

CRÉDIT MUTUEL P I E R R E 1



R A P P O R T

A N N U E L

2 0 0 6





CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI de rendement à capital variable

■ Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 21 juin 2007

	Page
Avant-Propos	2
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la Société de gestion sur l'exercice 2006	6
Rapport de la Société de gestion sur le contrôle interne	14
Rapport du Conseil de surveillance	16
Projets de résolutions	17
Comptes au 31 décembre 2006	18
Annexe	22
Composition du patrimoine	30
Rapports du Commissaire aux comptes	40

INTRODUCTION

Le marché français de l'immobilier d'entreprise est demeuré très dynamique en 2006 avec un nouveau record d'investissement de plus de 23 milliards d'euros et des volumes de transactions en hausse de plus de 30 % par rapport à 2005 à 3,5 millions de m².

La hausse des prix et la baisse des rendements locatifs ne semblent donc pas avoir entamé l'appétit du marché. Les investisseurs sont restés confiants, anticipant sans doute une poursuite de la croissance économique et, par conséquent, de meilleures perspectives du marché locatif. Dans ce contexte, les SCPI du groupe UFG ont enregistré une hausse importante de leurs valeurs d'expertises justifiant une revalorisation des prix des parts en fin d'année (+ 8 % en moyenne contre 6,6 % en 2005). Les revenus locatifs sont restés globalement stables, voire en léger retrait pour quelques SCPI compte tenu des difficultés rencontrées sur le marché des immeubles anciens. La fourchette de rendement pour 2006 pour l'ensemble des SCPI du groupe s'est située entre 5,8 % et 6,4 % pour une performance globale qui dépasse, en moyenne, les 15 % (SCPI à capital variable) contre 13 % en 2005. Pour 2007, le résultat d'exploitation des SCPI devrait progresser et permettre un niveau de distribution comparable, voire légèrement supérieur à 2006 maintenant les taux de rendement dans une fourchette comprise entre 5,5 % et 6 %.

MARCHÉ LOCATIF : UNE DEMANDE EN NET REDRESSEMENT...

Sur le marché des bureaux, le volume des transactions dépasse les 3,5 millions de m², soit une hausse d'environ 30 % par rapport à 2005. C'est le plus gros volume enregistré depuis 2001. Néanmoins, la demande des entreprises demeure motivée par la recherche des économies de loyers et d'une rationalisation des surfaces occupées compte tenu de la très forte hausse de l'indice du coût de la construction (+ 7,5 % en moyenne sur les 9 premiers mois de l'année 2006). L'absorption nette reste donc relativement faible : les entreprises libèrent à peu près autant de surfaces qu'elles en consomment.

Comme les années précédentes, la demande reste fortement concentrée sur les locaux neufs ou restructurés (40 % des surfaces commercialisées) situés à Paris et dans les secteurs d'affaires traditionnels. L'Ile de France avec 2,9 millions de m² absorbe plus de 80 % de la demande et se place en tête des régions européennes en terme de volume de transactions, loin devant Londres, Madrid et Munich.

... MAIS UNE OFFRE QUI DEMEURE IMPORTANTE

Fin 2006, le stock de l'offre disponible s'élève à 2,5 millions de m² contre 2,7 millions de m² un an auparavant, soit un repli de 8 %. L'offre reste donc élevée, malgré le niveau très soutenu des commercialisations. La demande des entreprises reste avant tout motivée par des opérations de rationalisation et non par une extension des surfaces. Elle ne permet donc pas une absorption significative de l'offre. Le taux de vacance en Ile de France ne baisse que très légèrement, passant de 5,8 % fin 2005 à 5,2 % fin 2006 avec, en plus, de très fortes disparités spatiales : il est de 3,4 % à Paris, 5,7 % à la Défense, 12 % dans la première Couronne Nord et 9,1 % dans la première Couronne Sud. Par ailleurs, les avantages commerciaux accordés par les propriétaires (franchises de loyers, participations aux travaux) demeurent relativement stables et ont peu évolué par rapport à l'année précédente.

En conséquence, les loyers ont très légèrement augmenté. En fin d'année, ils atteignent 307 €/m² pour les immeubles neufs ou restructurés et 222 €/m² pour les immeubles de seconde main, soit une hausse, respectivement, de 2 % et de 4 % par rapport à la fin 2005.

