

SÉLECTINVEST 1

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 3

LA FRANÇAISE 



■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 24 juin 2014

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	20
Rapport du conseil de surveillance	22
Textes des résolutions	23
Comptes au 31 décembre 2013	25
Annexe	28
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	45

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française REM dans leur environnement économique

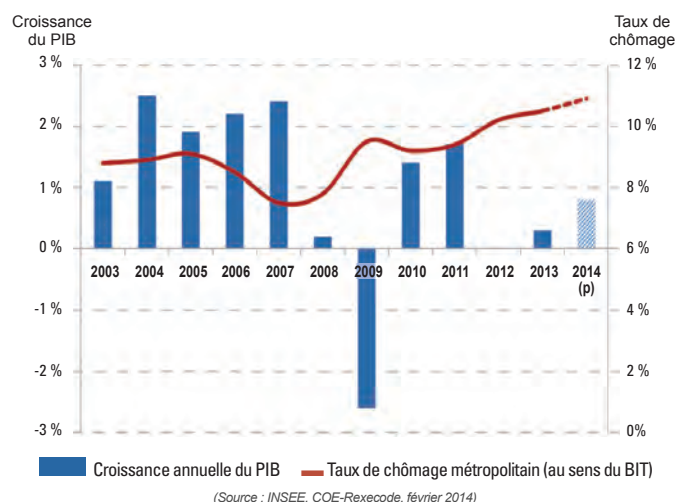
■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

En 2013, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte économique encore délicat : la croissance du PIB a atteint 0,3 %. Si la résistance de la consommation des ménages a fait office d'amortisseur, le taux de chômage s'est maintenu à un niveau élevé et représente 10,2 % de la population active en France métropolitaine au 4^{ème} trimestre 2013. L'inflation demeure à un niveau très faible de 0,7 % sur l'année et indique une activité atone. Toutefois, à l'instar de ses voisins européens, une légère reprise semble se profiler : l'indicateur INSEE du climat des affaires progresse depuis l'été, tandis que la production industrielle devrait repartir à la hausse en 2014.

L'environnement financier des marchés des pays développés, à la différence des années précédentes, a été à la fois calme et bien orienté. En Europe, la situation des pays périphériques s'est améliorée au cours de l'année 2013. Pour autant, la BCE a dû intervenir sous la crainte de pressions déflationnistes en abaissant ses taux directeurs en novembre 2013, sans toutefois recourir à des mesures non-conventionnelles de soutien de l'économie. Cet environnement monétaire très accommodant, maintenant la courbe des taux à un niveau historiquement faible, a permis une réduction de l'aversion au risque des investisseurs.

Ce changement de contexte a conduit à une recherche de performance plus élevée et a favorisé, dans les allocations d'actifs, les segments plus risqués tels que les obligations High Yield et les actions. Les marchés boursiers des pays développés ont ainsi connu un très bon millésime, comme le prouvent les performances totales des différents indices boursiers : + 18 % pour le CAC 40, + 20,5 % pour l'Euro Stoxx 50 et plus de 26 % pour le Dow Jones, sa meilleure performance depuis 1996. Dans ce contexte, et après plusieurs années de surperformance, l'immobilier coté a été moins performant que les indices traditionnels : l'indice IEIF SIIC France (dividendes réinvestis) a augmenté de 12 %.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



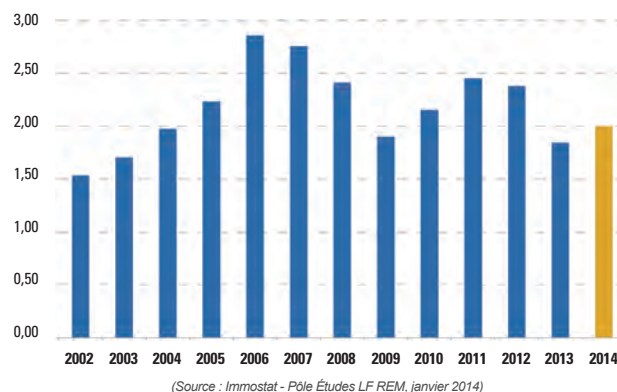
■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés de bureaux sous pression

En 2013, l'activité locative a subi avec un léger décalage l'impact du ralentissement économique : 1,844 million de m² ont ainsi été placés en Île-de-France sur l'année, soit une baisse d'environ 25 % par rapport à 2012 et un niveau d'activité inférieur à celui de 2009. Dans un contexte d'incertitude économique, fiscale et réglementaire, les entreprises ont préféré reporter leurs décisions immobilières.

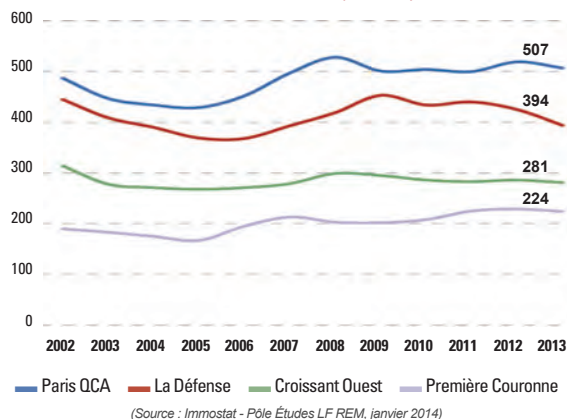
En conséquence, malgré un rebond au 4^{ème} trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45 % en un an des grandes transactions.

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



Si les valeurs locatives faciales ne se sont ajustées que légèrement en 2013 pour les surfaces de seconde main (environ - 2 %), les mesures d'accompagnement continuent de croître, et atteignent jusqu'à 30 % des loyers faciaux. Deux facteurs pèsent sur les revenus locatifs : d'une part, les efforts de franchise que les propriétaires sont prêts à offrir pour retenir leurs locataires, et d'autre part la progression ralentie de l'indexation.

Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (en m²)



En revanche, grâce à une relative maîtrise de la production neuve, le taux de vacance en Île-de-France reste à un niveau convenable de 7,5 % en moyenne. Seuls quelques marchés localisés, comme celui de La Défense avec un taux de vacance de 12 %, connaissent de véritables surcapacités, tandis que le marché parisien intra-muros reste en dessous de 5 %. On constate cependant que l'augmentation des libérations de surfaces de seconde main, qui atteignent 700 000 m², accélère l'obsolescence du parc.

Sous la pression de la conjoncture qui contraint les entreprises à l'attentisme, la plupart des marchés régionaux marquent le pas en matière d'activité. Trois marchés - Lyon, Lille et Toulouse - portés par une certaine dynamique locale, conservent toutefois un véritable élan.

Le segment des commerces entre résistance et mutation

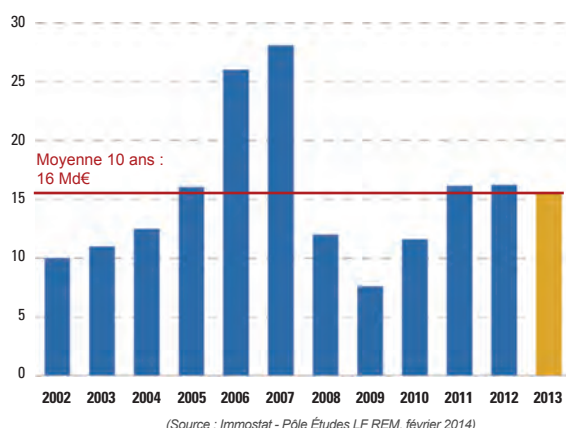
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces de centre-ville, la concurrence s'est intensifiée pour les axes n°1, meilleurs emplacements commerciaux d'une ville, où les loyers continuent de progresser sous l'effet des stratégies d'implantation des grandes enseignes "mass market" (grande consommation). Les axes secondaires souffrent en revanche de la fragilité des commerces indépendants et de la concurrence du e-commerce.

Un marché de l'investissement immobilier dynamique

Le marché de l'investissement en France a affiché une très bonne tenue tout au long de l'année 2013 avec 15,5 milliards d'euros investis. L'appétit des investisseurs s'est confirmé pour la classe d'actifs immobilière, voire accentué en 2013. Toutefois, si le marché a été animé par des transactions de grande envergure (40 opérations de plus de 100 millions d'euros pour 50 % des volumes), le nombre de transactions se trouve, quant à lui, en baisse de 20 %, faute d'une offre suffisante de produits sécurisés.

Les investisseurs maintiennent en effet leur aversion au risque : le bureau reste la classe d'actifs la plus prisée et totalise 67 % des volumes. L'Île-de-France représente, quant à elle, 75 % des volumes, alors que Lyon capte un tiers des engagements en région. Avec plus de 23 % des volumes investis en immobilier en France, le commerce continue à attirer des acquéreurs, qui ont une préférence pour le segment sécurisé des commerces de centre-ville (39 % des engagements).

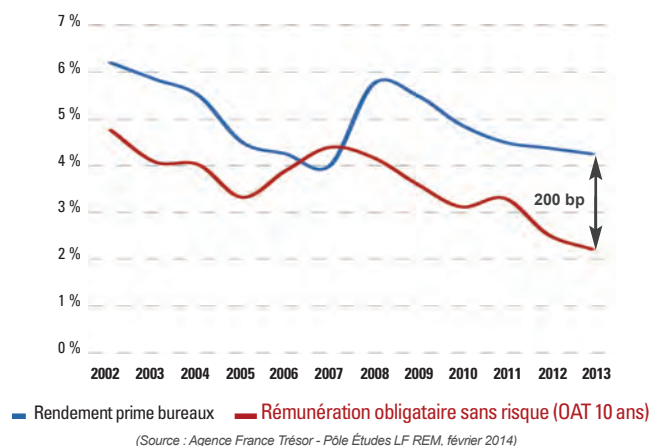
Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Conséquence inattendue de l'engouement des investisseurs pour le segment le plus sécurisé, la part des transactions "core" a diminué en 2013, en raison d'un manque de produits de qualité proposés à la vente. L'échelle des taux de rendement immobiliers s'est stabilisée à des niveaux bas : le taux prime en bureaux se situe ainsi entre 4 % et 4,25 % à Paris QCA, entre 5 % et 6 % en première couronne, et entre 5,70 % et 6,50 % dans les principales agglomérations régionales. Les

taux prime en commerce ont par ailleurs continué de fléchir : moins de 4 % pour les pieds d'immeubles, 4,75 % pour les centres commerciaux et 5,75 % pour les "retail parks" (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert). En revanche, les taux de rendement sur les actifs présentant des risques locatifs, techniques ou d'emplacement sont plutôt orientés à la hausse.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE LA FRANÇAISE : ÉVOLUTION DES RÉSULTATS, DISTRIBUTION ET VALEURS

Un marché des SCPI toujours très actif

Le succès des SCPI ne se dément pas depuis 2011. En 2013, la collecte brute des SCPI a atteint plus de 3 milliards d'euros, dont 2,5 milliards de nouveaux capitaux. Avec plus de 397 millions d'euros collectés, votre société de gestion se positionne au premier rang de la collecte brute 2013.

Le taux de rotation observé sur l'ensemble des SCPI du marché (nombre de parts cédées ou retirées comparé au nombre de parts au 31/12/2013) demeure quant à lui stable, à 1,94 %.

Des résultats immobiliers fortement influencés par le contexte du marché locatif 2013

En 2013, l'activité commerciale sur l'ensemble des patrimoines SCPI a été particulièrement importante. 60 % de celle-ci a toutefois concerné le maintien en place des locataires contre 40 % pour la résorption du stock de locaux vacants.

La préférence des entreprises pour les locaux neufs et restructurés a également été largement observée. C'est une tendance que nous anticipons comme durable et qui confirme le bien fondé des efforts engagés ces dernières années en matière de travaux sur les immeubles les plus stratégiques du patrimoine des SCPI.

Dans un marché locatif moins demandeur, les délais de transactions ont été assez longs et les efforts commerciaux (franchises de loyers, réductions temporaires de loyers, mécanisme de paliers) plus importants que les années précédentes. La pression des renégociations de loyers par les locataires arrivant en période d'échéances triennales a aussi été particulièrement vive. Bien que les mesures d'accompagnement aient permis de ne pas augmenter sensiblement le niveau de vacance sur le patrimoine immobilier des SCPI, elles ont naturellement influé sur le niveau des produits locatifs encaissés.

Néanmoins, dans ce contexte, les résultats immobiliers atteints et les distributions en fin d'année sont globalement conformes aux prévisions budgétaires pour la plupart des véhicules.

Des valeurs d'expertise et des valeurs de réalisation globalement stables

Les expertises menées entre septembre et novembre ont abouti pour l'ensemble des SCPI à une stabilité des valeurs, entre - 0,4 % à + 1,7 %.

Les valeurs de réalisation ont varié dans une fourchette de - 1,1 % à + 0,4 %. Les écarts de variation entre valeur d'expertise et valeur de réalisation reposent essentiellement :

- sur la réalisation de travaux de restructuration décaissés et dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée sur les valeurs d'expertise ;
- dans une moindre mesure, sur le recours aux réserves contribuant à l'écart entre les résultats et le niveau de distribution.

LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE EN 2014 : PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Des perspectives économiques qui s'éclaircissent

L'économie française débute l'année 2014 sur une meilleure note qu'elle n'avait abordé 2013. L'amélioration de la santé de ses partenaires commerciaux, notamment européens, la persistance d'un environnement monétaire accommodant et les prix mieux maîtrisés des matières premières constitueront des facteurs porteurs. Toutefois, le niveau du chômage, le déficit structurel de compétitivité, la forte pression fiscale et une situation budgétaire mal maîtrisée constitueront autant de freins à une reprise franche et durable de l'économie française, pas attendue avant 2015.

La stratégie d'investissement 2014

Compte tenu du contexte de demande locative assez faible, les portefeuilles SCPI devraient connaître des évolutions mesurées. Les niveaux de distribution prévisionnelle pour 2014 devraient être comparables à ceux de 2013.

Sur le marché de l'investissement, la sélectivité demeurera de mise avec une vigilance sur les taux offerts pour rester en ligne avec les objectifs de taux de distribution des SCPI.

La stratégie d'investissement sur les SCPI classiques diversifiées, sauf thématique d'investissement particulière, devrait être répartie entre bureaux à 70 % et commerce à 30 % avec une diversification géographique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les actifs à revenus immédiats seront fortement privilégiés.

L'élargissement des investissements immobiliers des SCPI aux états de l'Union européenne

Pour compléter cette stratégie d'investissement, la société de gestion propose pour chaque SCPI d'élargir de manière accessoire les cibles d'investissement aux marchés immobiliers des États de l'Union européenne.

Cet élargissement des investissements en Europe s'inscrit dans la continuité d'une politique d'investissement qualitative et cohérente avec l'objectif des SCPI tourné vers l'optimisation des revenus et la préservation du patrimoine.

Dans un environnement facilité par la montée en puissance des investissements immobiliers transfrontaliers, une monnaie unique en zone Euro, des standards internationaux en matière de baux, cet élargissement permettra en outre, de tirer parti :

- de nouveaux territoires d'investissement aux cycles économiques et financiers différents ;
- des législations sur les baux souvent plus favorables aux propriétaires ;
- d'une réduction du risque de concentration locative sur les portefeuilles SCPI.

Ces investissements seront réalisés sur des marchés profonds et liquides sur la base de taux de rendement comparables à ceux du marché français et traditionnellement recherchés par vos SCPI.

