, une clause d'agrément.

DIRECTIVE AIFM - MODERNISATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1^{er} du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3^o du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1^o du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2^o du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),

- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
 - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
 - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa société de gestion de portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

En conséquence, nous vous proposons de ratifier la décision de la Société de Gestion quant au choix du dépositaire.

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013,
- 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 aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Renouvellement de l'expert immobilier, la société Expertises GALTIER.

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 2013 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,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous propose également, cette année, d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques.

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (onzième résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- Sur l'extension de l'objet social,
- Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,
- Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Concernant la nouvelle commission sur travaux prévue par le règlement général de l'AMF, la Société de Gestion n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Le versement de cette commission est, en outre, conditionnée à un avis conforme du Conseil de surveillance. Quant à la commission sur arbitrages, le niveau de perception sera fixé après avis conforme du Conseil de surveillance, opération par opération.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts, tels que modifiés puis dans son ensemble.

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,

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 2013 ont atteint 4 409 480 € contre 3 966 263,65 € en 2012.
- Le bénéfice de l'exercice 2013 est de 3 674 041 € contre 2 936 662 € en 2012.
- Le taux d'occupation est passé de 100% au premier trimestre à 97,17% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 326 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 2 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2013 a été de 168 € par part, contre 156 € en 2012.

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 application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 8% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 357 436 € hors taxes.

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

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

Le Président
AVIVA-VIE
Madame Joëlle CHAUVIN

TABLEAUX 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	29,20%	0,24%	0,00%	5,31%	10,59%
REGION PARISIENNE	25,67%	26,17%	2,82%	0,00%	0,00%
TOTAUX	54,87%	26,41%	2,82%	5,31%	10,59%

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)
2009	16 836 800 €	Néant	21 046	1 765	Néant	2 715,00 €
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 €

(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 CESSIION 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
2009	373	1,77%	10	N. S.	23 215,48 €
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 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	188,01 €	188,01 €	175,02 €	156,00 €	168,00 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	2 132,85 €	2 500,28 €	3 200,00 €	3 325,00 €	2 400,82 €
Prix d'exécution moyen annuel	2 224,97 €	2 861,64 €	3 239,18 €	2 909,48 €	2 389,88 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	8,81%	7,52%	5,47%	4,69%	6,99 %
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	8,45%	6,57%	5,40%	4,82%	7,68%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	2 415,10 €	3 155,72 €	3 512,17 €	3 397,66 €	2 572,81 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	7,78%	5,96%	4,98%	4,59%	6,53%
Report à nouveau cumulé par part (3)	105,22 €	143,00 €	142,14 €	89,97 €	73,51 €

(1) Avant prélèvement obligatoire

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
 - du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
 - par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

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

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

	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	274,02	98,06%	239,61	98,76%	188,26	96,77%	188,46	96,95%	209,52	97,15%
. Produits financiers (2)	4,97	1,78%	3,01	1,24%	6,27	3,22%	5,91	3,04%	1,55	0,80%
. Produits divers	0,47	0,17%	0,00	0,00%	0,02	0,01%	0,02	0,01%	4,00	2,06%
* TOTAL	279,46	100,00%	242,62	100,00%	194,54	100,00%	194,39	100,00%	215,06	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	22,47	8,04%	20,18	8,32%	15,98	8,22%	15,68	8,07%	17,09	8,79%
. Autres frais de gestion	2,24	0,80%	3,65	1,50%	3,50	1,80%	3,39	1,74%	2,85	1,47%
. Entretien du patrimoine	11,23	4,02%	18,17	7,49%	46,38	23,84%	24,32	12,51%	9,96	5,12%
. Charges locatives non récupérables	15,00	5,37%	18,35	7,56%	32,97	16,95%	26,16	13,46%	5,51	2,84%
* TOTAL	50,94	18,23%	60,34	24,87%	98,83	50,80%	69,55	35,78%	35,41	18,22%
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	3,50	1,25%	-5,20	-2,14%	-24,50	-12,59%	-14,05	-7,23%	1,54	0,79%
. autres	-0,77	-0,28%	0,33	0,14%	-2,65	-1,36%	-0,65	-0,33%	3,53	1,82%
Sous-total charges internes	2,73	0,98%	-4,87	-2,01%	-27,15	-13,95%	-14,70	-7,56%	5,07	2,61%
* TOTAL	53,67	19,20%	55,47	22,86%	71,69	36,85%	54,85	28,22%	40,49	20,83%
* RESULTAT COURANT produits exceptionnels	225,79	80,80%	187,15	77,14%	122,85	63,15%	139,54	71,78%	174,57	79,18%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	37,78	13,52%	-0,86	0,00%	-52,17	-26,82%	-16,46	-8,47%	6,57	3,38%
Revenus distribués (2)	188,01	67,28%	188,01	77,49%	175,02	89,97%	156,00	80,25%	168,00	75,80%