IMPACT MITIGÉ SUR LES SCPI

Le redressement de la demande ne profite que partiellement aux SCPI, puisque celle-ci porte davantage sur les locaux neufs et moins sur les locaux de seconde main, qui constituent le cœur de cible des SCPI. Pour assurer une meilleure maîtrise des charges et maintenir des résultats d'exploitation conformes aux prévisions initiales, le groupe UFG s'est engagé dans un programme d'arbitrage des locaux vacants et de travaux de rénovation et restructuration des immeubles ne répondant plus aux normes du marché. Cette stratégie devrait assurer des revenus prévisionnels ainsi qu'un niveau d'acomptes trimestriels stables, voire en légère progression par rapport à 2006.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : DES NIVEAUX RECORDS

L'investissement en immobilier d'entreprise enregistre un nouveau record en 2006. Le montant des engagements s'élève à plus de 23 milliards d'euros, en hausse de 47 % par rapport à 2005.

Plusieurs facteurs expliquent cet engouement :

- L'abondance des capitaux, issus de l'épargne retraite notamment ;
- La volonté de diversifier les investissements et une préférence relative par rapport aux marchés boursiers, jugés plus volatiles ;
- La bonne tenue de l'immobilier de bureaux (redressement de la demande, anticipation d'une forte reprise des loyers) ;
- L'attractivité spécifique du marché français liée à l'importance du marché de bureaux en Ile de France et à la diversité du tissu économique ;
- Un cadre réglementaire favorable (le dispositif SIIC).

Comme les années précédentes, les bureaux demeurent le produit le plus prisé des investisseurs (84 % des engagements). Le solde se répartit à parts égales entre les locaux commerciaux (8 %) et les entrepôts et locaux d'activités (8 %). En terme de répartition géographique, les investissements restent fortement concentrés en Ile de France (86 % des engagements) et principalement à Paris et le secteur des affaires de l'Ouest (incluant La Défense). Paris et Londres, constituent les deux leaders Européens.

Enfin, en terme de nature des transactions, le marché demeure fortement nourri par des opérations d'arbitrages : les ventes des investisseurs représentent les 3/4 des volumes enregistrés. Les ventes des promoteurs et donc celles des acquisitions en VEFA, qui évoluent au même rythme que les transactions, se maintiennent à un niveau relativement stable (17 %).

CONSOLIDATION DE LA POSITION DES ACTEURS TRADITIONNELS

Pour la troisième année consécutive, les investisseurs français, notamment les foncières et les institutionnels, ont été les plus actifs. Ils totalisent 53 % des investissements, un volume en hausse de 50 % par rapport à l'année précédente, loin devant les nord-américains (18 %) et britanniques (7 %). Les allemands avec 5 % des engagements totaux contre 13 % en 2005 et 26 % en 2004 demeurent des vendeurs nets. Par ailleurs, l'année 2006 a confirmé la montée en puissance des moyen-orientaux (5 %), des espagnols ainsi que des irlandais qui ne cessent de renforcer leur position notamment sur le segment des bureaux.

LA PRESSION SUR LES RENDEMENTS LOCATIFS S'ACCENTUE

La rareté des produits de qualité, conjuguée à la forte concurrence entre investisseurs pousse les prix d'achat à la hausse et accentue la pression à la baisse sur les rendements locatifs. Le rendement net "prime" des bureaux à Paris a ainsi baissé à 4 % fin 2006 contre 4,5 % fin 2005 et 5,3 % fin 2004. Sur les autres segments de marché, les centres commerciaux affichent un rendement locatif de 4,5 % contre 5,5 % fin 2005 et les grands entrepôts 6 % contre 6,5 % un an auparavant.

Toutefois, en dépit de ce resserrement des taux, le rendement global (rendement locatif et valorisation du capital) des actifs immobiliers reste supérieur aux rendements des produits monétaires et obligataires. La "prime de risque" par rapport à une OAT de 10 ans est toujours positive (2 % environ) compte tenu des anticipations des investisseurs sur l'évolution des loyers et du niveau relativement bas des taux d'intérêt à long terme.