Les premiers investissements auront pour cible les marchés immobiliers allemands. Ils seront facilités par les moyens importants dont s'est dotée votre société de gestion, avec une présence locale d'équipes en Allemagne et au Royaume-Uni.

Cet élargissement devrait permettre, dans des conditions fiscales non pénalisantes pour les associés, de diversifier de manière encore plus pertinente aujourd'hui le patrimoine de vos SCPI.

Cette proposition d'élargissement nécessite une actualisation de la politique d'investissement dans la note d'information. Elle fait donc l'objet d'une résolution spécifique dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, ce projet d'élargissement a été présenté au mois de février dernier, lors d'une réunion spécifique, à l'ensemble des conseils de surveillance des SCPI. Aussi, votre conseil a pu disposer de toute l'information nécessaire en vue de l'établissement de son rapport sur cette proposition.

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

La directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive, issue de la commission européenne, a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle vise à accroître la transparence des sociétés de gestion vis-à-vis de leur autorité de contrôle et des investisseurs. Elle a également pour objectif de réguler les principales sources de risques associés à la gestion des fonds d'investissement.

L'aménagement des textes réglementaires des SCPI

Parallèlement à la transposition en droit français de la directive AIFM, des aménagements sont intervenus pour améliorer la gestion des SCPI et renforcer la transparence concernant les frais.

L'ensemble de ces nouvelles règles mises en place pour protéger les épargnants doit être respecté par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014. Cela implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, notamment les statuts et la note d'information. Les modifications des statuts vous sont présentées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, consultable page 20.

Pour en savoir plus sur la directive AIFM et les modifications des textes applicables aux SCPI, vous pouvez consulter notre site internet www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires.

LE RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (APPLICABLE À COMPTER DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2013)

Les cessions et retraits des parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux⁽¹⁾.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 % l'an	1,65 % l'an
	La 22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
	De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9 % l'an

Les cessions de parts de SCPI sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable à certaines cessions.

⁽¹⁾ Ce mode de calcul, initialement préconisé par une simple décision administrative, a été légalisé par l'article 27 de la loi de finances pour 2014 n°2013-1278 du 29 décembre 2013 (JO du 30 décembre 2013).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	26 janvier 1968
N° d'immatriculation au RCS	784 852 261 RCS Paris
Date de dissolution	26 janvier 2067
Capital plafond statutaire	459 000 000 euros
Capital social effectif au 31 décembre 2013	388 536 003 euros
Visa AMF	SCPI n° 13-27 du 20 septembre 2013

■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille

n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Crédit Mutuel Arkéa

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Assurances Crédit Mutuel Nord Vie	<p>Fin du mandat :</p> <p>à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2015.</p> <p><i>Conformément à la législation en vigueur, la durée du mandat des membres du conseil est ramenée à 3 ans.</i></p>
Agora Patrimoine	
Paul-Louis BOUSQUET	
Cardif Assurance Vie	
Anne-Marie DABLIN	
Financière Étoile	
Paul FREIERMUTH	
Jean-François GARETON	
François GOUBARD, Président	
Pierre HEBRARD	
Jean-Paul LAUQUE	
SCI Pérennité Pierre	
Bertrand PAILLAT	
Dominique PONTABRY	
Jean-Jacques RABET	
François RINCHEVAL	
Unofi Patrimoine	
Damien VANHOUTTE, secrétaire	

■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013

Introduction

Fin décembre 2013, Sélectinvest 1 a enregistré une capitalisation de 1,6 milliard d'euros, ce qui la place au 2^{ème} rang* des SCPI françaises les plus capitalisées. Cette solidité financière lui a permis de poursuivre une politique dynamique de modernisation de ses actifs, marquée à la fois par des acquisitions d'immeubles neufs et emblématiques et par des cessions d'actifs obsolètes. Cependant, le contexte locatif plus difficile a pénalisé la croissance du résultat. Compte tenu du niveau des réserves, la société de gestion a préféré ajuster le montant des acomptes des troisième et quatrième trimestres.

Le patrimoine de Sélectinvest 1 reste diversifié, tant sur le plan géographique que sectoriel. Il est notamment composé de 51,5 % de bureaux et 30,7 % de commerces.

La SCPI a ainsi investi dans quatre bâtiments à usage de bureaux situés dans le Parc Club du Millénaire à Montpellier, dans une surface commerciale à Compiègne louée à Conforama et dans une partie de l'immeuble de bureaux le "Kappa" à Saint-Ouen loué à Alstom Transport. En se positionnant sur des actifs de taille significative, Sélectinvest 1 attire des locataires de plus grande taille à la structure financière plus solide.

Pour préserver la qualité du patrimoine, la SCPI a également procédé à l'arbitrage de quatorze actifs pour 21 000 m², majoritairement vieillissants, dont 29 % de locaux vacants.

L'année 2013 est également marquée par la livraison de deux actifs emblématiques acquis en VEFA : la surface commerciale de 2 200 m² louée à l'enseigne "Au Vieux Campeur" à Labège (31) et l'immeuble "Le Green" à Lyon, également loué dans sa totalité à l'Agence Régionale de Santé (ARS) et à Secafi.

Concernant l'activité locative, elle a été deux fois plus importante cette année par rapport à 2012. Notons quelques belles réalisations, comme la location de l'immeuble "le Vermont" à la société Veolia situé à Nanterre, ou encore une partie de l'immeuble "Iléo" à Boulogne-Billancourt, loué à Reed Midem. Plusieurs locataires ont renouvelé leur bail, comme les groupes France Telecom, Total et UGGC. Les nouveaux baux signés durant l'année ont ainsi permis, malgré un volume plus important de congés, de maintenir un niveau de résultat stable. Toutefois, ces renouvellements ont fait l'objet de mesures d'accompagnement, qui sont désormais une pratique du marché afin de stimuler les locations de surfaces vacantes, toujours plus coûteuses pour la SCPI. Le taux d'occupation physique moyen s'établit à 85,6 % pour l'année.

Parmi les autres locations ayant eu une prise d'effet en 2013, notons :

- deux locataires dans "Cap Azur" à Marseille ;
- Atos Médical dans "Green Square" à Bagneux ;
- EDF dans le "Carillon" à Nanterre ;
- cinq locataires pour la totalité de l'immeuble de la rue Bergère à Paris ;
- quatre importantes prises à bail dans le parc d'activité Urbaparc à Saint-Denis.

Sélectinvest 1 clôture son exercice 2013 avec :

- une collecte brute de 53,7 millions d'euros, dont près de la moitié a permis d'assurer la fluidité du marché des parts ;
- une distribution de revenus de 30 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 4,72 % ;
- une valeur d'expertise et une valeur de réalisation quasi stables ;
- un prix de la part inchangé à 635 euros.

L'année 2014 sera consacrée à l'amélioration du taux d'occupation physique avec notamment la location des immeubles neufs ou restructurés tels que "l'Equinox" à Lyon livré en mars 2014 ou "Cap Azur" à Marseille, et la relocation des surfaces disponibles situés à Montpellier (ZAC du Millénaire) et à Lyon (Tour Part Dieu). D'ores et déjà, plusieurs transactions ont été formalisées par la signature de baux pour une prise d'effet en 2014 :

- l'agence DDB pour la totalité de l'immeuble de bureaux de la rue La Condamine à Paris 17^{ème}, qui a fait l'objet d'une restructuration lourde et a été livré le 13 janvier 2014. Le bail ferme de 9 ans prend effet au 1^{er} avril ;
- un cabinet d'avocats pour le plateau de bureaux au 4 Avenue Hoche à Paris 8^{ème} ;
- Aegis Media et la CPAM dans l'immeuble "Cap Azur" à Marseille ;
- la renégociation d'un locataire sur 1 157 m² à Boulogne-Billancourt, rue du Dôme ;
- plusieurs renouvellements pour près de 3 000 m².

La SCPI va également poursuivre sa politique de rénovation, qui aura pour effet d'immobiliser momentanément certains actifs, notamment ceux situés Tour Montparnasse à Paris 15^{ème} et rue des Belles-Feuilles à Paris 16^{ème}. La baisse des recettes locatives sur ces immeubles devrait être compensée par l'effet plein des investissements réalisés en 2013 et la fin des franchises accordées sur certains loyers ("Le Vermont" à Nanterre, "Green Square" à Bagneux, etc.)

Toutefois, de nouvelles mesures d'accompagnement seront mises en œuvre pour maintenir en place d'autres locataires. La SCPI sera également confrontée en 2014 à quelques événements qui viendront peser dans l'équilibre de son résultat, comme certains congés attendus l'année prochaine, notamment celui de Kraft Foods France à Vélizy.

* Source : IEIF au 31/12/2013, catégorie SCPI classiques diversifiées.
VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	388 536 003,00 €
Nombre de parts	2 539 451
Capitalisation	1 612 551 385 €
Nombre d'associés	22 052
Valeur de réalisation	575,74 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait	595,31 €
Valeur ISF pour 2013*	595,31 €
Distribution de l'exercice 2013**	30,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	4,72%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0,00%
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	3,88%
7 ans	4,98%
10 ans	7,65%

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

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

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

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

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

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

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

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

	2013	2012
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	163 301 921,20	143 068 847,36
dont loyers	100 956 640,72	96 813 487,96
Total des charges	90 412 550,91	72 264 733,08
Résultat	72 889 370,29	70 804 114,28
Dividende	75 663 350,85	77 023 783,51

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	388 536 003,00	382 355 721,00
Total des capitaux propres	1 235 609 688,92	1 216 421 590,21
Immobilisations locatives	1 342 811 771,65	1 263 129 093,04

	Global 2013	Par part 2013
Autres informations		
Bénéfice	72 889 370,29	28,89*
Dividende	75 663 350,85	30,00*

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	1 558 071 298,72	613,55
Valeur comptable	1 235 609 688,92	486,57
Valeur de réalisation	1 462 057 724,65	575,74
Valeur de reconstitution	1 663 179 682,17	654,94

* Par part en jouissance sur l'année.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	40 394	1,59%
Parts retirées avec contrepartie	44 137	1,73%
Parts cédées de gré à gré	1 146	0,04%
Parts transférées par succession et/ou donation	20 386	0,80%
Parts en attente de retrait	2 066	0,08%

Les capitaux collectés en 2013 ont totalisé plus de 53,6 millions d'euros : 28 millions d'euros ont permis d'assurer la totale fluidité du marché des parts et 25,6 millions d'euros ont permis d'augmenter le capital de Sélectinvest 1. Ces nouvelles ressources disponibles ont donc contribué au financement des acquisitions immobilières ainsi qu'à la valorisation de certaines opérations décrites par ailleurs permettant ainsi à la SCPI de diversifier et d'actualiser son patrimoine occupé par des locataires de qualité.

Au 31 décembre 2013, 2 066 parts étaient en attente de retrait. La capitalisation de la SCPI a ainsi atteint 1,61 milliard d'euros répartis entre 22 052 associés.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI Sélectinvest 1 a réalisé 6 investissements en 2013 pour un montant global de 93 689 840 euros HT AEM et un rendement moyen de 6,61 % AEM.

Le 15 mai 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition de plusieurs bâtiments de bureaux pour une surface totale de 8 258 m² au sein du Parc du Millénaire, situé au sud-est de la ville de Montpellier (34). Il s'agit de la zone d'activité tertiaire la plus dynamique de l'agglomération, mitoyenne avec le Parc d'Activités Euréka. L'ensemble est facilement accessible par l'autoroute A9, proche de l'aéroport de Montpellier Méditerranée et de la future gare TGV située à 1,5 km.

Cette acquisition offre une rentabilité de 8,58 % AEM.

Le 28 juin 2013, la SCPI a acquis un actif commercial, de l'enseigne Conforama situé au sein de la zone commerciale majeure de Compiègne Jaux-Venette (60), qui accueille des enseignes nationales (Carrefour, Intersport, Darty, Kiabi, Boulanger, Leroy Merlin, Gémol...)

Ce commerce dispose d'un emplacement stratégique et d'une bonne accessibilité routière depuis l'A1 située à 10 km.

Cette acquisition offre une rentabilité de 6,40 % AEM.

Le 18 juillet 2013, la SCPI a investi dans un immeuble en VEFA à Pantin (93). Cet immeuble est situé dans la zone de la mairie et à proximité immédiate des Grands Moulins de Pantin, à 3 minutes du boulevard Périphérique et à 20 minutes de l'aéroport Charles-De-Gaulle.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 mitoyen avec Les Grands Moulins de Pantin. Il développe 13 300 m² utiles de bureaux, 880 m² utiles dédiés à la restauration, 320 m² de commerce en rez-de-chaussée ainsi que 133 places de parkings en sous-sol.

Le bâtiment est déjà loué à hauteur de 54 % au groupe BNP et la livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2015. L'immeuble bénéficiera de la certification HQE et du label BBC Effinergie.

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 35 % par Sélectinvest 1, offre une rentabilité prévisionnelle de 6,68 % AEM.

Le 25 juillet 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Saint Ouen (93), d'un immeuble dénommé le "Kappa", situé au cœur des Docks de Saint-Ouen.

Il est inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification, plébiscité par Alstom avec 3 immeubles sur la zone (Omega, Kappa et Sigma).

Le "Kappa" développe 15 800 m² utiles et 334 emplacements de parking en sous-sol. Livré en décembre 2008 par Nexity, l'actif est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports et la durée ferme restante du bail en cours est de 7 ans.

L'actif est certifié HQE Exploitation / RT 2005 et offre de très bonnes prestations techniques, ainsi que de nombreux services à ses occupants (RIE - 240 places, fitness, conciergerie).

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 40 % par Sélectinvest 1, offre une rentabilité de 6 % AEM.

Le 19 décembre 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition en VEFA d'un supermarché intégralement loué à l'enseigne Carrefour Market et situé sur le boulevard Ornano dans le 18^{ème} arrondissement de Paris.

Il s'agit de l'axe allant de la Gare du Nord à la Porte de Clignancourt. L'environnement immédiat est très résidentiel.

La livraison est programmée pour le 3^{ème} trimestre 2016 et l'enseigne s'est engagée sur un bail de 9 ans fermes.

Cette acquisition offre une rentabilité prévisionnelle de 5,70 % AEM.

Le 20 décembre 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition d'une parcelle de terrain située rue Alfred Nobel à Montpellier. D'ores et déjà propriétaire du bâti, l'acquisition du foncier pour 1 euro symbolique (hors frais) a permis de maîtriser l'ensemble de cette propriété et l'intégration de 44 places de stationnement supplémentaires.

AEM : Acte En Main

VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement.