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2012 (*)	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	21 582 817		21 582 817
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	7 932 291		7 932 291
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	919 334	-279 457	639 877
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	354 795		354 795
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	26 720 709	4 530 960	31 251 669
- Moins-values réalisées sur cessions d'immeuble locatif	-3 944 486		-3 944 486
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	7 303 424	-4 810 417	2 493 007

(*) Depuis l'origine de la société.

PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
36 rue Brunel - 75017 PARIS	14.08.75	1 363 298	17 322		1 380 620	5 580 000
171 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	22.09.76	1 449 849	238 278		1 688 127	6 600 000
6 rue Félix Faure - 75015 PARIS	28.02.77	343 187	2 549	60 401	406 137	1 250 000
16 avenue Raspail - 94250 GENTILLY	29.07.77	2 465 037	25 679		2 490 716	6 300 000
Carrefour Belle Epine - 94320 THAIS	04.08.77	2 573 339	132 958		2 706 297	10 480 000
6 rue des 4 Cheminées - 92100 BOULOGNE	25.08.77	190 561	10 213		200 774	450 000
183 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	21.12.77	1 718 664	30 382		1 749 047	9 550 000
10 impasse Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	08.12.78	449 725	6 135		455 860	1 310 000
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	31.03.80	420 584	51 228		471 812	1 660 000
14-18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28.12.90	6 951 675	119 224		7 070 900	6 720 000
16 rue Drouot - 75009 PARIS	17.11.94	4 352 419	79 812	323 820	4 756 052	5 190 000
66 rue Faubourg St Honoré - 75008 PARIS	05.10.04	1 421 393	136 360		1 557 753	1 930 000
178 rue de Courcelles - 75017 PARIS	01.04.09	1 664 250	104 700		1 768 950	1 900 000
47 rue de Monceau - 75008 PARIS	27.06.13	4 530 960			4 530 960	4 530 960
TOTAUX		29 894 943	954 840	384 221	31 234 004	63 450 960

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)				
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux activités	Locaux habitation	Résidences hôtelières	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux activités	Locaux habitation	Résidences hôtelières
36 rue Brunel - 75017 PARIS	1 000									
171 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 509									
6 rue Félix Faure - 75015 PARIS		440								
16 avenue Raspail - 94250 GENTILLY	2 410									
Carrefour Belle Epine - 94320 THAIS		7 058								
6 rue des Quatre Cheminées - 92100 BOULOGNE		262								
183 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 675									
10 impasse Latécoère 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY			1 265							
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	303									
14-18 rue de Chaligny-75012 PARIS					1 656					
16 rue Drouot - 75009 PARIS	330	147		641						
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	229									
178 rue de Courcelles - 75017 PARIS	306									
47 rue de Monceau - 75008 PARIS	439									
TOTAL	8 201	7 907	1 265	641	1 656	-	-	-	-	-