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT QUI PROFITE AUX SCPI

Les SCPI totalisent environ 5 % des engagements enregistrés en 2006, soit un volume total de près de 1 milliard d'euros. Les SCPI ont bénéficié d'un cadre réglementaire favorable, le dispositif SIIC 3, permettant aux sociétés de bénéficier d'une exonération partielle (50 % de la plus-value) sur les immeubles apportés ou cédés à des sociétés faisant appel public à l'épargne, dont l'activité principale est la gestion et la location de ces immeubles. Les SCPI du groupe UFG ont saisi cette opportunité pour élargir leur portefeuille d'actifs tout en veillant à la qualité des nouvelles acquisitions (emplacement des immeubles, conformité aux normes techniques) et à celle des occupants pour assurer la pérennité des revenus locatifs. Dans le même temps, le programme d'arbitrage des immeubles vacants et à faible potentiel locatif, occasionnant d'importantes charges d'exploitation, se poursuit et devrait s'accélérer dans les prochains trimestres.

Par ailleurs, la forte hausse des prix immobiliers a eu pour conséquence une augmentation de la valeur d'expertise des SCPI traduite dans la revalorisation des prix des parts de 8 % en moyenne.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2007

L'évolution du marché locatif reste fortement tributaire du contexte économique, notamment de la situation du marché du travail. Les récentes enquêtes de conjoncture de l'INSEE laissent entrevoir une consolidation de la croissance en 2007 (+2 %) et une poursuite de la baisse du chômage. Parallèlement, la raréfaction progressive du stock d'immeubles neufs, permettrait, par effet de balancier, d'orienter la demande des entreprises vers les locaux de seconde main. Pour les SCPI, cette situation devrait favoriser un léger redressement des taux d'occupation financiers et donc une amélioration des résultats d'exploitation en 2007. Il convient néanmoins de relativiser cet impact, eu égard à l'évolution récente de l'indice du coût à la construction qui accentue le comportement opportuniste des utilisateurs finaux, toujours à la recherche de loyers plus avantageux.

Sur le marché de l'investissement, l'abondance des liquidités et le maintien des conditions de financement actuelles, devraient soutenir la croissance du marché. Par ailleurs, le prolongement du dispositif SIIC, qui s'étend désormais à de nouveaux actifs immobiliers (café, restaurant, et hôtels) devrait renforcer cette tendance. Pour les SCPI du groupe UFG, cela implique une sélectivité plus accrue des produits dans un environnement fortement concurrentiel et une adaptation des objectifs de collecte aux nouvelles opportunités d'investissement.

LES OPCI

Les travaux de mise en place des OPCI se poursuivent. Les pouvoirs publics ont apporté de nouveaux éclairages sur le fonctionnement des futurs OPCI et sur les modalités de transformation des SCPI. Ainsi, l'article L 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005, instituant l'impossibilité de créer de nouvelles SCPI et d'augmenter leur capital à compter du 31 décembre 2009, a été abrogé. Désormais, les deux produits (OPCI et SCPI) pourront co-habiter et les associés auront la possibilité soit de conserver leur placement en l'état, soit de le faire évoluer en optant pour une transformation en OPCI. Du côté de votre Société de gestion, cela offrira plus de souplesse au rythme des transformations possibles des SCPI en OPCI.

Par ailleurs, de nouvelles précisions ont été apportées sur la gestion des OPCI. Ainsi, le taux d'endettement autorisé aux OPCI classiques est porté à 40 % de la valeur de leur actif immobilier au lieu de 50 % prévus initialement. Cette mesure vise à sécuriser davantage le nouveau produit et à mieux protéger les épargnants.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les OPCI et le plan comptable sont attendus pour la fin du premier trimestre et les premiers véhicules devraient pouvoir faire leur apparition au début du troisième trimestre de l'année en cours.

LE GROUPE UFG SE RÉORGANISE POUR S'ADAPTER À L'ÉVOLUTION DU SECTEUR

Dans un contexte de globalisation générale des marchés, l'ensemble des filiales de gestion pour compte de tiers du Crédit Mutuel Nord Europe (UFG immobilier pour l'immobilier collectif, Multifonds pour la gestion d'actifs mobiliers, Alteram pour la Multigestion alternative et NEPE pour la capital investissement) ont associé leur expertise au sein d'un nouvel ensemble : le groupe UFG. La nouvelle entité, dotée de 17 milliards d'encours sous gestion et bénéficiant du savoir faire de plus de 350 collaborateurs, se positionne comme un acteur Multi-spécialiste au service de différentes clientèles (investisseurs institutionnels, clients particuliers et réseaux de prescripteurs). UFG REM est devenue la nouvelle dénomination d'UFG immobilier.