Les acquisitions de l'exercice 2013

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m²) QP SCPI	Nombre parkings (u)	Prix AEM HT (euros)
15/05/2013	Parc du Club Millénaire - Lot 2 1025 rue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER	BUR	100%	8 258	245	14 949 793
28/06/2013	Conforama - ZAC de Jaux-Venette 53 avenue de l'Europe - 60280 VENETTE	COM	100%	7 568	134	13 250 000
18/07/2013	Compans - ZAC des Grands Moulins 7 rue du Débarcadère - 93500 PANTIN	BUR	35%	5 071	47	23 520 000
25/07/2013	Le Kappa - ZAC des Docks 48 rue Albert Dhalenne - 93400 SAINT-OUEN	BUR	40%	6 371	134	35 654 226
19/12/2013	13/19 boulevard Ornano 75018 PARIS	COM	100%	1 558	-	6 314 000
20/12/2013	Parcelle n°35 - 385 rue Alfred Nobel 34000 MONTPELLIER	PARK	100%	0	44	1 321
TOTAL				28 826	604	93 689 840

2. Les cessions de l'exercice 2013

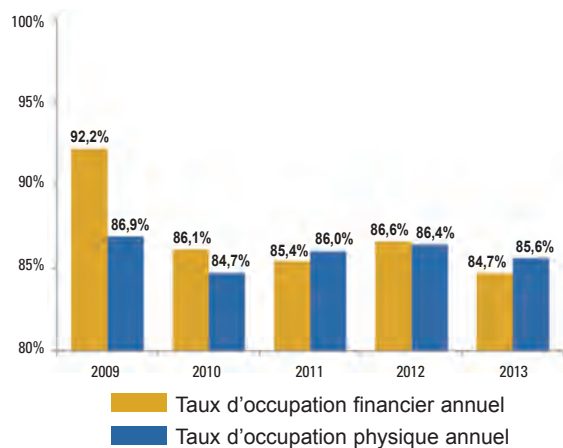
Date cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m²) QP* SCPI	Vacance (m²)	Date acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur Exp HD 31/12/2012 (euros)	Prix de cession brut (euros)
17/04/2013	Bureaux du Lac. Bât. 6 / 7 6/8 avenue de Chavailles 33520 BRUGES	BUR	100%	1 525	579	14/09/1990	1 107 420	1 100 000	897 375
22/04/2013	Gustave Eiffel 5 avenue Gutemberg 77607 BUSSY-SAINT-GEORGES	ACT	100%	5 049	-	19/12/2006	4 434 600	4 190 000	3 500 000
07/06/2013	Technoparc - Bât. 5 Rue Jean Bart 31670 LABEGE	BUR	100%	702	592	26/09/1990	551 418	750 000	585 000
12/06/2013	Le Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100%	96	96	31/07/1984	117 598	84 510	120 000
28/06/2013	4 rue H. Le Chatelier / 2 rue A. Becquerel 33600 PESSAC	COM	100%	1 613	1 613	08/07/1986	442 102	790 000	815 000
17/07/2013	Colisée Défense 50 avenue François Arago 92022 NANTERRE	BUR	100%	759	759	29/09/1978	965 579	1 700 000	2 050 000
23/07/2013	34 route de Longjumeau 91380 CHILLY-MAZARIN	ACT	100%	4 764	-	04/12/1989	2 583 509	3 800 000	3 850 000
27/09/2013	98 rue Gabriel Péri 93200 SAINT-DENIS	BUR	100%	281	-	28/03/1988	263 966	400 000	534 730
14/10/2013	14 bis rue Gustave Eiffel Bâtiment Omnium 33600 PESSAC	ENT	100%	1 800	-	27/05/1983	472 591	840 000	850 000
18/10/2013	17 rue Alfred Roll / 35 boulevard Berthier 75017 PARIS	BUR	100%	105	105	24/03/1983	310 768	530 405	714 000
30/10/2013	Le Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100%	70	70	27/07/1984	86 615	70 351	89 000
30/10/2013	Le Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100%	823	823	31/07/1984	955 240	709 124	814 000
11/12/2013	12/14 rue des Remises Parvis de Saint-Maur 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	BUR	100%	1 586	1 116	28/06/1989	4 165 345	3 900 000	5 430 000
27/12/2013	Parc Tolstoi 4 rue Edouard Aynard 69100 VILLEURBANNE	ENT	100%	1 895	-	23/03/1987	929 939	1 250 000	1 280 000
TOTAL				21 068	5 753		17 386 690	20 114 390	21 529 105

* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation

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



Rappel

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

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

Au cours de l'exercice 2013, 100 956 641 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

2. Situation locative

Prise d'effet en m ²	Année 2013	Année 2012
Libérés	91 118	46 237
Reloués	86 115	46 673

En 2013, 155 dossiers locatifs ont été signés, et ont porté sur 101 000 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2013 pour 125 dossiers, en 2014 pour 19 autres et rétroactivement pour les 11 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 81 locations résorbant du stock vacant dont 8 extensions ;
- 36 renégociations de loyer ;
- 11 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 27 renouvellements de bail.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m²)	Date effet	Commentaire
Renégociation	24/30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	4 455	10/2012	Rénégociation avec France Telecom, ayant abouti à la signature d'un nouveau bail signé en janvier 2013 pour 6/9 ans.
Renouvellement	Boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	COM	2 094	01/2013	Top Office effet rétroactif.
Relocation	37 rue Bergère 75009 PARIS	BUR	1 605	02/2013 08/2013	- 286 m² B & B Market (bureaux) ; - 581 m² Bio C'Bon sur le local commerce au RDC et 1 ^{er} étage ; - 738 m² avec 3 autres locataires au cours du second semestre.
Renégociation	4 avenue de Gutemberg Parc Gustave Eiffel 77607 BUSSY-SAINT-GEORGES	ACT	12 649	04/2013	Rénégociation avec Rabourdin Industries, ayant aboutie à la signature d'un nouveau bail pour 9 ans.
Renouvellement	47 rue de Monceau 75017 PARIS	BUR	1 053	04/2013	UGGC Avocats.
Relocation	2 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	ACT	2 696	07/2013	Nouvelle Régie Energie de France.
Relocation	Le Vermont 123 rue des 3 Fontanot 92000 NANTERRE	BUR	9 398	07/2013	Veolia pour 7 648 m² puis extension de 1 750 m² lors de la livraison en 2015.
Renouvellement	2 place Sainte-Opportune 75001 PARIS	COM	206	09/2013	Kookai.
Relocation	241 rue garibaldi 69003 LYON	BUR	487	10/2013	Secafi.
Renouvellement	ZAC du Millenaire, 1025 rue H. Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	1 768	10/2013	Ernst Young.
Renégociation	Tharabie 25 rue du Mollaret 38290 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	ENT	7 896	10/2013	La Poste prorogation d'1 an à compter d'oct 2013.
Renégociation	Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	BUR	1 216	10/2013	EDF, reprise anticipée d'une partie des locaux libérés par Véolia.
Renouvellement	62/64 cours A. Thomas 69008 LYON	BUR	989	11/2013	Association Handi Lyon.
Renouvellement	2/4 impasse des Alizées 44470 CARQUEFOU	BUR	1 272	12/2013	Johnson Control Industries.
Relocation	24 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	268	12/2013	Mayer Brown.
Renouvellement	Tour Franklin - 21 ^{ème} étage 101 quartier Boieldieu 92000 PUTEAUX	BUR	2 373	12/2013	Solucom.
Renégociation	86/90 rue du Dome 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 157	01/2014	Renégociation du loyer de Shire France.
Relocation	4 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	420	01/2014	Me Dunod et Clarenc.
Relocation	73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 060	04/2014	DDB 9 ans fermes, après travaux d'aménagement du locataire.

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 104 984 m² (99 981 m² fin 2012) et se répartissent comme suit :

Paris	11 800 m ²	soit 11,2 %
Île-de-France	45 625 m ²	soit 43,5 %
Région	47 559 m ²	soit 45,3 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel de 15,5 millions d'euros par an.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Sud Affaires 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	BUR	5 676	Projet de valorisation du site lancé nécessitant le départ négocié des derniers locataires.
Green Square 80/84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	ACT	4 228	La totalité du bât A et une partie du B restent à louer. Plusieurs marques d'intérêt dont une sur 3 000 m ² en cours de signature.
Le Nautille 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	BUR	4 195	Arbitrage dans le cadre d'un appel d'offre promoteurs.
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	4 137	Départ de l'ARS au 31/12/2013.
3/8 avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	3 712	Marché locatif atone et fortement concurrentiel. Études menées en concertation avec les autres propriétaires du site (location / arbitrage / valorisation).
ZAC du Millenaire, 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	3 625	Commercialisation en totalité ou à la division. Plateau témoin réalisé.
23 rue Beautreillis 75004 PARIS	BUR	2 758	Rénovation qualitative et mises aux normes en cours. Livraison mai 2015.
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	2 426	Contact en cours avec Pôle Emploi pour le solde du RDC et le 1 ^{er} étage.
Tour Maine Montparnasse - 49 ^{ème} étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 868	Départ des Nouveaux Constructeurs fin 2013. Travaux de rénovation à prévoir.
51/53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	BUR	1 691	Appel d'offre démarré pour rénovation et mise aux normes. Livraison prévue été 2014.
73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 189	Immeuble rénové label BBC. Livraison et transfert au preneur (DDB) le 13/01/2014 pour ses aménagements. Prise d'effet 04/2014.
Maillot 2000 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	1 004	Échec des négociations en vue de la cession. Reprise de la commercialisation après remise en état des surfaces.
Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	982	Immeuble occupé à 83 % au 01/01/2014.

Résiliations

Les congés à 6 mois reçus en fin d'année portent sur 30 994 m² soit 4,3 % des surfaces en exploitation (722 905 m²). Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m²)	Date d'effet	Commentaires
14 rue Ballu 75009 PARIS	BUR	405	31/12/2013	Congé de Grita.
2/4 impasse des Alizées 44470 CARQUEFOU	BUR	1 273	31/12/2013	Congé reçu de Johnson Controls Industries. Renouvellement signé.
SXB - 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	1 507	01/01/2014	Départ de Califimmo.
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	764	28/02/2014	Congé de Aker.
78 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	1 079	31/03/2014	Départ d'Air Product.
Avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	1 153	31/03/2014	Congé reçu de Johnson Diversey.
Le Blériot et le Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78000 VÉLIZY	BUR	7 995	31/05/2014	Départ de Mondelez France.
3/8 avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	3 721	31/05/2014	Congé de HP France.
5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	BUR	918	31/12/2013 20/03/2014	- 638 m² congé de Coface Services ; - 280 m² congé de Aon France.

3. Contentieux

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

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision pour créances douteuses a été réalisée pour 912 198,50 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 2 789 933,67 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 877 735,17 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 6 069 465,65 euros.

En ce qui concerne le dossier relatif à la contestation par Castorama, locataire de l'immeuble à Fresnes, de l'indexation effectuée par la SCPI et sollicitant la restitution des sommes versées à ce titre, la procédure s'est poursuivie au cours de l'exercice.

Dans la procédure opposant la SCPI à la société Seize, locataire de l'immeuble 45 rue Bonaparte à Paris, quant au montant du loyer sur le bail renouvelé au 1^{er} septembre 2005, un arrêt confirmatif et définitif du 9 janvier 2013 a fixé celui-ci à 143 000 euros. Cette décision a permis ainsi la reprise de la provision de 637 000 euros couvrant le risque de restitution d'une partie des loyers encaissés au cours de la procédure.

4. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2013	(euros)
Travaux réalisés	19 123 347,86
Provisions pour travaux au 31 décembre	11 188 508,66

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Tour Montparnasse 49 ^{ème} étage PARIS	Travaux de désamiantage	388 187,90
Tour Part Dieu LYON	Dépose et pose de faux plafonds, repérage amiante	347 685,53
5/6 esplanade Charles de Gaulle NANTERRE	Mise en conformité loi SAE des ascenseurs quadruplex ouest et est	322 482,38
23 rue Beautreillis PARIS	Travaux de ravalement	265 475,68
Parc des Nations ROISSY-EN-FRANCE	Réparation totale des 2 verrières et rénovation hall	257 634,32

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Immeuble Omega Voie 9 CASTANET TOLOSAN	Rénovation du hall d'entrée et création d'une terrasse dans le patio du 1 ^{er} étage	617 062,88
Parc des Impressionnistes Bât. 8/A LA CHAPELLE-S/ERDRE	Participation financière du bailleur aux travaux d'aménagements du preneur GFI Informatique	502 500,00
78/78 bis rue Championnet PARIS	Remise en état des lots situés au 5 ^{ème} et second étage	454 400,00
Parc d'activités de Paris Est CROISSY-BEAUBOURG	Travaux de menuiserie, électricité, démolition de cloisons légères	363 688,56
Iléo Quai Le Gallo BOULOGNE- BILLANCOURT	Participation du bailleur aux travaux pour le locataire Medtronic	271 306,00

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Vermont NANTERRE	Restructuration	5 124 198,99
73/75 rue La Condamine PARIS	Restructuration	1 204 267,53
37 rue Bergère PARIS	Restructuration	488 386,25
23 rue Beautreillis PARIS	Restructuration	179 110,70
Centre Commercial Val Fontenay FONTENAY SOUS-BOIS	Restructuration	162 625,73

5. Opérations de valorisation

Au cours de l'exercice, un immeuble de bureaux situé à Montrouge, 21-23 rue de la Vanne, acquis en 1986 et dont la SCPI détient 34 % de parts en indivision, a fait l'objet d'un projet de valorisation. L'immeuble existant sera démoli pour laisser place à un immeuble neuf de bureaux, d'une surface globale de 14 126 m² et disposant de 303 parkings. Ce projet, réalisé par le Cabinet d'architectes Brenac et Gonzalez, sera certifié HQE niveau excellent et BREEAM niveau Very Good*. Le promoteur de cette opération est Bouygues Immobilier et sa livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2017.

L'actif existant, construit en 1973 comprend deux bâtiments de bureaux pour une surface d'environ 12 800 m² ainsi que 270 parkings en sous-sol et 116 parkings extérieurs.

La solution de la restructuration lourde avait été exclue en raison de la faible hauteur sous plafond des étages et d'une pollution au tétrachloroéthylène dans les sols qui nous a conduits à négocier le départ des locataires pour prévenir tout risque sanitaire.

Le 26 novembre 2013 sont intervenues les signatures concomitantes de la promesse de vente de l'immeuble existant et de la promesse de vente en état futur d'achèvement au prix de 76,4 millions d'euros HT acte en main. La date de réitération a été fixée à fin août 2014 au plus tard.

Le permis de construire a été obtenu le 23 décembre 2013 et la libération totale de l'immeuble est désormais négociée avec les derniers locataires d'ici à l'été 2014.

Par ailleurs, une parcelle de terrain contiguë à l'immeuble Le Vermont, récemment restructuré, située à Nanterre (92), 123 rue des Trois Fontanots, et dont la SCPI détient 50 %, a fait l'objet d'un projet de valorisation consistant notamment en la construction d'un immeuble neuf à usage de bureaux de 3 609 m² réalisé par le Cabinet d'architectes CALQ. Le promoteur ADIM Concepts (groupe Vinci) livrera l'opération au cours de l'été 2015 à Véolia qui en a d'ores et déjà louée la totalité des surfaces.

Le 25 juillet 2013 sont intervenues les signatures concomitantes de la promesse de vente du terrain d'assiette et de la promesse de vente en état futur d'achèvement au prix de 23,1 millions d'euros HT acte en main.

Le permis de construire a été obtenu le 26 décembre 2013.

* BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments.

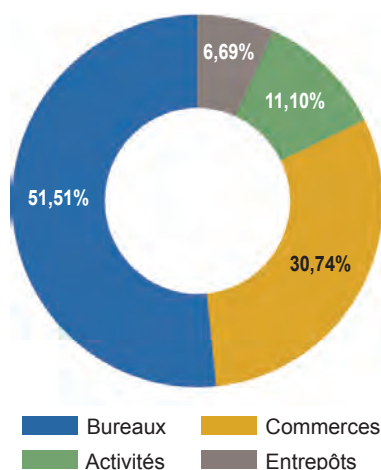
Niveau Very Good : niveau très bon.