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 29 894 942,63 €	63 450 960,00 €	+ 25 363 982,63 €	58 286 000,00 €
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	- 340 538,93 €		- 308 079,67 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	29 554 403,70 €	63 450 960,00 €	25 055 902,96 €	58 286 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+		+	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 895 593,83 €	895 593,83 €	+ 564 004,52 €	564 004,52 €
Autres créances	+ 123 231,72 €	123 231,72 €	+ 112 497,43 €	112 497,43 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 100 897,53 €	100 897,53 €	- 26 571,00 €	26 571,00 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 5 901 771,92 €	5 901 771,92 €	+ 10 766 556,53 €	10 766 556,53 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 592 807,49 €	592 807,49 €	+ 639 807,75 €	639 807,75 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 954 124,43 €	954 124,43 €	- 901 431,89 €	901 431,89 €
Dettes d'exploitation	- 488 459,96 €	488 459,96 €	- 825 739,45 €	825 739,45 €
Dettes diverses	- 476 384,80 €	476 384,80 €	- 339 449,30 €	339 449,30 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 184 021,92 €	1 184 021,92 €	- 1 040 514,24 €	1 040 514,24 €
TOTAL II	4 309 516,32 €	4 309 516,32 €	8 949 160,35 €	8 949 160,35 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
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	33 863 920,02 €		34 005 063,31 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		67 760 476,32 €		67 235 160,35 €

* 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 n°71 524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres du 01/01 au 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	16 836 800,00 €		0,00 €	16 836 800,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	5 084 858,29 €		0,00 €	5 084 858,29 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-993 008,13 €		-279 456,91 €	-1 272 465,04 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00 €			0,00 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00 €			0,00 €
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 €		0,00 €	3 944 486,15 €
Réserves				
Réserves	7 137 701,07 €			7 137 701,07 €
Report à nouveau	1 893 570,07 €	-346 513,14 €		1 547 056,93 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2012	2 936 662,86 €	-2 936 662,86 €		
Résultat 2013	0,00 €		3 674 041,62 €	3 674 041,62 €
Acomptes sur distribution 2012	-3 283 176,00 €	3 283 176,00 €		0,00 €
Acomptes sur distribution 2013			-3 535 728,00 €	-3 535 728,00 €
TOTAL GENERAL	34 005 063,31 €	0,00 €	-141 143,29 €	33 863 920,02 €

Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 153 802,39 €	755 770,16 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	4 409 480,23 €	3 966 263,65 €
Grosses réparations couvertes par provisions	188 014,75 €	494 103,65 €	Charges facturées	1 153 802,39 €	755 770,16 €
Travaux d'entretien	21 634,39 €	17 743,46 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	83 272,42 €	32,01 €
Autres charges immobilières	116 052,98 €	550 484,25 €	Indemnité de déspecialisation		
			Transfert de Charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 479 504,51 €	1 818 101,52 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	5 646 555,04 €	4 722 065,82 €
Rémunération de la Société de Gestion	357 436,11 €	327 867,21 €	Commissions de Souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	2 135,29 €	2 217,81 €	Honoraires de souscriptions		
Commissions de souscriptions					
Honoraires de souscriptions					
Frais d'acquisitions	279 456,91 €				
Frais sur ventes					
Diverses charges d'exploitation	60 035,73 €	71 324,28 €	Reprises des provisions d'exploitation		
			Provisions créances douteuses	9 079,00 €	13 650,00 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions grosses réparations	188 014,75 €	494 103,65 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses	83 405,53 €		Indemnités d'assurances		
Provisions pour grosses réparations	220 474,01 €	198 313,18 €	Transferts charges d'exploitation	279 456,91 €	
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 002 943,58 €	599 722,48 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	476 550,66 €	507 753,65 €
Charges financières			Produits financiers	32 547,89 €	124 347,08 €
			Intérêts sur certificats dépôt		
TOTAL CHARGES FINANCIERES			Autres produits financiers		
			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	32 547,89 €	124 347,08 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		320,31 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Indemnités et divers produits exceptionnels	836,12 €	
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	836,12 €	320,31 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 674 041,62 €	2 936 662,86 €			
TOTAL GENERAL	6 156 489,71 €	5 354 486,86 €	TOTAL GENERAL	6 156 489,71 €	5 354 486,86 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	15 523 182	34 811 913	10 992 222	30 022 730	16,0%	8 201	4 245
Locaux commerciaux	4 205 524	16 760 138	4 205 524	16 520 818	1,4%	7 907	2 120
Locaux d'activité	786 640	1 790 835	786 640	1 777 679	0,7%	1 265	1 416
Habitations	2 427 920	3 368 074	2 427 920	3 244 773	3,8%	641	5 254
Résidences de tourisme	6 951 675	6 720 000	6 951 675	6 720 000	0,0%	1 656	4 058
Total	29 894 943	63 450 960	25 363 983	58 286 000	NS	19 670	3 226
Immobilisations en cours							
Bureaux	-	-	-	-			
Locaux commerciaux	-	-	-	-			
Locaux d'activité	-	-	-	-			
Habitations	-	-	-	-			
Résidences de tourisme	-	-	-	-			
Total	-	-	-	-			
Total Général	29 894 943	63 450 960	25 363 983	58 286 000	NS	19 670	3 226