Cette nouvelle organisation permet de se doter de tous les moyens nécessaires pour préparer l'arrivée des futurs OPCI et offrir une meilleure expertise à l'ensemble des associés, dans un secteur en pleine mutation.

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	14 juin 1973
N° d'immatriculation au RCS	419 867 213 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	14 juin 2023
Capital plafond statutaire	500 000 022 €
Visa AMF	SCPI n° 05-07 en date du 8 mars 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société Anonyme au capital de 1 155 536 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément COB (devenue AMF) n° SG-SCPI 95-13 du 9 mars 1995

Direction

Xavier LEPINE, Président-Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général Délégué

Administrateurs

Eric CHARPENTIER

Jacques FAVILLIER

Xavier LEPINE

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean-Luc PELLERIN

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU

Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE

Crédit Mutuel Nord Europe France, représenté par François TURPIN

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : Société B.E.A.S - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du Conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Maurice TOME, Président	A l'Assemblée générale de 2008 appelée à statuer sur les comptes de 2007.
Philippe DESCHAMPS, Secrétaire	
Yves BARRUET	
Pierre BERTRAND	
Marcel CHASSAGNARD	
Annick CARON	
Patrick KONTZ	
François RINCHEVAL	
Gérard BAUDIFFIER	
Les Assurances du Crédit Mutuel Vie, représentées par Pierre REICHERT	
SCI Pérennité Pierre, représentée par Bernard LE BRAS	

EXPERT IMMOBILIER

Société CB Richard Ellis Valuation – 145/151, rue de Courcelles - 75008 Paris

Fin du mandat : à l'Assemblée Générale de 2010 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2009.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'Assemblée Générale de 2009 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2006

Introduction

Dans un marché immobilier d'entreprise particulièrement actif en 2006, caractérisé par l'afflux toujours plus important de capitaux à investir et par la forte concurrence entre les investisseurs pour les actifs de qualité, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'est efforcée d'observer une politique de collecte maîtrisée par rapport à ses projets d'acquisition.

Quatre acquisitions, répondant aux critères de sélectivité, ont pu être réalisées en région parisienne et en province pour un montant total hors taxes ou droits inclus et acte en main de 49 177 455,00 euros et la SCPI avait, de plus, plusieurs projets en cours au 31 décembre. En contrepartie, la collecte nette de la SCPI s'est ainsi élevée à 62 286 520,00 euros, correspondant aux souscriptions de 242 360 parts nouvelles.

La qualité des immeubles détenus a permis de bénéficier de la hausse actuelle des prix de l'immobilier. La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises, s'est en effet établie à 651 610 847,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une progression sensible de 9,73 %. Cette augmentation a permis de revaloriser le prix de la part, qui a été porté de 257,00 euros à 281,00 euros à effet du 30 décembre 2006, soit une revalorisation de 9,34 %.

En léger retrait par rapport à l'exercice précédent, le taux d'occupation financier annuel ressort à 90,20 %.

En ce qui concerne la distribution, le revenu distribué au titre de l'exercice a été maintenu, comme prévu, à 15,60 euros par part, offrant un rendement de 6,07 % par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier 2006 (257,00 euros).

Pour 2007, la SCPI poursuivra la politique de développement et de modernisation de son patrimoine à la faveur des acquisitions qui seront réalisées et en accélérant son programme d'arbitrage des immeubles vacants ou à faible potentiel locatif. Enfin, les prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution fixée dans une fourchette comprise entre 15,45 euros et 16,00 euros.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2006

Capital effectif	408 734 298 €
Nombre de parts	2 671 466
Capitalisation	750 681 945 €
Nombre d'associés	18 863
Valeur de réalisation	257,47 €
Prix de souscription *	281,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur) *	258,52 €
Valeur ISF pour 2006 **	258,52 €
Distribution 2006	15,60 €
Distribution prévisionnelle pour 2007	Entre 15,45 € et 16,00 €

* Valeur de la part à compter du 30 décembre 2006.