C. Expertises et répartition du patrimoine

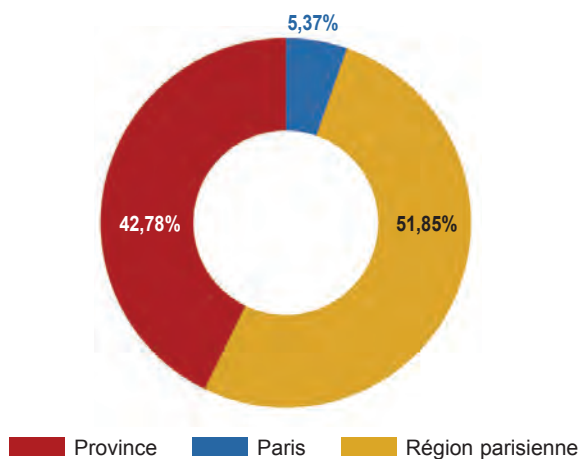
Malgré un contexte de crise économique, l'investissement immobilier est resté relativement dynamique en 2013. Le marché a connu un accroissement de l'écart de taux entre les produits très bien situés et sécurisés (dont les commerces) et les actifs secondaires. Le marché locatif quant à lui a fonctionné au ralenti, le taux de vacance s'est dégradé, le délai de commercialisation des produits vacants s'est rallongé, notamment sur les produits de seconde main.

Dans cet environnement, les valeurs vénales au 31 décembre 2013 de Sélectinvest 1 ont bien résisté, évoluant de -0,02% à périmètre constant par rapport à 2012. La valeur globale s'élève à 1 558 071 298,72 euros hors droits en intégrant les nouveaux investissements réalisés au cours de l'exercice 2013.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2013

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	149 360 412,30	66 470 000,00			215 830 412,30	13,85 %
Région parisienne	673 958 336,62	123 566 000,00	89 180 000,00	18 678 647,67	905 382 984,29	58,11 %
Province	262 822 902,13	167 145 000,00	2 220 000,00	4 670 000,00	436 857 902,13	28,04 %
TOTAL (euros)	1 086 141 651,05	357 181 000,00	91 400 000,00	23 348 647,67	1 558 071 298,72	
Total 2012	1 028 102 615,36	331 099 500,00	99 900 000,00	26 450 000,00	1 485 552 115,36	
TOTAL (%)	69,71 %	22,92 %	5,87 %	1,50 %		100,00 %

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 342 811 771,65
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(107 202 082,73)
Valeur comptable	1 235 609 688,92
Valeur comptable ramenée à une part	486,57
Valeur des immeubles "actuelle"	1 558 071 298,72
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(96 013 574,07)
Valeur de réalisation	1 462 057 724,65
Valeur de réalisation ramenée à une part	575,74
Valeur de réalisation	1 462 057 724,65
Frais d'acquisition des immeubles	96 600 420,52
Commission de souscription	104 521 537,00
Valeur de reconstitution*	1 663 179 682,17
Valeur de reconstitution ramenée à une part	654,94

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

VI - EXPERTS IMMOBILIERS

Corrélativement aux modifications apportées par la nouvelle législation, nous vous proposons de renouveler pour cinq ans (au lieu de quatre ans auparavant), soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018, le mandat d'expert immobilier de la société Auguste Thouard Expertise, expirant à l'issue de la présente assemblée générale.

VII - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (euros)
2009	344 973 537,00	(45 068 490,00)	2 254 729	19 579	1 074 896,22	635,00
2010	344 973 537,00	-	2 254 729	19 704	1 841 738,27	635,00
2011	365 178 105,00	83 855 560,00	2 386 785	20 286	7 835 385,78	635,00
2012	382 355 721,00	71 292 720,00	2 499 057	21 511	5 837 675,54	635,00
2013	388 536 003,00	25 650 190,00	2 539 451	22 052	3 374 551,01	635,00

(1) Diminué des retraits.

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

2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	34,23	31,80	31,80	31,80	30,00
dont distribution de report à nouveau (en %)	1,90 %	3,14 %	1,57 %	6,35 %	3,70 %
dont distribution de réserves de plus values (en %)			11,13 %	1,70 %	-
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾ (en %)	5,39 %	5,01 %	5,01 %	5,01 %	4,72 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	5,13	4,22	3,99	1,93	0,78

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

3. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2009	27 870	1,20 %	+ de 6 mois	13 206	8 746,38
2010	46 406	2,06 %	5 mois	9 972	19 630,50
2011	65 371	2,90 %	1 mois		14 623,52
2012	35 719	1,49 %	1 mois		27 904,39
2013	44 137	1,76 %	1 mois		25 787,23

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

4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Libellés	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	43,89	97,84	39,34	96,56	38,39	96,87	39,98	97,79	40,02	98,78
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,69	1,54	0,34	0,83	0,30	0,76	0,45	1,10		
Produits divers	0,28	0,62	1,06	2,60	0,94	2,37	0,45	2,37	0,49	1,22
TOTAL DES REVENUS	44,86	100,00	40,75	100,00	39,63	100,00	40,89	100,00	40,51	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	3,97	8,85	3,58	8,79	3,38	8,53	3,51	8,59	3,46	8,54
Autres frais de gestion*	0,63	1,40	0,68	1,67	0,68	1,72	0,64	1,55	0,58	1,42
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,22	0,49	0,33	0,81	0,23	0,58	0,26	0,63	0,28	0,70
Charges immobilières non récupérées	3,12	6,95	3,38	8,30	4,84	12,21	4,05	9,90	3,86	9,53
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	7,94	17,70	7,97	19,56	9,13	23,04	8,45	20,67	8,18	20,18
Amortissements nets										
- patrimoine			0,92	2,26	(1,03)	(2,60)				
- autres (charges à étaler)	0,99	2,21			1,90	4,79	1,11	2,70	1,06	2,61
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	2,29	5,10	2,14	5,25	1,93	4,87	1,82	4,45	1,87	4,61
- dotation nette aux autres provisions**	0,04	0,09	(0,16)	(0,39)	(0,07)	(0,18)	0,27	0,66	0,52	1,28
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	3,32	7,40	2,89	7,12	2,73	6,89	3,19	7,81	3,44	8,50
TOTAL DES CHARGES	11,26	25,10	10,86	26,68	11,86	29,93	11,65	28,48	11,62	28,68
RÉSULTAT	33,60	74,90	29,89	73,32	27,77	70,07	29,24	71,52	28,89	71,32
Variation du report à nouveau	(0,63)	(1,40)	(1,01)	(2,48)	(4,03)	(10,17)	(2,02)	(4,94)	(1,11)	(2,74)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	34,23	76,30	31,80	78,04	31,80	80,25	31,80	77,78	30,00	74,06
Revenus distribués après prélèvement libératoire	33,99	75,77	31,68	77,74	31,73	80,07	31,11	76,09	29,98	74,01

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. EMPLOI DES FONDS (euros)

	Total au 25/07/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	1 326 432 526,64	25 650 190,00	1 352 082 716,64
Cessions d'immeubles	274 947 157,74	17 650 877,47	292 598 035,21
Plus et moins-values sur cessions	51 255,31	334 309,01	385 564,32
Réserves	25 153,71	1 154 445,63	1 179 599,34
Réévaluations	(4 359 342,19)	(5 252 402,15)	(9 611 744,34)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(112 526 793,19)	(98 606 781,34)	(211 133 574,53)
Achats d'immeubles	(1 528 932 276,91)		(1 528 932 276,91)
Ecart sur remboursements de parts	2 115 777,18		2 115 777,18
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(42 246 541,71)	(59 069 361,38)	(101 315 903,09)

* Depuis l'origine de la société

6. DÉCLARATION FISCALE

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Sélectinvest 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2013 :

REVENU FONCIER	(euros)
Revenu brut	107 529 497
Autres charges déductibles	34 204 071
Revenu net	73 325 425
Soit par part pleine jouissance	29,06
REVENU FINANCIER	(euros)
Revenu	149 641
Soit par part pleine jouissance	0,06
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,04

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	76 321 711,16
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(4 552 575,15)
Résultat fiscal	71 769 136,01
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	76 321 711,16
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	76 321 711,16

* Plus ou moins-values comptables comprises.

7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (euros)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2013, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		2 149 810,18						2 149 810,18*
Fournisseurs d'immobilisations							27 585 065,10	27 585 065,10**
TOTAL À PAYER		2 149 810,18					27 585 065,10	29 734 875,28
Échéances au 31/12/2012								
Fournisseurs		1 236 491,42						1 236 491,42
Fournisseurs d'immobilisations							20 276 362,18	20 276 362,18
TOTAL À PAYER		1 236 491,42					20 276 362,18	21 512 853,60

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

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

Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire

Pour répondre aux objectifs européens (AIFM*) et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014, ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, et notamment des statuts (1) et de la note d'information.

Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société avec ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires et compte tenu des caractéristiques qui lui sont propres.

Nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des États membres de l'Union européenne et de diminuer le nombre de mandats au conseil de surveillance (2).

1. PRINCIPALES MODIFICATIONS STATUTAIRES

La directive AIFM*

Désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Suite à un appel d'offre, la société Cacéis Bank France a été retenue. Le montant de sa prestation dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI ainsi que de sa valeur de réalisation. Le coût estimatif annuel de sa mission est estimé à 0,03 euro par part, mais la SCPI ne supportera aucun frais la première année.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

Aménagements des dispositions applicables aux SCPI

Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

"Article II - Objet

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. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de sa gestion, la société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier."

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

L'endettement

L'assemblée générale de 2013 avait voté l'insertion dans les statuts de la possibilité pour la société de gestion, au nom de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et ainsi de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts. Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- suppression de l'obligation d'avoir investi les ¾ au moins du montant de la collecte nette des 12 derniers mois pour créer des parts nouvelles ;
- en cas de suppression de la variabilité :
 - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
 - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

*Alternative Investment Fund Managers.

L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux ou l'assiette ne soient modifiés.

L'article XVIII des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

"4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."

Le reste de l'article demeure inchangé.

Les évaluateurs immobiliers

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier arrivant à son terme, la nouvelle convention qui sera alors conclue à l'issue de la présente assemblée générale le sera pour une durée de cinq ans.

Possibilité de diffuser les documents d'information par "télécommunication électronique"

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales par internet, les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

Durée des mandats des membres du conseil de surveillance

La durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance est dorénavant limitée à trois ans. En conséquence, il convient de modifier les statuts de votre SCPI en ce sens.

Ainsi, la durée des mandats des membres du conseil de surveillance de votre SCPI élus lors de l'assemblée générale tenue en 2013, est ramenée à trois ans. Compte tenu de cela, la prochaine élection aura lieu lors de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2015 (au lieu de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 comme prévu lors des dernières élections).

2. MODIFICATIONS NON LIÉES AUX NOUVELLES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SCPI

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires, les principales modifications suivantes sont proposées.

Nombre de mandats des membres du conseil de surveillance

À la demande du conseil de surveillance, il est proposé de ramener le nombre maximum de membres au conseil de surveillance de dix-huit à douze. Cette modification s'appliquera à l'échéance des mandats en cours.

Élargissement de la politique d'investissement

Dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union européenne.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomérations et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs "situés en France et accessoirement dans des États de l'Union européenne".

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le société de gestion.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

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

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte s'est poursuivie au cours de l'exercice : elle totalise 53 677 185 euros, équivalent aux souscriptions de 84 531 parts, dont 44 137 ont compensé des demandes de retrait et 40 394 ont augmenté le capital effectif. Ce dernier est ainsi porté à 388 536 003 euros au 31 décembre 2013. À cette même date, 2 066 parts restaient en attente de retrait.

2. PATRIMOINE

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

Au cours de l'exercice, votre SCPI s'est séparée de quatorze actifs pour un prix global de 21 529 105 euros hors droits. Les actifs cédés ont été principalement sélectionnés en raison de leur vacance, de leur localisation dans des secteurs moins recherchés ou, encore, de leur état nécessitant d'importants travaux. Toutefois, sont à noter les cessions d'un immeuble situé à Saint-Maur des Fossés (94) dans le cadre du projet du Grand Paris, ainsi que celle d'un entrepôt situé à Bussy (77) intervenue au profit de l'utilisateur.

Concomitamment, au cours de l'exercice, six actifs ont été acquis pour un prix global de 93 689 840 euros acte en main permettant ainsi à la SCPI de maintenir son niveau de surinvestissement. Parmi ces six actifs, la SCPI a notamment acquis, en état futur d'achèvement un immeuble d'une surface de 1 568 m² situé à Paris, Boulevard d'Ornano, d'ores et déjà loué à Carrefour Market pour un prix d'acquisition pour la SCPI de 6 314 820 euros acte en mains. La livraison est prévue fin 2016. Il est également précisé que deux actifs ont été livrés :

- un actif acquis en indivision avec d'autres SCPI du Groupe en l'état futur d'achèvement fin 2011, et livré en octobre 2013. Il s'agit de l'immeuble "Le Green" situé 241 rue Garibaldi à Lyon (69), entièrement loué, qui représente pour la SCPI une surface de 2 858 m² ;
- un second actif, correspondant à une surface commerciale louée à l'enseigne "Au Vieux Campeur" à Labège (31) livré en mai 2013.

La situation locative, dont l'amélioration est un objectif important pour notre SCPI, a été l'une des principales préoccupations de votre conseil, et ce, d'autant que des libérations significatives de locaux sont venues dégrader le taux d'occupation. C'est pourquoi, votre conseil insiste à nouveau sur la nécessité d'intensifier, si nécessaire, tous les moyens permettant de favoriser l'amélioration de la situation locative. L'activité locative fût plutôt soutenue, étant donné les nombreuses renégociations de locataires, mais s'est traduite par la diminution du taux d'occupation financier qui s'établit à 84,7 % au titre de l'exercice contre 86,6 % en 2012.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les conclusions des expertises, qui nous ont été présentées, font apparaître une valeur vénale globale de l'ensemble du patrimoine de

1 558 071 298,67 euros au 31 décembre 2013, présentant à périmètre constant un niveau stable (-0,02 %) par rapport à l'exercice précédent.

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

4. COMPTES ET RÉSULTAT

Notre réunion du 3 mars 2014 a plus particulièrement été consacrée à l'examen des comptes sociaux. Les loyers quittancés, portés de 96 813 487,96 euros en 2012 à 100 956 640,72 euros en 2013 au titre de l'exercice, enregistrent une augmentation de 4,28%. Le résultat de l'exercice ressort à 72 889 370,29 euros, soit une augmentation de 2,95% par rapport au 31 décembre 2012. Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 28,89 euros alors qu'il s'élevait à 29,24 euros en 2012. Après un ajustement à la baisse en cours d'exercice du montant de l'acompte, il a été distribué aux associés un dividende de 30,00 euros, incluant un prélèvement sur le poste report à nouveau pour un montant de 1,11 euro par part.

Quant au budget 2014, celui-ci traduit la dégradation de la situation locative et fait apparaître un résultat comptable par part de 27,93 euros. Compte tenu du résultat prévisionnel, votre conseil est particulièrement attentif aux mesures permettant la reconstitution du report à nouveau. Il est d'ailleurs prévu de ramener la distribution à 28,56 euros.

5. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

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

6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social de la SCPI, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

Après avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt que pourrait procurer pour notre SCPI l'élargissement géographique de nos investissements immobiliers. Ces nouvelles opportunités nous paraissent pouvoir être des atouts supplémentaires et bénéfiques que l'on souhaite vous voir également partager.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 3 mars 2014 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

8. NOMBRE DE MEMBRES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il a bien été noté la nouvelle disposition réglementaire limitant à trois ans la durée du mandat des membres, ramenant ainsi le terme des mandats actuels à l'année 2016 ; d'autre part, et après en avoir débattu en son sein, votre conseil souhaite voir réduit le nombre de ses membres à douze (au lieu de dix-huit actuellement).