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Détail des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
14-18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	6 951 675	6 720 000	6 951 675	6 720 000	0,0%	1 656	4 058
16 rue Drouot - 75009 PARIS	4 352 419	5 190 000	4 352 419	5 000 000	3,8%	1 118	4 642
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	1 421 393	1 930 000	1 421 393	1 900 000	1,6%	229	8 428
36 rue Brunel - 75017 PARIS	1 363 298	5 580 000	1 363 298	5 540 000	0,7%	1 000	5 580
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	420 584	1 660 000	420 584	1 650 000	0,6%	303	5 479
6 rue Félix Faure - 75015 PARIS	343 187	1 250 000	343 187	1 250 000	0,0%	440	2 841
178 rue de Courcelles - 75008 PARIS	1 664 250	1 900 000	1 664 250	1 880 000	1,1%	306	6 209
47 rue de Monceau - 75008 PARIS	4 530 960	4 530 960			NS	439	10 321
Total Paris	21 047 766	28 760 960	16 516 806	23 940 000	NS	5 491	5 238
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	2 573 339	10 480 000	2 573 339	10 280 000	1,9%	7 058	1 485
183 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 718 664	9 550 000	1 718 664	9 500 000	0,5%	1 675	5 701
16 av. Raspail - 94250 GENTILLY	2 465 037	6 300 000	2 465 037	6 270 000	0,5%	2 410	2 614
171 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 449 849	6 600 000	1 449 849	6 550 000	0,8%	1 509	4 374
10 impasse Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	449 725	1 310 000	449 725	1 300 000	0,8%	1 265	1 036
6 rue des 4 Cheminées - 92100 BOULOGNE	190 561	450 000	190 561	446 000	0,9%	262	1 718
Total Région Parisienne	8 847 176	34 690 000	8 847 176	34 346 000	5,4%	14 179	2 447
Total Général	29 894 943	63 450 960	25 363 983	58 286 000	NS	19 670	3 226

* +1,1% de variation à patrimoine constant
NS Non significatif

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2013, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013" 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 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2013.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	25 363 982,63 €	4 530 960,00 €		29 894 942,63 €
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	25 363 982,63 €	4 530 960,00 €		29 894 942,63 €

> L'augmentation des immobilisations correspond à l'acquisition de l'immeuble "Rue de Monceau" pour 4 530 960 €.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	308 079,67 €	220 474,01 €	-188 014,75 €	340 538,93 €
. Provisions pour créances douteuses	26 571,00 €	83 405,53 €	-9 079,00 €	100 897,53 €
	334 650,67 €	303 879,54 €	-197 093,75 €	441 436,46 €

> La dotation aux provisions pour grosses réparations a été calculée sur une base forfaitaire comme les exercices précédents. Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2014.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles de "Neuilly" pour 125 474 €, "Drouot" pour 40 340,75 € et Gentilly pour 22 200 €.