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2006	2005
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	74 047 122,24	67 597 734,11
dont loyers	48 930 933,93	47 186 476,20
Total des charges	36 078 189,22	30 649 104,08
Résultat	37 968 933,02	36 948 630,03
Dividende	38 399 268,70	36 226 612,50

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

	2006	2005
Capital social	408 734 298,00	371 653 218,00
Total des capitaux propres	584 356 708,85	529 955 088,77
Immobilisations locatives	553 699 766,95	511 909 781,93

	Global 2006	Par part 2006
--	-------------	---------------

Autres informations

Bénéfice	37 968 933,02	15,43*
Dividende	38 399 268,70	15,60*

Patrimoine

Valeur vénale / expertise	651 610 847,00	243,92
Valeur comptable	584 356 708,85	218,74
Valeur de réalisation	687 825 325,67	254,47
Valeur de reconstitution	791 658 089,19	296,34

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2006

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	242 360	9,07 %
Parts retirées avec contrepartie	35 334	1,32 %
Parts cédées de gré à gré	106	N.S
Parts transférées par succession et/ou donation	16 840	0,63 %
Parts en attente de retrait	Néant	Néant

Le volume des capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI atteint 62,2 millions d'euros. Ce doublement par rapport à 2005 a été rendu possible grâce à la sélection des opérations immobilières retenues et décrites plus loin.

A cela s'est ajoutée l'émission de parts en contrepartie des retraits à hauteur de 1,32 % du total des parts contre 1,54 % l'année antérieure ; ce volume, en diminution, à 9 millions d'euros montre l'attachement des associés à la conservation de leur patrimoine Crédit Mutuel Pierre 1 dont ils détiennent les parts.

Le 31 décembre, au nouveau prix de souscription publié de 281 euros, aucune part n'était en attente de retrait et la capitalisation de la SCPI totalisait 750,7 millions d'euros.

Depuis le début de l'année 2007 et au terme du 1^{er} trimestre, le cumul des souscriptions enregistrées représente 21,93 millions d'euros dont 87,11 % à titre d'augmentation de capital.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les cessions et les acquisitions sur l'exercice 2006

Les cessions de l'exercice 2006

Au cours de l'année 2006, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a procédé à l'arbitrage de sept actifs pour un montant global de 11 276 271,00 euros hors droits net vendeur.

Le 23 janvier 2006, dans le **Parc technologique de la Mer Rouge à Mulhouse (Haut-Rhin)**, parc vieillissant qui subissait la vive concurrence d'un parc tertiaire voisin plus récent en zone franche et qui souffrait de vacance récurrente, la SCPI a procédé aux deux cessions suivantes :

- un immeuble de bureaux de 920 m² qui a été cédé pour un prix de 746 767 euros hors droits, net vendeur. La configuration de ces locaux, vacants depuis juillet 2003, ne facilitait pas leur commercialisation, car ils se prêtaient difficilement à toute division, les bureaux n'étant pas cloisonnables ;
- un immeuble de bureaux de 816 m² qui a été cédé pour un prix de 549 704 euros hors droits, net vendeur.

Un des lots de cet immeuble était vacant depuis mai 2004.

Le 30 mars 2006, Crédit Mutuel Pierre 1 a procédé à la cession de 5 148 m² de locaux à usage de bureaux sis dans un ensemble immobilier dénommé **Lille Tertiaire 6, 45, rue Jean Jaurès/rue Desaix à Lille (Nord)** pour un prix de 2 600 000 euros hors droits, net vendeur.

Ce bâtiment aurait nécessité d'importants travaux, notamment au niveau de l'étanchéité et de la maçonnerie.

La SCPI a cédé en deux temps un ensemble immobilier d'une surface locative de 3 112 m² à usage de bureaux, situé **93/95 rue Henri Rochefort à Evry (Essone)**.

- le 28 juillet, 2 660 m² ont été cédés pour un prix de 2 750 000 euros hors droits, net vendeur ;
- le 21 septembre, la SCPI s'est séparée, moyennant un prix de 430 000 euros hors droits, net vendeur du solde, soit 452 m².

Cet immeuble d'un étage sur rez de chaussée connaissait des problèmes de structure entraînant de longues années de contentieux. La dernière tranche de travaux doit prochainement être réalisée. Les prestations restent néanmoins de qualité médiocre et ne correspondent plus aux attentes actuelles du marché (absence notamment de climatisation et d'ascenseur).

Le 27 octobre 2006, la SCPI a cédé sa quote-part indivise (20 %) d'un immeuble de bureaux situé au **9, rue du Helder à Paris (9^{ème})**, pour un prix de 1 768 800 euros hors droits net vendeur. Cette vente a été réalisée sur la base d'un taux de rendement brut (net vendeur) de 5,09 %.