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2013 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Le Président du conseil de surveillance.

Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 72 889 370,29 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 72 889 370,29 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 4 758 549,53 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 77 647 919,82 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 75 663 350,85 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 984 568,97 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 235 609 688,92 euros, soit 486,57 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 462 057 724,65 euros, soit 575,74 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 663 179 682,17 euros, soit 654,94 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice ;
- verser aux associés, non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers ou partiellement imposés (non-résidents), le montant permettant d'assurer une stricte égalité avec les associés pour lesquels la société aura acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, l'impôt sur la plus-value.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevée en 2013 à 358 062,00 euros, soit 0,14 euro par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet Auguste Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la société, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

"Article II - Objet

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. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier".

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XVIII des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

"4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables aux SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les statuts de la société tel que suit :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de ramener (i) la durée des mandats des membres du conseil de surveillance à trois années et (ii) le nombre de mandats maximum à douze membres, et consécutivement de modifier le troisième alinéa du premier point de l'article XX des statuts tel que suit :

Ancienne rédaction :

"Article XX - Conseil de surveillance

.../...

1. Nomination

.../...

Le conseil de surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de dix-huit.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour six ans et ils sont toujours rééligibles."

Nouvelle rédaction :

"Article XX - Conseil de surveillance

.../...

1. Nomination

.../...

Le conseil de surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles."

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante "et accessoirement dans des États de l'Union européenne" sera intégrée en fin de première phrase du premier paragraphe de la "Politique d'investissement de la SCPI", mentionnée dans la note d'information.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 342 811 771,65	1 558 071 298,72	1 263 129 093,04	1 485 552 115,36
Terrains et constructions	1 294 193 380,31	1 517 305 873,52	1 227 483 924,19	1 459 564 615,36
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	39 912 160,25	40 765 425,20	26 041 712,50	25 987 500,00
Autres immobilisations locatives	8 706 231,09		9 603 456,35	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(12 081 684,04)	(893 175,38)	(12 748 022,21)	(1 464 616,22)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(11 188 508,66)		(11 283 405,99)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(893 175,38)	(893 175,38)	(1 464 616,22)	(1 464 616,22)
TOTAL I	1 330 730 087,61	1 557 178 123,34	1 250 381 070,83	1 484 087 499,14
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	403 991,83	403 991,83	438 616,36	438 616,36
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	403 991,83	403 991,83	438 616,36	438 616,36
Créances	30 566 056,38	30 566 056,38	29 373 421,45	29 373 421,45
Locataires et comptes rattachés	14 638 913,73	14 638 913,73	11 396 096,13	11 396 096,13
Provisions pour dépréciation des créances	(6 069 465,65)	(6 069 465,65)	(4 191 730,48)	(4 191 730,48)
Créances fiscales et sociales	8 302 057,67	8 302 057,67	8 945 809,20	8 945 809,20
Fournisseurs et comptes rattachés	6 506 584,96	6 506 584,96	6 216 572,58	6 216 572,58
Autres créances	7 187 965,67	7 187 965,67	7 006 674,02	7 006 674,02
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	7 600 596,52	7 600 596,52	24 023 209,27	24 023 209,27
Valeurs mobilières de placement			3 060 000,00	3 060 000,00
Fonds de remboursement			17 936,85	17 936,85
Autres disponibilités	7 600 596,52	7 600 596,52	20 945 272,42	20 945 272,42
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(134 076 593,25)	(134 076 593,25)	(88 054 954,25)	(88 054 954,25)
Dettes financières	(54 829 640,44)	(54 829 640,44)	(17 163 987,66)	(17 163 987,66)
Dettes d'exploitation	(14 249 531,97)	(14 249 531,97)	(17 722 896,87)	(17 722 896,87)
Dettes diverses	(64 997 420,84)	(64 997 420,84)	(53 168 069,72)	(53 168 069,72)
TOTAL II	(95 505 948,52)	(95 505 948,52)	(34 219 707,17)	(34 219 707,17)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	385 549,83	385 549,83	260 226,55	260 226,55
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	385 549,83	385 549,83	260 226,55	260 226,55
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 235 609 688,92		1 216 421 590,21	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 462 057 724,65		1 450 128 018,52

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2013 (euros) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	382 355 721,00		6 180 282,00	388 536 003,00
Capital souscrit	382 355 721,00		6 180 282,00	388 536 003,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	562 040 684,78		14 217 505,85	576 258 190,63
Prime d'émission	671 097 930,11		19 469 908,00	690 567 838,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(111 173 022,51)		(5 252 402,15)	(116 425 424,66)
Écarts sur remboursements de parts	2 115 777,18			2 115 777,18
Prime de fusion	271 625 104,85			271 625 104,85
Prime de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écart de réévaluation	(4 359 342,19)		1 154 445,63	(3 204 896,56)
Écart de réévaluation	(4 359 342,19)		1 154 445,63	(3 204 896,56)
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	51 255,31		334 309,01	385 564,32
Réserves	25 153,71			25 153,71
Fonds de réinvestissement	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	9 553 191,20	(4 870 178,45)	75 536,78	4 758 549,53
Résultat de l'exercice	(4 870 178,45)	4 870 178,45	(2 773 980,56)	(2 773 980,56)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	70 804 114,28	(70 804 114,28)	72 889 370,29	72 889 370,29
Acomptes sur distribution	(75 541 738,57)	75 541 738,57	(75 634 230,18)	(75 634 230,18)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(132 554,16)	132 554,16	(29 120,67)	(29 120,67)
TOTAL GÉNÉRAL	1 216 421 590,21		19 188 098,71	1 235 609 688,92

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

Charges	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	62 973 465,90	46 932 803,66
Charges ayant leur contrepartie en produits	46 774 333,62	33 390 287,15
Charges d'entretien du patrimoine locatif	711 985,78	624 144,69
Grosses réparations et travaux exceptionnels	4 808 423,36	2 979 526,39
Charges immobilières non récupérables	10 678 723,14	9 938 845,43
Charges locatives non récupérables	1 623 389,16	3 035 058,29
Charges locatives sur locaux vacants	5 666 738,89	4 589 444,44
Autres charges immobilières non récupérables	3 388 595,09	2 314 342,70
CHARGES D'EXPLOITATION	26 911 637,66	25 306 422,21
Diverses charges d'exploitation	13 758 656,23	15 778 415,41
Rémunération de la Société de Gestion	8 724 932,86	8 508 540,51
Honoraires	194 803,14	401 870,41
Autres services extérieurs	214 577,98	416 580,97
Impôts, taxes et versements assimilés	43 526,87	37 000,83
Autres charges	4 580 815,38	6 414 422,69
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 525 634,04	2 843 127,09
Dotations aux provisions d'exploitation	7 627 347,39	6 684 879,71
Provisions pour créances douteuses	2 789 933,67	1 732 704,54
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	4 713 544,73	4 405 217,40
Provisions pour risques et charges	123 868,99	546 957,77
CHARGES FINANCIÈRES	158 128,94	21 615,56
CHARGES EXCEPTIONNELLES	369 318,41	3 891,65
TOTAL DES CHARGES	90 412 550,91	72 264 733,08
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	72 889 370,29	70 804 114,28
TOTAL GÉNÉRAL	163 301 921,20	143 068 847,36

Produits	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	148 712 749,55	131 040 516,91
Produits de l'activité immobilière	147 730 974,34	130 203 775,11
Loyers	100 956 640,72	96 813 487,96
Charges facturées	46 774 333,62	33 390 287,15
Produits des activités annexes	981 775,21	836 741,80
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	14 328 001,81	10 674 609,97
Reprises d'amortissements d'exploitation	2 861 505,61	165 508,16
Reprises de provisions d'exploitation	6 415 941,69	4 609 828,28
Provisions pour créances douteuses	912 198,50	1 630 301,89
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	4 808 433,36	2 979 526,39
Provisions pour risques et charges	695 309,83	
Transfert de charges d'exploitation	5 050 554,51	5 899 273,53
PRODUITS FINANCIERS	(2 987,72)	1 092 484,06
Produits financiers	(2 987,72)	1 092 484,06
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	264 157,56	261 236,42
Produits exceptionnels	264 157,56	261 236,42
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	163 301 921,20	143 068 847,36

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

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2013, pour un montant total de 676 016 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 357 992 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 318 024 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En application des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

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

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 11 188 508,66 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

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

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

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

Provisions pour dépréciation des créances

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

Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1^{er} janvier 2004, de 9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 8 724 932,86 euros HT.

Informations diverses

Au cours de l'année 2013 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 84 531 parts, 40 394 parts ont été portées en augmentation de capital et 44 137 parts ont compensé des retraits.

Au cours de l'exercice 2013, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Saint-Denis, rue Gabriel Péri ;
- Pessac, rue Gustave Eiffel ;
- Paris, rue Alfred Roll ;
- Montigny-le-Bretonneux, place Charles de Gaulles ;
- Saint-Maur, rue des Remises ;
- Villeurbanne, rue Edouard Aynard ;
- Bruges, avenue de Chavailles ;
- Bussy-Saint-Georges, avenue de Gutenberg ;
- Labège, Technoparc Bât 5 ;
- Pessac, rue Antoine Becquerel ;
- Nanterre, avenue François Arago ;
- Chilly-Mazarin, route de Longjumeau.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS (euros)

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	971 156 958,65	1 051 576 225,85	913 539 226,19	1 007 115 115,36
Locaux d'activité	78 848 567,58	91 400 000,00	85 621 878,27	99 900 000,00
Commerces	229 521 419,51	350 981 000,00	212 639 450,93	326 099 500,00
Entrepôts	23 372 665,66	23 348 647,67	25 286 825,15	26 450 000,00
TOTAL	1 302 899 611,40	1 517 305 873,52	1 237 087 380,54	1 459 564 615,36
Immobilisations en cours				
Bureaux	33 765 424,25	34 565 425,20	21 750 612,50	20 987 500,00
Locaux d'activité				
Commerces	6 146 736,00	6 200 000,00	4 291 100,00	5 000 000,00
Entrepôts				
TOTAL	39 912 160,25	40 765 425,20	26 041 712,50	25 987 500,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 342 811 771,65	1 558 071 298,72	1 263 129 093,04	1 485 552 115,36

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Solde terrains et constructions au 31/12/2012		1 227 483 924,19
Acquisitions		75 999 070,96
LYON - 241 rue Garibaldi	10 064 050,00	
LABÈGE - ZAC de la Grande Borde	4 291 100,00	
MONTPELLIER - Parc Club du Millenaire	14 108 793,00	
MONTPELLIER - Rue Alfred Nobel	1,00	
VENETTE - ZAC Jaux - Venette	12 467 896,96	
SAINT-OUEN - Le Kappa	35 067 230,00	
Cessions		(15 219 635,93)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 5 avenue Gutenberg	(4 434 600,00)	
SAINT MAUR-DES-FOSSÉS - 12/14 rue des Remises	(3 975 000,00)	
CHILLY-MAZARIN - 34 route de Longjumeau	(2 572 875,17)	
BRUGES - 6-8 avenue Chavailles	(1 062 099,91)	
VILLEURBANNE - 4 rue Edouard Aynard	(929 939,00)	
NANTERRE - 50 avenue Francois Arago	(796 856,18)	
LABÈGE - Le Technoparc - Bât. 5	(533 571,56)	
PESSAC - 14 bis rue Gustave Eiffel	(472 591,96)	
PESSAC - Rue Henri Le Chatelier	(442 102,15)	
Cessions partielles		(1 753 574,94)
SAINT-DENIS - 98 rue Gabriel Péri	(244 425,54)	
PARIS - 17 rue Alfred Roll	(305 157,67)	
MONTGNY-LE-BRETONNEUX - 1 place Charles de Gaulle	(1 203 991,73)	
Travaux de restructuration		7 298 150,08
NANTERRE - Le Vermont	5 124 198,99	
PARIS - 73/75 rue La Condamine	1 204 267,53	
PARIS - 37 rue Bergère Angle	488 386,25	
PARIS - 23 rue Beautreillis	179 110,70	
FONTENAY-SOUS-BOIS - Centre Commercial Val-Fontenay	162 625,73	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Iléo - Quai Le Gallo	98 478,43	
PARIS - Tour Montparnasse - 49 ^{ème} étage	24 475,00	
MARSEILLE - 18/20 avenue Robert Schuman	16 607,45	
Acquisitions de climatisations		548 134,06
Renouvellements de climatisations existantes		1 267 715,21
Sorties de climatisations (renouvellements)		(1 267 715,21)
Autres variations		(162 688,11)
Solde terrains et constructions au 31/12/2013		1 294 193 380,31

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Agencements, aménagements, installations

Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012	21 171 949,56
Nouveaux agencements	3 679 599,80
Agencements, aménagements et installations en cours	813 157,49
Cessions d'agencements de l'exercice	(383 283,85)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(2 561 339,27)
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	22 720 083,73

Amortissements des agencements, aménagement, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012	(11 568 493,21)
Dotations de l'exercice	(2 664 128,43)
Reprises de l'exercice	218 769,00
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(14 013 852,64)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	8 706 231,09

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012	26 041 712,50
Acquisitions de VEFA	29 179 393,25
PANTIN - ZAC des Grands Moulins	23 032 657,25
PARIS - 13, 17, 19 boulevard Ornano	6 146 736,00
VEFA livrées au cours de l'exercice	(15 308 945,50)
MASSY - 14-16 avenue Carnot	(953 795,50)
LYON - 241 rue Garibaldi	(10 064 050,00)
LABÈGE - ZAC de la Grande Borne	(4 291 100,00)
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013	39 912 160,25

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2012	438 616,36
Fonds de roulement versés aux syndicats	59 943,42
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(94 567,95)
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	403 991,83

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2012	Compte à compte 2013*	Dotations 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements installations	5 ans	11 568 493,21	(218 769,00)	2 664 128,43	14 013 852,64

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2012	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013	Dotations 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations		2 861 505,61		(2 861 505,61)	
TOTAL		2 861 505,61		(2 861 505,61)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2012	Dotations 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations	11 283 405,99	4 713 544,73	4 808 442,06	11 188 508,66
Pour risques et charges	1 464 616,22	123 868,99	695 309,83	893 175,38
Pour créances douteuses	4 191 730,48	2 789 933,67	912 198,50	6 069 465,65
TOTAL	16 939 752,69	7 627 347,39	6 415 950,39	18 151 149,69

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2012	4 359 342,19
Reprises de l'exercice	(1 154 445,63)
TOTAL AU 31/12/2013	3 204 896,56

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	70 804 114,28
Report à nouveau 2012	9 553 191,20
TOTAL DISTRIBUABLE	80 357 305,48
Distribution 2012	75 663 350,85
Reconstitution du report à nouveau*	75 536,78
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	4 769 491,41

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

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	1 082 016,57
Locataires et comptes rattachés	27 502,37
Autres dettes d'exploitation	8 896 293,55
Intérêts courus à payer	6 000,00
TOTAL	10 011 812,49

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	5 283,21
Autres créances d'exploitation	6 910 838,64
Intérêts courus à recevoir	181 805,69
TOTAL	7 097 927,54

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	5 464 902,62
Locataires : factures à établir	5 283,21
Locataires : créances douteuses	9 168 727,90
TOTAL	14 638 913,73

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes associés	14,49
Régularisations de comptes locataires	369 251,58
Diverses régularisations de comptes	66,83
TOTAL	369 318,41

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	257 668,42
Diverses régularisations de comptes	19,98
Soldes positifs sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	2 547,55
Dégrèvements d'impôts	3 921,61
TOTAL	264 157,56

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2013	17 936,85
Variation au cours de l'exercice	(17 936,85)
Solde disponible au 31/12/2013	

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	21 978 381,34
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	596 312,94

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

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses d'acquisition			
Bât. J et L - Parc du Château - WASQUEHAL	Bureaux	05/12/2011	7 582 531,04
Avenue Robert Shuman - MARSEILLE	Commerce	29/04/2013	7 653 800,00
Le Vermont - NANTERRE	Bureaux	26/07/2013	11 550 000,00

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses de vente			
20 traverse de Pomègues - MARSEILLE	Bureaux	08/10/2013	3 435 000,00
468 route de Toulouse - BÈGLES	Commerces/expropriation	20/11/2012	100 000,00
21/23 rue de la Vanne - MONTROUGE*	Bureaux	21/06/2013	14 520 000,00
11 rue de la Durance - STRASBOURG	Bureaux	30/04/2013	1 500 000,00

Adresse	Nature	Date	Prix
Opérations de valorisation			
21/23 rue de la Vanne - MONTROUGE	Bureaux	26/11/2013	50 424 000,00

* À l'issue de la vente, cet immeuble fera l'objet d'une opération de valorisation.