> Les dotations de provisions pour créances douteuses correspondent à des provisions de six locataires, dont 46 652 € de provisions liées au locataire AFOMAV.

AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur		1 893 570,07 €
. Résultat de l'exercice 2012		2 936 662,86 €
. Dividendes versés aux associés	3 283 176,00 €	
. Report à nouveau	1 547 056,93 €	
	4 830 232,93 €	4 830 232,93 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2013.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	à plus d'un an
. Créances locatives	895 593,83 €	895 593,83 €	
. Créances fiscales	22 373,31 €	22 373,31 €	
. Débiteurs divers	100 858,41 €	72 249,08 €	28 609,33 €
	1 018 825,55 €	990 216,22 €	28 609,33 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 426 910,87 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 468 682,97 €.

> 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 45 404,06 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	954 124,43 €		954 124,43 €
. Locataires, avance sur charges	485 555,31 €	485 555,31 €	
. Dettes fiscales	80 200,32 €	80 200,32 €	
. Associés solde sur distribution	1 184 021,92 €	1 184 021,92 €	
. Crédoiteurs divers	399 089,13 €	399 089,13 €	
	3 102 991,11 €	2 148 866,68 €	954 124,43 €

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

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

> Les crédoiteurs divers représentent des dettes fournisseurs pour 2 904,65 €, des dividendes bloqués pour 196 781,98 €, des dividendes rejetés lors des distributions trimestrielles pour 48 298,86 €, des provisions pour charges à payer pour 69 520,83 € (honoraires de commissariat aux comptes, honoraires d'expertise,...) et les associés en cours sur le marché secondaire pour 81 582,81 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Capital souscrit	16 836 800,00 €			16 836 800,00 €

> Société à capital fixe, sans changement par rapport l'an dernier.

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
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 2013.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **275 432,97 €**

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

. Engagements donnés : -

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	4 409 480,23 €	
. Charges facturées	1 153 802,39 €	
. Autres produits divers	83 272,42 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		5 646 555,04 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 153 802,39 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-21 634,39 €	
. Grosses réparations	-188 014,75 €	
. Autres charges immobilières	-116 052,98 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) 4 167 050,53 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -419 607,13 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION 3 747 443,40 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (Nettes des reprises) -106 785,79 €

RESULTAT D'EXPLOITATION 3 640 657,61 €

Produits financiers	32 547,89 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		32 547,89 €

RESULTAT COURANT 3 673 205,50 €

Produits exceptionnels	836,12 €	
Charges exceptionnelles		
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		836,12 €

RESULTAT NET COMPTABLE		3 674 041,62 €
-------------------------------	--	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	12 241 923,18 €	11 406 364,28 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 936 662,86 €	3 674 041,62 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	235 702,02 €	-147 651,45 €
Dotations aux provisions	198 313,18 €	303 879,54 €
Total des ressources	3 370 678,06 €	3 830 269,71 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	238 630,72 €	342 323,60 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	747 553,92 €	1 040 514,24 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 242 661,76 €	2 351 706,08 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs	469 636,91 €	4 810 416,91 €
Reprise d'amortissements et de provisions	507 753,65 €	197 093,75 €
Total des emplois	4 206 236,96 €	8 742 054,58 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	11 406 364,28 €	6 494 579,41 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

C H A R G E S

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

1 479 504,51 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	1 153 802,39 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	188 014,75 €
- les travaux d'entretien et de réparation	21 634,39 €
- les charges non récupérables	-40 497,90 €
- les impôts et taxes	114 206,51 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	20 765,10 €
- les honoraires de relocation	21 579,27 €
- les primes d'assurances	