Le 24 novembre 2006, ce sont les bureaux de 2 851 m² situés au **51-55, rue Hoche à Ivry (Val-de-Marne)** qui ont pu être cédés au prix de 2 160 000 euros hors droits, net vendeur. Cet immeuble de bureaux est situé dans un secteur d'habitation à vocation sociale, à l'écart des axes principaux de circulation et des transports en commun et en dehors du secteur tertiaire d'Ivry. La rotation des locataires était importante et le taux de vacance élevé (taux de vacance de 56 % au moment de la vente).

Le 28 décembre 2006, la SCPI a réalisé la cession d'une surface de bureaux de 1 096 m² située au sein d'un ensemble immobilier au **166, avenue de Bretagne et 2, rue Fourier à Lille (Nord)** pour un prix de 275 000 euros hors droits, net vendeur. Ces bureaux, situés à l'ouest de Lille, dans un quartier comprenant de grandes friches industrielles, s'intègrent dans un ensemble immobilier ancien comprenant de multiples bâtiments disparates. Les locaux, construits en brique, avaient été réhabilités en 1983 mais étaient devenus obsolètes et présentaient un taux de vacance structurelle élevé.

Cessions en 2006

Date de la cession	Ville / Adresse	Nature	Superficie en m ²	Date acquisition	Nbre Park.	Surface vacante en m ²	Nombre locataires	Valeur acquisition HT / DC	Écart lié à la réévaluation	Valeur bilan	Val. Exp. HD 31-12-05	Prix cession HD
23-01-06	68200 MULHOUSE Parc de la Mer Rouge 4 rue de Chemnitz	Bureaux	920	27-11-91	36	396	12	808 968	-67 277	741 691	720 000	746 767
23-01-06	68200 MULHOUSE Parc de la Mer Rouge 8 rue des Castors	Bureaux	816	19-03-91	26	586	3	597 143	32 038	629 181	550 000	549 704
30-03-06	59000 LILLE 45 rue J. Jaurès	Bureaux	5 148	22-12-86	61	0	1	4 899 803	-1 483 888	3 415 915	2 760 000	2 600 000
28-07-06	91000 EVRY Évry Parc 93/95 rue H. Rochefort	Bureaux	2 660	22-12-88	-	1 347	1	3 034 170	-873 126	2 161 044	2 716 378	2 750 000
21-09-06	91000 EVRY Évry Parc 93/95 rue H. Rochefort	Bureaux	452	22-12-88	-	0	1	515 581	-144 210	371 371	463 622	430 000
27-10-06	75009 PARIS 9 rue du Helder	Bureaux	279	29-07-91	-	0	1	588 774	327 234	916 008	1 080 000	1 764 800
24-11-06	94200 IVRY s/ SEINE 51/55 rue Hoche	Bureaux	2 851	27-03-91	58	1 254	12	2 253 922	-146 888	2 107 034	2 150 000	2 160 000
28-12-06	59000 LILLE Lille Tertiaire III Bât E (a)	Bureaux	1 096	29-07-83	-	0	1	241 166	-16 527	224 639	260 000	275 000
Total			14 222		181	3 583		12 939 527	-2 372 644	10 566 883	10 700 000	11 276 271

Les acquisitions de l'exercice 2006

Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé quatre acquisitions pour un montant global de **49 177 455,00 euros droits compris, acte en main** offrant une rentabilité moyenne de **6,70 %**.

Le 27 février 2006, la SCPI a acquis en indivision avec plusieurs autres SCPI du Groupe (25 % pour sa quote-part) un l'ensemble immobilier "Vectorial", situé 61, avenue Jules Quentin à Nanterre (Hauts de Seine). Les trois bâtiments constituant cet ensemble immobilier font partie d'un secteur de Nanterre en mutation, situé entre le pôle tertiaire de Rueil 2000 et le secteur "Seine-Arche" en cours de rénovation urbaine. L'environnement est encore à dominante d'activité et d'habitation, mais plusieurs immeubles de bureaux sont programmés dans le secteur (plus de 150 000 m² dans les cinq ans à venir). L'accès routier est très facile par l'A86, et la desserte par les transports en commun aisée, avec la station du RER A Nanterre-Ville à 500 mètres. Les trois bâtiments de l'ensemble Vectorial ont été construits par Vinci à partir de 1969, en trois tranches espacées de 10 ans. Ils représentent une surface utile totale de 26 819 m², avec de nombreux équipements communs (RIE, salles de conférences et salles de sport) ainsi que 474 parkings couverts et 18 extérieurs. L'ensemble est totalement loué à Vinci dans le cadre de trois baux fermes de 9 ans. Cette acquisition, qui s'est réalisée moyennant le prix de **22 745 649,00 euros droits compris et acte en main**, offre une rentabilité nette de **6,60 %**.