T

Tableau de composition du patrimoine

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

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
34000 MONTPELLIER Rue Alfred Nobel	01/11/2000	100,00%	1 851,01	1 021 283,26		1 021 283,26	1 021 282,28
44800 SAINT-HERBLAIN Immeuble Le Safran	01/11/2000	100,00%	1 116,59	597 919,73		597 919,73	597 919,73
77090 COLLÉGIEN ZAC des Portes de la Forêt	01/11/2000	100,00%	3 194,00	1 585 469,78	6 592,88	1 592 062,66	1 596 700,91
77607 BUSSY-SAINT-GEORGES 5 avenue Gutenberg	13/12/2006	100,00%					4 434 600,00
77607 BUSSY-SAINT-GEORGES 4 avenue Gutenberg	13/12/2006	100,00%	12 649,00	11 293 000,00		11 293 000,00	11 293 000,00
91070 BONDOUFLE 22 rue Gutenberg	01/11/2000	100,00%	5 844,60	2 837 782,95	21 434,41	2 859 217,36	2 865 211,24
91380 CHILLY-MAZARIN 34 route de Longjumeau	04/12/1989	100,00%					2 583 509,96
92220 BAGNEUX Green Square	24/12/2008	100,00%	10 567,00	27 674 961,42	640 243,62	28 315 205,01	28 043 751,52
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 20 rue Edouard Herriot	01/11/2000	100,00%	2 402,00	1 725 432,33		1 725 432,36	1 727 674,96
93000 SAINT-DENIS Urbaparc - Bât. C1	17/11/1989	100,00%	1 164,00	884 565,13		884 565,13	884 565,13
93200 SAINT-DENIS Urbaparc - Bât. Bogard	17/11/1989	100,00%	1 428,00	1 325 778,74	28 205,63	1 353 984,37	1 404 610,68
93200 SAINT-DENIS Urbaparc	17/11/1989	100,00%	1 612,00	1 274 013,06		1 274 013,06	1 274 013,05
93200 SAINT-DENIS 2 quai de Saint-Ouen	01/11/2000	100,00%	1 164,00	990 156,37		990 156,37	990 366,96
93200 SAINT-DENIS 2 quai de Saint-Ouen	01/11/2000	100,00%	1 210,00	945 183,91	55 909,56	1 001 093,47	1 011 012,91
93200 SAINT-DENIS Urbaparc	17/11/1989	100,00%	1 592,00	1 409 021,32		1 409 021,32	1 409 021,32
93200 SAINT-DENIS Urbaparc	23/08/1992	100,00%	2 696,00	2 282 558,33	459 738,72	2 742 297,05	2 825 585,19
93200 SAINT-DENIS 2 quai de Saint-Ouen	17/11/1989	100,00%	1 448,00	1 174 619,68	95,17	1 174 714,85	1 174 818,85
93200 SAINT-DENIS 2/8 boulevard de la Libération	01/06/2002	100,00%	2 630,00	2 301 980,16	150 000,00	2 451 980,16	2 502 460,17
93200 SAINT-DENIS Urbaparc - Bât. D3	01/11/2000	100,00%	643,00	536 620,55		536 620,55	536 620,55
93200 SAINT-DENIS 2 quai de Saint-Ouen	01/11/2000	100,00%	1 583,00	1 280 571,75		1 280 571,75	1 285 390,49
93200 SAINT-DENIS 2-8 boulevard de la Libération	01/11/2000	100,00%	1 616,00	1 291 727,77		1 291 727,77	1 291 727,77
93200 SAINT-DENIS 2-8 boulevard de la Libération	01/12/1989	100,00%	1 679,00	1 524 490,18	30 084,17	1 554 574,33	1 571 704,93
93200 SAINT-DENIS 2-8 boulevard de la Libération	01/11/2000	100,00%	1 449,00	1 192 126,49		1 192 126,51	1 200 271,18
93420 VILLEPINTE 24 bis allée Louis Breguet	22/12/1989	100,00%	5 946,53	2 960 733,86	48 626,30	3 009 360,16	3 021 753,64
94260 FRESNES 32-46 avenue des Pépinieres	01/11/2000	100,00%	3 968,00	2 106 865,63	224 375,28	2 331 240,91	2 107 905,43
94600 CHOISY-LE-ROI 36-44 avenue de Lugo	01/04/2008	100,00%	3 340,00	2 400 000,00	157 382,54	2 557 382,54	2 557 382,54
95610 ÉRAGNY Parc des Bellevues - Bât. C	01/11/2000	100,00%	2 898,04	1 664 934,58		1 664 934,58	1 664 934,56
95610 ÉRAGNY Avenue du Gros Chêne	01/11/2000	100,00%	1 352,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
95610 ÉRAGNY Avenue du Gros Chêne	01/11/2000	100,00%	4 187,36	2 058 061,74		2 058 061,74	2 058 061,74
TOTAL ACTIVITÉS			81 230,13	77 025 879,30	1 822 688,28	78 848 567,58	85 621 878,27

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux							
06000 NICE 369-371 promenade des Anglais	29/10/2002	100,00%	5 261,99	6 498 557,00	102 262,96	6 600 819,96	6 635 252,95
13002 MARSEILLE Rue Chevalier Paul	08/12/2011	60,00%	3 768,97	12 473 937,30	36 859,03	12 510 796,33	12 476 957,65
13002 MARSEILLE 18/20 avenue Robert Schuman	20/01/2003	100,00%	4 302,00	3 567 299,45	590 692,31	3 852 651,58	3 625 596,49
13002 MARSEILLE 17A/17B avenue Robert Schuman	20/01/2003	100,00%	9 508,00	7 834 051,79	1 017 597,14	8 851 648,93	8 861 047,48
13008 MARSEILLE 20 rue Traverse de Pomègues	30/08/2006	50,00%	2 612,57	5 499 625,00	187 124,41	5 686 749,41	5 721 000,65
13100 AIX-EN-PROVENCE Domaine du Tourillon	13/09/2007	100,00%	1 500,29	2 488 549,51		2 488 549,51	2 488 549,51
13100 AIX-EN-PROVENCE Domaine du Petit Arbois - Bât. B	02/05/2007	100,00%	1 170,49	2 064 485,05		2 064 485,05	2 064 485,05
13100 AIX-EN-PROVENCE Rue Denis Papin	24/01/2007	100,00%	1 150,53	1 808 790,00	10 810,27	1 819 600,27	1 823 695,55
13290 AIX-LES-MILLES 75 rue Marcelin Berthelot	01/04/2008	100,00%	782,00	1 140 000,00		1 140 000,00	1 140 000,00
14040 CAEN Avenue du Maréchal Montgomery	01/11/2000	100,00%	2 668,68	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
31000 TOULOUSE 5 esplanade Compans Caffarelli	30/09/2008	100,00%	4 891,48	9 174 000,00	10 799,24	9 184 799,24	9 191 282,33
31000 TOULOUSE 19 allée Jean Jaurès	01/11/2000	100,00%	2 347,13	2 817 778,34	509 275,84	3 327 054,18	3 489 007,21
31320 CASTANET-TOLOSAN Innoparc - Rue Magellan	01/04/2008	100,00%	1 505,17	1 840 000,00	553 332,19	2 393 332,19	2 506 127,59
31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE 13 avenue de l'Europe	01/11/2000	100,00%	1 408,01	964 479,12	131 988,26	1 096 467,38	1 152 984,52
31670 LABÈGE Technoparc - Bât. 5	01/11/2000	100,00%					551 418,71
31670 LABÈGE Lieudit Grande Borne	01/11/2000	100,00%	1 842,00	1 417 775,86	48 092,16	1 465 868,02	1 488 115,98
33000 BORDEAUX ZAC de la Porte de Bordeaux	11/10/2002	100,00%	3 990,29	5 330 487,07	53 607,67	5 384 094,74	5 393 059,87
33520 BRUGES 8 avenue Chavailles	01/11/2000	100,00%					1 107 420,03
33600 PESSAC Parc activité du Haut Lévêque	09/06/1999	100,00%	2 950,15	3 094 715,05		3 094 715,05	3 094 715,05
33700 MÉRIGNAC Avenue J.F. Kennedy	01/11/2000	100,00%	3 209,18	1 957 570,04	429 906,24	2 387 476,28	2 387 476,31
34000 MONTPELLIER ZAC du Millénaire - Bât. 5	27/12/2007	100,00%	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
34000 MONTPELLIER Parc Club du Millénaire	15/05/2013	100,00%	8 258,60	14 108 793,00		14 108 793,00	
34000 MONTPELLIER ZAC du Millénaire	01/11/2000	100,00%	1 466,54	1 254 543,42	231 471,23	1 486 014,65	1 494 300,55
34000 MONTPELLIER ZAC du Millénaire 1	20/12/2002	100,00%	3 624,78	5 022 412,00	90 965,94	5 113 377,94	5 034 560,90
35130 CESSON-SÉVIGNÉ Rue du Chêne Germain	19/09/2005	100,00%	3 889,00	4 340 000,00		4 340 000,00	4 340 000,00
44000 NANTES 12 impasse des Jades	01/11/2000	100,00%	748,32	623 857,07		623 857,07	623 857,07
44000 NANTES 8 rue Edouard Nignon	04/12/2007	100,00%	1 198,01	2 081 020,00	9 122,10	2 090 142,10	2 094 722,74
44000 NANTES Rue de la Garde	01/11/2000	100,00%	718,62	503 081,76		503 081,76	503 081,76
44000 NANTES 14 impasse des Jades	01/11/2000	100,00%	749,00	624 048,02		624 048,02	624 048,02
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 22 rue de l'Europe	29/02/2008	67,00%	1 575,17	2 957 109,76	37 599,87	2 994 709,63	3 002 211,84