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

1 002 943,58 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	359 571,40 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	357 436,11 €
- la TVA non récupérable	2 135,29 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

60 035,73 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	21 000,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	4 178,60 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	4 900,00 €
- frais conseil surveillance	775,01 €
- des frais d'actes	812,79 €
- des frais postaux	
- diverses charges de gestion courante	8 502,88 €
- des honoraires divers	18 366,45 €

FRAIS SUR VENTES PRÉLEVÉS SUR LES PLUS-VALUES

279 456,91 €

FRAIS D'ACQUISITIONS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION

303 879,54 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES correspondent

P R O D U I T S

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

5 646 555,04 €

- les loyers de vos immeubles	4 409 480,23 €
- les charges refacturées	1 153 802,39 €
- des autres produits	83 272,42 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

476 550,66 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	9 079,00 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	188 014,75 €
- les transferts de charges	279 456,91 €
- les indemnités d'assurances	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

32 547,89 €

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

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

836,12 €

- des indemnités de résiliation de bail.	836,12 €
--	----------

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

6 156 489,71 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

2 482 448,09 €

LE SOLDE, soit

3 674 041,62 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2013 :	21 046	
Placements immobiliers	29 554 403,70 €	
Autres actifs nets (1)	4 309 516,32 €	
Valeur comptable	33 863 920,02 €	1 609,04 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	63 450 960,00 €	
Autres actifs nets (1)	4 309 516,32 €	
Valeur de réalisation	67 760 476,32 €	3 219,64 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,588% TTC du prix de souscription	2 431 245,89 €	
	2 431 245,89 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	3 933 959,52 €	
Frais de commercialisation 1,8%	1 142 117,28 €	
	5 076 076,80 €	
Valeur de Reconstitution	75 267 799,01 €	3 576,35 €
<i>(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.</i>		

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2013)

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

II - Justification de nos appréciations

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

Règles et principes comptables :

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

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

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

III- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2014

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

RAPPORT SPECIAL



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

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 2013, cette commission s'élève à 357 436,11 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI SELECTIPIERRE 1 à FIDUCIAL GERANCE par chaque cessionnaire. Au titre de 2013, cette commission s'élève à 21 169,65 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2014

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.

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 JUIN 2014

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 2013, 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 2013.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 220 474,01 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 3 674 041,62 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 1 547 056,93 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 5 221 098,55 € |

1°/ décide de répartir une somme de 3 535 728 € 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 138 313,62 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 685 370,55 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

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 2013 à :

- | | |
|------------------------------|---|
| • valeur comptable : | 33 863 920,02 € soit 1 609,04 € par part. |
| • valeur de réalisation : | 67 760 476,32 € soit 3 219,64 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 75 267 799,01 € soit 3 576,35 € 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 renouvelle le mandat de la société EXPERTISES GALTIER - 92 bis rue Edouard Vaillant - 92309 Levallois-Perret Cedex, expert immobilier, pour 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 2018.

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 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'Assemblée Générale autorise en conséquence la Société de Gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la Société et, le cas échéant, à régulariser la répartition de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, 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, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

La présente ratification est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

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.

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

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L214-114 et L214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« *La Société a pour objet :*

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.*

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de surveillance, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- *Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;*
- *Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société*

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide d'ajouter à l'article 17 – Rémunération de la Société de Gestion des points comme suit :

« - En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission **dont le niveau sera fixé après avis conforme du Conseil de surveillance, opération par opération, comme suit** :

- 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;
- 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

- La Société de Gestion, après avis conforme du Conseil de surveillance, perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. »

et de préciser ce qui suit :

« A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur. »

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer après l'alinéa 2 de l'article 18 – Conseil de surveillance – 1° - Nomination un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Et de supprimer corrélativement l'alinéa « Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion propose aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. »

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1° - Modalités

Introduction d'un alinéa à la suite de l'alinéa 1 rédigé comme suit :

« Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES PARTS

Après l'alinéa 1, mise en place de deux §, l'un traitant des transmissions entre vifs, l'autre, des transmissions par décès avec introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs, l'ensemble rédigé comme suit :

« 1. Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

- **Agrément**

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

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

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

- **Refus d'agrément**

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'Associé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout Notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. »

ARTICLE 11 – DROITS DES PARTS

Insertion après l'alinéa 3 de la disposition suivante :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Précision à la fin de l'alinéa 3 du délai et des modalités concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des offres de cessions de parts figurant sur le registre comme suit :

« depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et ce, conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier :

Suppression de la limite : « du montant des fonds propres de la société » et remplacement par « d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire »

Introduction de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

« cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier. »

ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1° - Nomination

Conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, rectification de la durée du mandat de membres du Conseil de surveillance qui sera désormais de trois ans au lieu de six ans et modification corrélative de l'alinéa consacré en précisant le texte applicable ainsi que l'année au cours de laquelle expire ledit mandat, savoir : « quatrième » année au lieu de la « septième » année.

ARTICLE 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Précision à l'alinéa 2 ce qui suit :

Le texte des résolutions et les documents adjoints sont adressés aux associés « par voie postale ».

Introduction à la suite dudit alinéa de la disposition suivante :

« Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique »

ARTICLE 24 – COMMUNICATIONS

Introduction après l'alinéa 3 des dispositions suivantes :

« La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier. »

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Introduction à la fin de l'article d'une disposition relative à la réduction du capital rédigée comme suit :

« Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €). »

ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la précision ci-après :

« Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables. »

ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

2° - Organisation – Réunions et délibérations

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de ce point :

« Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction. »

ARTICLE 19 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Concernant la durée du mandat de Commissaire aux Comptes, remplacement du terme « ans » par le terme « exercices ».

Ajout à la fin de l'alinéa 1 de la disposition suivante :

« Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur. »

ARTICLE 20 – ASSEMBLEES GENERALES

Ajout d'un alinéa après le 7^{ème} portant sur le vote par correspondance rédigé comme suit :

« Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. »

ARTICLE 26 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

Après l'alinéa 3, ajout de l'alinéa ci-après concernant l'état annexe au rapport de gestion :

« Les dirigeants de la société de gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société. »

TITRE 8 - ARTICLE 29 – CONTESTATIONS

Ajout dans l'intitulé du titre 8 et de l'article 29 du terme « *Election de domicile* ».

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI SELECTIPIERRE 1 dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

VINGT-ET UNIEME-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 2013	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2012
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	4 409 480,23 €	3 966 263,55 €	209,52 €	188,46 €
- Excédent brut d'exploitation	3 747 443,40 €	2 502 555,00 €	178,06 €	118,91 €
- Résultat de l'exercice	3 674 041,62 €	2 936 662,86 €	174,57 €	139,54 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	16 836 800,00 €	16 836 800,00 €	800,00 €	800,00 €
- Total des capitaux propres	33 863 920,02 €	34 005 063,31 €	1 609,04 €	1 615,75 €
- Immobilisations locatives	29 894 942,63 €	25 363 982,63 €	1 420,46 €	1 205,17 €
- Total de l'état du patrimoine	33 863 920,02 €	34 005 063,31 €	1 609,04 €	1 615,75 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	5 221 098,55 €	4 830 232,93 €	248,08 €	229,51 €
- Dividende	3 535 728,00 €	3 283 176,00 €	168,00 €	156,00 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	63 450 960,00 €	58 286 000,00 €	3 014,87 €	2 769,46 €
- Valeur comptable	33 863 920,02 €	34 055 063,31 €	1 609,04 €	1 618,13 €
- Valeur de réalisation	67 760 476,32 €	67 235 160,35 €	3 219,64 €	3 194,68 €
- Valeur de reconstitution	75 267 799,01 €	74 310 437,90 €	3 576,35 €	3 530,86 €