Le 30 août 2006, Crédit Mutuel Pierre 1 a acquis, en indivision avec une autre SCPI du Groupe et à hauteur de 50 % pour sa quote-part, un ensemble immobilier situé Traverse de Pomègues à Marseille (Bouches du Rhône). Situé à 500 m du parc Borely et à 1 km de l'avenue du Prado II, au sein du quartier Bonneveine, le secteur est à dominante résidentielle de bon standing, avec la présence de plusieurs immeubles tertiaires le long de l'avenue de Hambourg. Le centre commercial Bonneveine à proximité, apporte une animation commerciale. L'accès routier est assez aisé, l'avenue du Prado est à 5 minutes et le Vieux Port à 10 minutes

Cet ensemble immobilier, à usage de bureaux, est composé d'un terrain d'environ 4 800 m² clos et arboré détenu en pleine propriété, sur lequel sont implantés quatre bâtiments récents d'une surface utile totale de 5 080 m², avec 82 emplacements de stationnement en sous-sol et 36 en extérieur. Il est complété par 320 m² utiles de bureaux et 5 emplacements de stationnement dans un immeuble mitoyen en copropriété.

Acquisitions en 2006

Date d'acquisition	Ville / Adresse	Nature	Superficie utiles en m ²	Nbre Park.	Prix HT / DC AEM	Loyers bruts HT	Taux rendement	Locataires
27-02-06	92000 NANTERRE "Vectorial" 61 av Jules Quentin	Bureaux	6 705	123	22 745 649 € DC	1 500 207 €	6,60 %	Vinci (Baux fermes de 9 ans)
30-08-06	13009 MARSEILLE 20 rue traverse de Pomègues	Bureaux	2 700	62	5 954 602 € DC	480 900 €	8,08 %	Onet
31-08-06	92000 NANTERRE "Le Vermont" 119/125 rues des Trois Fontanot	Bureaux	3 037	38	14 357 204 € DC	874 744 €	6,09 %	RTE (EDF)
22-12-06	31000 TOULOUSE "Star Park B" 17 rue Marius Terce	Bureaux	2 616	80	6 120 000 € HT	437 069 €	7,14 %	Alten (Bail ferme 6 ans)
Total			15 109	303	49 177 455 €	3 292 920 €	6,70 %	

L'ensemble est entièrement loué à la société ONET pour son siège social. Cette acquisition a été réalisée pour un prix de **5 954 602,00 euros droits compris et acte en main** et offre une rentabilité nette de **8,08 %**.

Le 31 août 2006, la SCPI a procédé à l'acquisition, également en indivision avec d'autres SCPI du Groupe (20 % pour sa quote-part), d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dénommé "Vermont" situé aux 119 à 125, rue des Trois Fontanot à Nanterre (Hauts de Seine). Cette acquisition s'est réalisée moyennant le prix de **14 357 204,00 euros droits compris et acte en main** (y compris l'acquisition à venir d'une parcelle complémentaire de terrain).

Construit en 1986, cet ensemble composé de trois bâtiments pouvant aisément être rendus indépendants compte neuf étages sur un rez de chaussée et deux sous-sols. Il développe 15 185 m² utiles à usage de bureaux, avec 190 parkings en sous-sol.

Situé au sein du quartier des affaires de La Défense (secteur B), dans un environnement à fort potentiel de valorisation et en cours de mutation, cet ensemble bénéficie d'un bon accès routier et d'une bonne desserte par les transports en commun. Il est loué en totalité à la société RTE (filiale d'EDF), dans le cadre de deux baux commerciaux de 9 ans dont il reste trois ans à courir. Cette acquisition offre une rentabilité de **6,09 %**.