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 24 rue de l'Europe	29/07/2008	67,00%	1 575,85	2 957 109,77	5 888,29	2 962 998,06	2 964 787,59
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 26 rue de l'Europe	29/02/2008	67,00%	1 575,84	2 957 109,77	431 468,53	3 388 578,30	3 465 818,38
44470 CARQUEFOU 2-4 impasse des Alizés	27/06/1990	100,00%	2 556,95	1 585 469,78		1 585 469,78	1 585 469,78
44800 SAINT-HERBLAIN Le Ponant	01/11/2000	50,00%	1 605,55	1 163 712,10	14 028,92	1 177 741,02	1 182 417,33
57070 METZ 5 rue Pierre Simon de Laplace	12/01/1995	100,00%	951,08	777 489,98		777 489,98	777 489,98
59000 LILLE Avenue Léon Gambetta	28/07/2005	100,00%	2 138,81	2 780 145,44	29 144,88	2 809 290,32	2 809 979,47
59000 LILLE 66-68 boulevard de la Liberté	01/11/2000	100,00%	485,00	472 591,95		472 591,95	472 591,95
59290 WASQUEHAL Allée du Château	05/12/2011	100,00%	1 033,70	2 479 034,48		2 479 034,48	2 479 034,48
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 50-52 rue de Ticleni	04/09/2002	100,00%	5 676,96	6 196 522,00	389 560,85	6 586 082,85	6 715 032,07
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ 1 rue de la Performance	01/11/2000	100,00%	841,20	716 510,38	22 654,44	739 164,82	755 951,79
59800 LILLE 2-10 rue Jean Roisin	20/10/1989	100,00%	4 788,00	5 283 441,32	198 277,79	5 481 719,11	5 570 295,53
67000 STRASBOURG Parc d'Activités Tertiaires	01/11/2000	100,00%	1 894,19	1 752 620,63	305 001,75	2 057 622,38	2 060 430,40
67300 SCHILTIGHEIM Immeuble Aventis	01/11/2000	50,00%	4 331,93	7 355 665,08	21 262,30	7 376 927,38	7 416 271,19
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/2011	25,00%	2 858,28	10 064 050,00	34 306,60	10 098 356,60	
69003 LYON Plaza Part Dieu	27/07/2001	100,00%	5 726,27	11 111 711,10		11 111 711,10	11 111 711,10
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/2007	20,00%	3 362,42	13 355 300,00		13 355 300,00	13 355 676,81
69007 LYON 99-103 rue de Gerland	01/11/2000	100,00%	3 217,00	2 294 239,11	266 449,74	2 560 688,85	2 574 420,03
69007 LYON 213 rue de Gerland	01/11/2000	100,00%	2 605,30	2 515 408,78	379 969,06	2 895 377,84	2 961 918,02
69008 LYON 62-64 cours Albert Thomas	07/12/2007	100,00%	3 680,62	8 295 780,00	1 630 170,78	9 925 950,78	9 813 091,72
69003 LYON Tour Part Dieu	31/08/2006	100,00%	12 438,00	19 360 000,00	733 000,76	20 093 000,76	20 294 804,68
69500 BRON 6 rue Maryse Bastie	18/12/1989	100,00%	851,65	731 755,29	238 279,13	970 034,42	984 167,99
69500 BRON 4 rue Maryse Bastie	10/01/1990	100,00%	1 042,55	762 794,54	189 686,76	952 481,30	952 481,30
69500 BRON 2-2 bis rue Maryse Bastie	01/11/2000	100,00%	1 762,85	1 500 227,61	486 438,20	1 986 665,81	1 941 129,15
75003 PARIS 42 boulevard Sébastopol	01/11/2000	100,00%	1 196,62	2 587 752,19	41 199,20	2 628 951,39	2 628 951,35
75004 PARIS 23 rue Beautreillis	01/11/2000	100,00%	2 757,69	7 485 246,75	197 050,70	7 682 297,45	7 503 186,75
75007 PARIS 205 boulevard Saint-Germain	01/04/2008	100,00%	319,27	2 270 000,00		2 270 000,00	2 270 000,00
75008 PARIS 4 avenue Hoche	01/04/2008	100,00%	420,00	3 600 000,00	129 566,36	3 729 566,36	3 699 386,36
75008 PARIS 11 rue Tronchet	01/04/2008	100,00%	129,00	870 000,00		870 000,00	870 000,00
75008 PARIS 41 rue de Liège	01/04/2008	100,00%	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00
75008 PARIS 47 rue de Monceau	01/11/2000	100,00%	1 127,42	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
75008 PARIS 24 avenue Hoche	01/11/2000	100,00%	1 420,20	6 402 391,67	474 372,20	6 876 763,87	6 793 493,65
75009 PARIS 37 rue Bergère	01/11/2000	100,00%	1 612,69	3 129 880,87	2 434 158,19	5 564 039,06	5 075 652,81
75009 PARIS 14 rue Ballu	01/11/2000	100,00%	1 069,00	3 002 358,27	119 626,23	3 121 984,50	3 161 859,92
75014 PARIS 66 avenue du Maine	22/06/2011	100,00%	748,00	3 450 659,43		3 450 659,43	3 450 659,43
75014 PARIS 66 avenue du Maine	01/07/1999	100,00%	637,00	1 737 918,80		1 737 918,80	1 737 918,80
75015 PARIS 33 avenue du Maine	18/05/2001	100,00%	1 867,50	8 108 458,33	24 475,00	8 132 933,33	8 108 458,33
75015 PARIS 33 avenue du Maine	01/11/2000	100,00%	271,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
75015 PARIS 2-10 rue Sainte-Lucie	28/03/1984	100,00%	237,19	701 265,48		701 265,48	701 265,48
75016 PARIS 20 rue Saint-Didier	01/04/2008	100,00%	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
75016 PARIS 2 rue Dufrenoy	01/04/2008	100,00%	300,00	2 325 000,00	105 507,00	2 430 507,00	2 465 676,00
75016 PARIS 51-53 rue des Belles Feuilles	04/11/2008	100,00%	1 690,90	15 997 400,00		15 997 400,00	15 997 400,00
75016 PARIS 20 rue Saint-Didier	01/04/2008	100,00%	155,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
75016 PARIS 45 rue Raffet	13/01/1972	100,00%	899,31	2 638 171,29	188 397,30	2 826 568,59	2 914 980,97
75016 PARIS 61 avenue Victor Hugo	01/11/2000	100,00%	150,11	564 061,36		564 061,36	564 061,36
75016 PARIS 47 rue de Chaillot	01/04/2008	100,00%	160,00	1 100 000,00	997,26	1 100 997,26	1 101 797,26
75016 PARIS 12 avenue Victor Hugo	01/04/2008	100,00%	223,00	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00
75017 PARIS 73/75 rue La Condamine	25/11/2005	25,00%	1 188,63	5 050 000,00	1 844 961,91	6 894 961,91	5 690 694,38
75017 PARIS 251 boulevard Pereire	20/02/2008	35,00%	1 004,26	7 163 450,00	1 148,00	7 164 598,00	7 163 450,00
75017 PARIS 55 rue de Prony	01/04/2008	100,00%	180,00	919 000,00		919 000,00	919 000,00
75017 PARIS 17 rue Alfred Roll	01/11/2000	100,00%	205,80	598 109,03	10 679,40	608 788,43	917 505,90
75017 PARIS 85 bis avenue de Wagram	01/11/2000	100,00%	158,00	606 827,23		606 827,23	606 827,21
75018 PARIS Rue Championnet	30/06/2005	100,00%	4 803,90	18 125 777,00	363 520,00	18 489 297,00	18 606 132,20
75018 PARIS 44 rue Lamarck	01/11/2000	100,00%	1 477,00	3 158 030,68		3 158 030,68	3 158 030,69
76100 ROUEN SAINT-SEVER 57 avenue de Bretagne	01/11/2000	100,00%	1 122,00	838 469,59	403,23	838 872,82	839 092,82
76130 MONT SAINT-AIGNAN 1-3-5 rue Linus Carl Pauling	01/11/2000	100,00%	868,98	747 000,18	32 713,96	779 714,14	796 116,14
76130 MONT SAINT-AIGNAN 4-10 rue Linus Carl Pauling	01/11/2000	100,00%	1 154,94	1 021 408,42	4 836,75	1 026 245,17	1 034 541,58
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE 25-27 boulevard de la Paix	01/11/2000	100,00%	1 243,00	1 524 490,17		1 524 490,17	1 524 490,17
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/2007	20,00%	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	21/12/2004	100,00%	2 653,51	6 658 769,00	758,80	6 659 527,80	6 673 338,67
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 10 avenue Ampère	01/11/2000	100,00%	1 305,00	868 959,40	1 219,59	870 178,99	870 178,99

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (Suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 place Charles De Gaulle	01/11/2000	100,00%	644,05	793 105,66	62 086,50	855 192,16	1 997 929,61
78190 TRAPPES Domaine de Pissaloup	01/11/2000	100,00%	1 890,00	1 362 162,46		1 362 162,46	1 362 162,46
78280 GUYANCOURT 4-6 avenue du 8 Mai 1945	12/12/2002	100,00%	7 651,30	13 629 537,36		13 629 537,36	13 629 537,36
78942 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 13 avenue Morane Saulnier	29/07/1987	100,00%	7 994,57	19 993 581,00		19 993 581,00	19 993 581,00
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/2008	15,00%	2 039,07	10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/2008	50,00%	3 810,70	14 314 789,50	20 736,96	14 335 526,46	14 340 786,72
91571 BIÈVRES CEDEX 10 Parc Burospace	01/11/2000	100,00%	2 148,96	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
91940 LES ULIS Les Conquérants	29/05/2002	100,00%	9 440,45	10 645 669,65	107 146,53	10 752 816,18	10 661 447,81
92000 NANTERRE Le Vermont	31/08/2006	50,00%	7 593,35	33 795 951,56	20 491 432,00	54 287 383,56	49 163 184,57
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/2006	20,00%	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
92000 NANTERRE 50 avenue François Arago	01/11/2000	100,00%					965 579,24
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Abel Gance	24/10/2005	30,00%	1 865,25	10 908 300,00	2 700,00	10 911 000,00	10 911 928,33
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 86-90 rue du Dôme	22/12/2011	100,00%	5 425,78	22 930 000,00		22 930 000,00	22 930 000,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 27-33 quai Alphonse Le Gallo	04/11/2003	28,00%	4 920,45	18 622 096,82	13 243 007,05	31 865 103,87	31 540 960,85
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 62 bis rue des Peupliers	01/04/2008	100,00%	1 170,00	5 250 000,00	7 739,51	5 257 739,51	5 260 394,51
92110 CLICHY Rue Pierre Dreyfus	07/01/2003	100,00%	4 038,40	12 612 837,86		12 612 837,86	12 612 837,86
92120 MONTRouGE 16/20 rue Barbès	18/10/2011	24,00%	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
92120 MONTRouGE 21/23 rue de la Vanne	01/11/2000	66,00%	7 132,60	10 944 175,84	1 726 980,12	12 671 155,96	12 648 717,48
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 87 rue Gouverneur Félix Eboué	01/04/2008	100,00%	1 666,59	7 450 000,00	9 492,67	7 459 492,67	7 462 656,90
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 6 rue du Quatre Septembre	01/11/2000	100,00%	120,00	198 183,72		198 183,72	198 183,72
92190 MEUDON Avenue du Maréchal Juin	01/07/2005	100,00%	7 433,02	13 945 900,00		13 945 900,00	13 945 900,00
92220 BAGNEUX 113 rue Jean Marin Naudin	01/11/2000	100,00%	10 754,00	9 666 333,44	1 304 023,03	10 970 356,47	10 970 356,40
92230 GENNEVILLIERS 2 allée des Barbanniers	01/04/2008	100,00%	414,33	870 000,00	9 752,15	879 752,15	882 354,15
92300 LEVALLOIS-PERRET 107-113 rue Victor Hugo	01/04/2008	100,00%	265,50	1 280 000,00		1 280 000,00	1 280 000,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 102-116 rue Victor Hugo	15/09/2010	20,00%	2 032,48	9 586 828,00		9 586 828,00	9 586 828,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 39 rue Anatole France	01/04/2008	100,00%	1 816,65	9 707 133,12	432 853,04	10 139 986,16	9 902 768,60
92300 LEVALLOIS-PERRET 90-92 rue de Villiers	01/11/2000	50,00%	1 521,99	7 103 743,08	704 943,18	7 808 686,26	7 872 427,86
92300 LEVALLOIS-PERRET 148 rue Victor Hugo	24/02/2003	100,00%	3 820,86	18 879 774,00		18 879 774,00	18 879 774,00
92310 SÈVRES 7 avenue de la Cristallerie	30/06/2003	25,00%	4 321,73	16 067 340,56	87 641,13	16 154 981,69	16 154 981,69
92310 SÈVRES 5 place du Marivel	31/03/2003	100,00%	7 139,50	25 965 187,94	55 174,25	26 020 362,19	26 020 362,19

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Regnault	01/10/2007	40,00%	3 451,04	28 400 000,00		28 400 000,00	28 400 983,62
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	24/10/2005	40,00%	3 394,74	15 224 400,00	347 278,28	15 571 678,28	15 648 143,99
92000 NANTERRE 87 rue des Trois Fontanot	07/09/2007	30,00%	5 314,80	39 600 000,00	46 800,00	39 646 800,00	39 600 000,00
92800 PUTEAUX 172 avenue de la République	27/09/1201	35,00%	1 842,16	8 325 051,19		8 325 051,19	8 325 051,19
92800 PUTEAUX Rue Jules Guesde	21/02/2007	100,00%	1 779,00	8 642 193,00		8 642 193,00	8 642 193,00
92800 PUTEAUX Tour Franklin	01/04/2008	100,00%	2 373,10	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
93160 NOISY-LE-GRAND 440 clos de La Courtine	01/11/2000	100,00%	2 428,75	1 564 921,60	2 923,14	1 567 844,74	1 568 624,67
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/2010	20,00%	4 864,80	24 000 000,00		24 000 000,00	24 000 000,00
93200 SAINT-DENIS 98 rue Gabriel Peri	01/11/2000	100,00%	67,00	61 249,22	11 117,93	72 367,15	329 957,81
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE 13 rue Henri Farman	01/04/2008	100,00%	1 869,00	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
93360 NEUILLY-PLAISANCE ZAC des Bord de Marne	08/09/1989	100,00%	3 172,95	3 506 327,39	184 563,49	3 690 890,88	3 509 445,47
93400 SAINT-OUEN Le Kappa	25/07/2013	40,00%	6 371,20	35 067 230,00		35 067 230,00	
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS 12 parvis Saint-Maur	01/04/2008	100,00%					4 165 345,05
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 229 rue La Fontaine	01/11/2000	100,00%	2 875,00	2 832 416,59	42 888,84	2 875 305,43	2 872 480,28
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Avenue du Val de Fontenay	01/11/2000	100,00%	1 153,00	1 341 551,35		1 341 551,35	1 341 551,35
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 44 rue Roger Salengro	01/11/2000	100,00%	2 056,00	2 591 633,29	409 608,50	3 001 241,79	3 071 356,53
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 44/58 rue Roger Salengro	01/11/2000	100,00%	7 675,00	9 146 941,03		9 146 941,03	9 146 941,03
94300 VINCENNES 24/30 avenue du Petit Parc	01/11/2000	100,00%	10 039,00	19 528 653,56	15 860,00	19 544 513,56	19 551 578,61
94300 VINCENNES 10/12 cours Louis Lumière	01/11/2000	50,00%	1 765,50	2 820 306,82	10 884,62	2 831 191,44	2 844 235,54
95700 ROISSY-EN-FRANCE Parc des Nations	01/11/2000	100,00%	6 677,37	8 284 460,07	231 978,46	8 516 438,53	8 518 078,78
TOTAL BUREAUX			369 484,04	916 490 000,73	54 972 298,10	971 156 958,65	913 539 226,19

Commerces

01700 BEYNOST ZAC des Baterses	18/04/1991	100,00%	810,00	594 551,16		594 551,16	594 551,16
02200 SOISSONS Rue Jacques Brel	01/11/2000	100,00%	1 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
03100 MONTLUÇON Rue Benoît Frachon	19/04/1989	100,00%	1 500,00	884 204,30		884 204,30	884 204,30
11000 CARCASSONNE La Coustoune	01/11/2000	100,00%	2 840,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
13009 MARSEILLE Avenue de Lattre de Tassigny	01/11/2000	100,00%	8 264,32	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
16430 CHAMPNIERS ZA Les Montagnes	01/11/2000	100,00%	1 000,00	411 612,35		411 612,35	411 612,35
16430 CHAMPNIERS Les Montagnes	03/04/1990	100,00%	1 500,00	691 788,49		691 788,49	691 788,49
21000 DIJON 2/4 boulevard Marmont	05/12/1986	100,00%	996,74	640 285,87		640 285,87	640 285,87
21300 CHENOVE 1 boulevard des Valendons	01/11/2000	100,00%	2 866,00	579 306,26		579 306,26	579 306,26

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
21300 CHENOVE 12 rue Jean Moulin	01/11/2000	100,00%	1 050,00	478 957,39		478 957,39	478 957,39
22360 LANGUEUX-LES-GRÈVES 7 rue Ambroise Paré	25/07/1990	100,00%	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
25200 MONTBÉLIARD Zone Clé le Pied des Gouttes	01/11/2000	100,00%	821,00	495 459,31		495 459,31	495 459,31
25400 EXINCOURT RN 437	01/11/2000	100,00%	27 013,00	7 622 450,86		7 622 450,86	7 622 450,86
27930 ÉVREUX-GUICHAINVILLE Boulevard du 14 Juillet	01/11/2000	100,00%	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
29200 BREST ZAC de l'Hermitage	01/11/2000	100,00%	2 062,00	1 457 216,26		1 457 216,26	1 457 216,26
30300 BEAUCAIRE Lieudit Genestet	12/01/2007	100,00%	3 777,00	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
30300 BEAUCAIRE Forum Commercial de Beaucaire	30/06/2005	100,00%	8 960,37	9 347 000,00		9 347 000,00	9 347 000,00
31670 LABÈGE ZAC de la Grande Borde	28/12/2012	100,00%	2 200,00	4 291 100,00		4 291 100,00	
31700 BLAGNAC Lieudit "Ritouret Sud"	01/11/2000	100,00%	1 500,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
33130 BÈGLES 732 route de Toulouse	01/11/2000	100,00%	7 149,15	2 896 531,33		2 896 531,33	2 896 531,33
37000 TOURS 31 avenue Gustave Eiffel	01/11/2000	100,00%	2 078,00	1 571 617,74		1 571 617,74	1 571 617,74
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS Rue Charles Coulomb	01/11/2000	100,00%	2 814,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS 150 avenue du Grand Sud	20/12/1988	100,00%	880,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
38000 ÉCHIROLLES Rue de Comboire	01/11/2000	100,00%	395,00	350 632,74		350 632,74	350 632,74
38400 SAINT-MARTIN-D'HÈRES ZAC Champs Roman	01/11/2000	100,00%	1 990,85	1 173 857,42		1 173 857,42	1 173 857,42
41350 VINEUIL ZAC des Sablons	01/11/2000	100,00%	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
42240 UNIEUX 10 rue du Président Kennedy	27/12/2011	100,00%	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
45000 ORLÉANS 142 faubourg Bannier	26/07/2007	100,00%	170,09	317 135,00		317 135,00	317 135,00
47200 MARMANDE 33 rue Charles de Gaulle	26/07/07	100,00%	1 168,67	1 880 610,00		1 880 610,00	1 880 610,00
53000 LAVAL Avenue du Maréchal de Lattre	01/11/2000	100,00%	1 504,00	823 224,70		823 224,70	823 224,70
57140 WOIPPY Zone d'Activités Metz Nord	01/11/2000	100,00%	1 099,00	716 510,38		716 510,38	716 510,38
60110 MÉRU Centre Commercial Les Villages	01/11/2000	100,00%	2 622,00	1 275 998,27	4 949,86	1 280 948,13	1 282 022,73
60280 VENETTE Venette - Conforama	28/06/2013	100,00%	7 567,95	12 467 896,96		12 467 896,96	
60400 NOYON Route Nationale N°32	01/11/2000	100,00%	797,00	464 969,51		464 969,51	464 969,51
63000 CLERMONT-FERRAND Boulevard Gustave Flaubert	01/11/2000	100,00%	2 094,00	1 448 265,66		1 448 265,66	1 448 265,66
63110 BEAUMONT 26 rue du Grand Champ	15/07/1969	100,00%	1 060,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
63170 AUBIÈRE Chemin des Sauzettes	01/11/2000	100,00%	1 150,17	823 224,70		823 224,70	823 224,70
66000 PERPIGNAN 9013 route d'Espagne	02/06/1989	100,00%	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
69680 CHASSIEU 44 route de Genas	27/12/2011	100,00%	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
69780 MIONS 18 rue de la Liberté	26/07/2007	100,00%	264,76	703 553,00		703 553,00	703 553,00
71100 CHÂLON-SUR-SAÔNE Rue Thomas Dumorey	29/12/1989	100,00%	2 242,40	5 149 285,88		5 149 285,88	5 149 285,88
71570 CHAINTRE ZAC des Bouchardes	01/11/2000	100,00%	1 152,00	777 489,99		777 489,99	777 489,99
75001 PARIS 10 place Saint-Opportune	26/07/2007	100,00%	205,56	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
75002 PARIS 7-9 rue Saint-Marc	01/04/2008	100,00%	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
75006 PARIS 45 rue Bonaparte	01/04/2008	100,00%	111,00	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
75006 PARIS 55-57 rue de Vaugirard	28/02/1990	100,00%	100,00	1 095 000,00	5 737,60	1 100 737,60	1 099 640,28
75007 Paris 16 rue de Grenelle	15/12/2011	50,00%	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
75007 PARIS 26 rue du Bac	01/11/2000	100,00%	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10
75007 PARIS 80 rue du Bac	01/11/2000	100,00%	87,00	381 122,54	2 943,49	384 066,03	385 928,03
75008 PARIS 66 rue faubourg Saint-Honoré	01/11/2000	100,00%	130,00	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
75008 PARIS 72 rue de Miromesnil	01/04/2008	100,00%	125,00	230 000,00		230 000,00	230 000,00
75008 PARIS 66 avenue des Champs-Élysées	01/11/2000	100,00%	1 237,70	12 840 160,79	223 540,00	13 063 700,79	13 063 700,79
75008 PARIS 230 rue faubourg Saint-Honoré	01/11/2000	100,00%	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
75009 PARIS 20 rue de Maubeuge	01/11/2000	100,00%	244,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
75011 PARIS 144-148 rue Ledru Rollin	01/11/2000	100,00%	344,00	792 734,89		792 734,89	792 734,89
75011 PARIS 37-39-41 boulevard de Charonne	01/11/2000	100,00%	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
75012 PARIS 39 rue de Wattignies	01/04/2008	100,00%	690,00	2 400 000,00		2 400 000,00	2 400 000,00
75012 PARIS 41-43 rue de Reuilly	01/11/2000	100,00%	2 187,00	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
75014 PARIS 107 bis avenue du Général Leclerc	01/11/2000	100,00%	825,08	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
75015 PARIS 97 rue Lecourbe	01/04/2008	100,00%	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
75015 PARIS 15 rue Labrousse	06/10/1975	100,00%	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
75015 PARIS 56-62 rue Brancion	09/12/1986	100,00%	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
75016 PARIS 19 rue de Presbourg	01/04/2008	100,00%	382,00	3 402 407,90	93 207,49	3 495 615,39	3 516 709,01
75016 PARIS 89 rue de la Pompe	01/04/2008	100,00%	54,00	470 000,00		470 000,00	470 000,00
75019 PARIS 55 rue de Meaux	14/10/2002	100,00%	1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
75116 PARIS 86 avenue Victor Hugo	01/11/2000	100,00%	98,00	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
76360 BARENTIN 1492 boulevard de Normandie	23/09/1987	100,00%	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
76360 BARENTIN 214 boulevard de Wesphalie	01/11/2000	100,00%	1 100,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
76450 CANY-BARVILLE Avenue Maximiliensau	27/12/2011	100,00%	3 448,00	3 580 096,64		3 580 096,64	3 580 096,64

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
77000 CHELLES 13 avenue Sylvie	23/06/1986	100,00%	7 100,00	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 24 rue Edouard Vaillant	26/07/2007	100,00%	50,00	135 758,00		135 758,00	135 758,00
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 16 rue Edouard Vaillant	26/07/2007	100,00%	120,00	279 344,00		279 344,00	279 344,00
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 6 rue Edouard Vaillant	26/07/2007	100,00%	25,00	59 900,00		59 900,00	59 900,00
77190 DAMMARIE-LES-LYS 385 avenue André Ampère	01/11/2000	100,00%	998,00	533 571,56		533 571,56	533 571,56
77370 NANGIS 45 avenue de Verdun	27/12/2011	100,00%	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES ZAC de la Courtillière Nord	01/11/2000	100,00%	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES Parc d'Activités Courtillière	01/11/2000	100,00%	1 415,51	868 959,40		868 959,40	868 959,40
77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES 4 rue des Marmousets	01/11/2000	100,00%	1 564,50	1 143 367,62		1 143 367,62	1 143 367,62
77500 CHELLES 37-39 boulevard Pierre Mendès France	26/07/2007	100,00%	203,00	701 260,00		701 260,00	701 260,00
77500 CHELLES 41 boulevard Pierre Mendès France	26/07/2007	100,00%	54,57	224 143,00		224 143,00	224 143,00
77500 CHELLES 22 boulevard Pierre Mendès France	26/07/2007	100,00%	135,00	509 021,00		509 021,00	509 021,00
78210 SAINT-CYR-L'ECOLE Avenue du Colonel Fabien	05/10/1982	100,00%	1 073,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
78290 CROISSY-SUR-SEINE 22 avenue du Général de Gaulle	27/12/2011	100,00%	6 700,00	11 518 725,85		11 518 725,85	11 518 725,85
78310 MAUREPAS 9015 rue du Marché	04/07/1989	100,00%	1 500,00	1 128 122,73		1 128 122,73	1 128 122,73
78500 SARTROUVILLE 80 avenue Maurice Berteaux	23/06/1986	100,00%	3 486,00	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
79000 NIORT 39-41 rue Robert Turgot	01/11/2000	100,00%	628,00	242 468,72		242 468,72	242 468,72
83160 LA VALETTE-DU-VAR 625 avenue de l'Université	01/11/2000	100,00%	1 341,77	848 714,50		848 714,50	848 714,50
83160 LA VALETTE-DU-VAR Les Espaluns	01/11/2000	100,00%	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
83160 LA VALETTE-DU-VAR Lot. d'Activités Économiques	01/11/2000	100,00%	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
83160 LA VALETTE-DU-VAR Secteur C 1793	01/11/2000	100,00%	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
84140 MONTFAVET Clos de la Cristole	01/11/2000	100,00%	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
84140 MONTFAVET Rue du Bon Vent	01/11/2000	100,00%	701,00	304 898,03		304 898,03	304 898,03
86280 SAINT-BENOIT Zone d'Activités Grand Rocher	01/11/2000	100,00%	900,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
87000 LIMOGES ZAC de Beaubreuil	01/11/2000	100,00%	1 000,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
87000 LIMOGES 14 allée Louis Daubenton	01/11/2000	100,00%	900,00	221 051,08		221 051,08	221 051,08
89000 AUXERRE 6 avenue de Saint-Georges	01/11/2000	100,00%	2 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
89000 AUXERRE Avenue Haussmann	13/11/1989	100,00%	1 500,00	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
91480 QUINCY-SOUS-SENART Val d'Yerres Saint-Christophe	14/12/1989	100,00%	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS 5 avenue du Hurepoix	01/11/2000	100,00%	2 260,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS ZAC de la Croix Blanche	01/11/2000	100,00%	1 051,52	945 183,91		945 183,91	945 183,91
91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX 2 place de la Mairie	26/07/2007	100,00%	81,34	323 067,00		323 067,00	323 067,00
92110 CLICHY 65 rue Martre	01/11/2000	100,00%	252,00	390 403,14		390 403,14	390 403,13
92120 MONTROUGE 8-10 rue Molière	26/07/2007	100,00%	134,12	521 599,00		521 599,00	521 599,00
92120 MONTROUGE 37/45 rue Barbès	26/07/2007	100,00%	330,55	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 4 rue Michel Jazy	26/07/2007	100,00%	224,86	1 614 020,00		1 614 020,00	1 614 020,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 36 rue Jean-Pierre Timbaud	26/07/2007	100,00%	80,69	343 057,00		343 057,00	343 057,00
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 19 rue Madeleine Michélin	01/04/2008	100,00%	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
92400 COURBEVOIE 69 avenue Marceau	26/07/2007	100,00%	160,00	845 009,00		845 009,00	845 009,00
93000 BOBIGNY Centre Commercial Bobigny 2	31/08/2006	100,00%	6 067,00	12 230 000,00	400,00	12 230 400,00	12 230 000,00
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE 16 place Jean XXIII	26/07/2007	100,00%	118,52	169 515,00		169 515,00	169 515,00
93770 MONTFERMEIL 186 avenue Jean Jaurès	31/08/1965	100,00%	6 165,00	4 832 633,84		4 832 633,84	4 832 633,84
93800 ÉPINAY-SUR-SEINE 5 rue Lapeyre	26/07/2007	100,00%	63,69	88 282,00		88 282,00	88 282,00
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Rue de la Mare A. Guillaume	05/08/2004	75,00%	6 401,43	17 062 346,93	1 299 895,75	18 362 242,68	18 216 738,17
94260 FRESNES Voie des Laitières	01/11/2000	100,00%	11 881,65	3 996 121,50		3 996 121,50	3 996 121,50
94300 VINCENNES 1 allée Niepce / 44 rue des Vignerons	01/04/2008	100,00%	145,70	410 000,00		410 000,00	410 000,00
94330 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE 3 avenue Champlain	01/11/2000	100,00%	906,00	762 245,09		762 245,09	762 245,09
95400 VILLIERS-LE-BEL Place Victor Hugo	21/05/1986	100,00%	5 260,27	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
95480 PIERRELAYE 1 rue Patte d'Oie d'Herblay	01/11/2000	100,00%	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
TOTAL COMMERCE			223 204,34	227 890 745,32	1 630 674,19	229 521 419,51	212 639 450,93

Entrepôts

33600 PESSAC 2 rue Antoine Becquerel	01/11/2000	100,00%					442 102,15
33600 PESSAC 14 bis rue Gustave Eiffel	01/11/2000	100,00%					472 591,96
38290 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Isle d'Abeau	01/11/2000	100,00%	1 974,00	502 116,11	10 446,20	512 562,31	512 562,31
38290 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER Isle d'Abeau	01/11/2000	100,00%	5 922,00	1 493 034,72	31 338,61	1 524 373,33	1 524 373,33
38290 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER 25 rue du Mollaret	01/11/2000	100,00%	9 973,00	1 980 973,49	116 922,99	2 097 896,48	2 099 063,42
60200 VENETTE Impasse Jean Monet	01/11/2000	100,00%	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
69100 VILLEURBANNE 4 rue Edouard Aynard	01/11/2000	100,00%					929 939,00
77183 CROISSY-BEAUBOURG Parc d'Activités Paris Est	28/09/1987	100,00%	5 954,00	2 382 315,37	290 950,82	2 673 266,22	2 746 003,93
77600 BUSSY-SAINT-MARTIN Rue des Épinettes	01/11/2000	100,00%	8 220,00	1 767 623,53		1 767 623,50	1 767 623,53
91940 LES ULIS Avenue de l'Océanie	01/11/2000	100,00%	5 033,14	2 058 061,73		2 058 061,73	2 058 411,10

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Entrepôts (Suite)							
92160 ANTONY Rue Augustin Fresnel	01/11/2000	100,00%	2 596,49	1 219 592,14	4 727,67	1 224 319,81	1 219 592,14
92220 Bagneux 80-84 rue des Meuniers	01/11/2000	100,00%		118 085,18		118 085,18	118 085,18
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 15 avenue Galilée	18/03/2008	40,00%	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
93400 SAINT-OUEN 21 rue de Clichy	26/07/2007	100,00%	396,55	1 081 783,00		1 081 783,00	1 081 783,00
TOTAL ENTREPÔTS			48 986,38	22 918 279,37	454 386,29	23 372 665,66	25 286 825,15

Immobilisation en cours bureaux

69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/2011	25,00%					10 064 050,00
69003 LYON 129 avenue Félix Faure	19/04/2012	25,00%	2 557,75	10 732 767,00		10 732 767,00	10 732 767,00
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/2008	50,00%					953 795,50
93500 PANTIN ZAC des Grands Moulins	18/07/2013	35,00%	5 071,15	23 032 657,25		23 032 657,25	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX			7 628,90	33 765 424,25		33 765 424,25	21 750 612,50

Immobilisation en cours commerces

31670 LABÈGE ZAC de la Grande Borde	28/12/2012	100,00%					4 291 100,00
75018 PARIS 13, 17, 19 boulevard Ornano	19/12/2013	100,00%	1 558,00	6 146 736,00		6 146 736,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS COMMERCES			1 558,00	6 146 736,00		6 146 736,00	4 291 100,00

TOTAL GÉNÉRAL	732 091,79	1 284 237 064,97	58 880 046,86	1 342 811 771,65	1 263 129 093,04
----------------------	-------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------	-------------------------

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 28 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. 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 sondage 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 en coûts historiques. 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 ;
- les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2014

**Le commissaire aux comptes Deloitte et Associés,
Jean-Pierre VERCAMER.**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

■ Convention conclue avec la société de gestion

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

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relation avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommages-ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

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

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
 - de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
 - de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
 - de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
 - d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
 - de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
 - de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;

• la gestion des sinistres multirisques, dommages-ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;

• garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
 • la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
 • le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant la grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2013 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 euro HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	660 595,44
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommages-ouvrage	Forfait annuel de 2200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.	-	36 148,00
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.	-	-
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	-
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	-	-
	Au maximum 3 % HT du cout global TTC du chantier effectivement réalisé, auquel il faut rajouter les rémunérations suivantes :	-	753 886,60
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200 euros HT par immeuble.	-	-
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.	-	-
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	17 260,00	-
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC des prestations stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	99 729,98	58 923,00
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ;	538 227,64	-
Réinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;	687 000,00	-
Surinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.		
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	303 210,97	146 035,90
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	255,00

■ Convention de placement de la trésorerie disponible

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

L'administrateur unique du groupement est LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

■ Convention conclue avec la société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Un montant de 9 % HT maximum des recettes brutes annuelles de la société à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à 8 724 932,86 euros HT.

2) Un montant de 6,25 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à 3 374 551,01 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2014

Le commissaire aux comptes Deloitte et Associés,
Jean-Pierre VERCAMER.



19 0254 - © Photo : Fotolia - DR