Le 22 décembre 2006, à 5,5 km au nord-ouest de Toulouse, dans le secteur dynamique de la ZAC de Saint Martin du Touch, zone tertiaire en fort développement qui bénéficie de la proximité du pôle aéronautique accueillant les usines d'Airbus, la SCPI a acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA) un immeuble de bureaux sis au 17, rue Marius Terce à Toulouse (Haute Garonne). En forme d'étoile, indépendant et de bon standing, cet immeuble complète un premier bâtiment identique, dont Crédit Mutuel Pierre 1 est déjà propriétaire. Il est bien desservi, du fait de la proximité de la rocade Arc-en-ciel, du périphérique et de la N124. Comprenant deux étages sur un rez de chaussée, il développera, à terme, 2 616 m² utiles à usage de bureaux, facilement divisibles grâce à son architecture en 3 lots par plateaux, et sera accompagné de 80 parkings extérieurs. L'immeuble, dont la livraison est prévue pour la fin du 3^{ème} trimestre 2007, est d'ores et déjà entièrement loué à la société Alten. Cette acquisition a été réalisée pour le prix de **6 120 000,00 euros hors taxes et acte en main** et offre une rentabilité nette à l'entrée de **7,14 %**.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2006	2005
Taux d'occupation financier annuel (loyers en €)	90,20 %	91,20 %
Taux d'occupation physique au 31-12 (surface en m ²)	86,00 %	89,10 %

Au cours de l'exercice 2006, 48 930 933,93 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 5 307 000 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève donc à 90,20 %.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une légère baisse de son taux d'occupation financier.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 53 300 m². Les plus significatives sont indiquées ci-après :

- Châtillon (92) Technosud : les locaux de 1 217 m² libérés par anticipation par la société DMMS qui a versé une indemnité de 68 838,00 euros, ont été reloués à la société Siemens à compter de janvier 2006 au titre d'un bail de 6/9 ans avec un loyer en hausse de 8 % ;
- Montrouge (92) rue de la Vanne : trois avenants d'extension ont été signés, soldant la vacance locative de l'immeuble :
 - 206 m² avec la société Sagep, à compter de janvier 2006 et bénéficiant d'une progression de loyer de 48 % ;
 - 82 m² avec la société Régie Linge Europe, à compter de janvier 2006 et moyennant une hausse du loyer de 75 % ;
 - 107 m² avec la société Agresso à compter de novembre 2006.
- Lille (59) Nord Europe : le bail administratif conclu avec le Conseil Général pour une surface de bureau de 712 m² prenant effet rétroactivement en décembre 2005 a été régularisé avec une progression de loyer de 13 % ;
- Rouen (76) le Trident : 487 m² de locaux ont été reloués à la société Safège suivant un bail 3/6/9 ans ;
- Orléans (45) rue Bannier : cession de droit au bail avec extension portant sur 494 m² de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Centre au titre d'un nouveau bail 3/6/9/12 ans moyennant une progression de loyer de 13 % ;
- Paris 8^e (75) rue Chauveau Lagarde, où des locations sont intervenues par plateaux :
 - 108 m² ont été loués à la société Jardins des Arts et des Encadrements à compter de mars, au titre d'un bail 3/6/9/12 ans (commerces) ;
 - 142 m² ont été repris par la société Centrelex à compter de juin, au titre d'un bail 3/6/9 ans bénéficiant d'une progression de loyer de 19 % ;
 - 131 m² loués à La Financière de l'Epervier au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en août, moyennant une progression du loyer de 24 %. Une extension de 142 m² a déjà été signée à compter de janvier 2007 moyennant une progression de loyer de 34 % ;
 - 141 m² reloués à la société Financial Systems suivant un bail 3/6/9 ans et une hausse du loyer de 24 %.
- Ivry-sur-Seine (94) Le Panoramique :
 - 352 m² loués à la société Ilelium à compter de juin, au titre d'un bail 3/6/9 ans ;
 - 872 m² loués à la société Sefas ayant pris effet en juillet au titre d'un bail 3/6/9 ans.
- Montigny-le-Bretonneux (78) Business Park : 796 m² loués à la société Cosmos Sécurité au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en juillet ;

- Arcueil (94) rue de Stalingrad : les 1 037 m² libérés par anticipation par la société Gestitres, qui a versé une indemnité de résiliation de 150 000 euros, ont été reloués à la société Unilocations fin juillet. Une extension de 500 m² a été signée à compter de septembre moyennant une progression de loyer de 20 % ;
- La Plaine St Denis (93) Le Montjoie : 187 m² loués à la société DIV au titre d'un bail civil 3/6/9 ans ayant pris effet en août, moyennant une progression de loyer de 24 % ;
- Paris 10^e (75) 2 Cité Paradis : la vacance locative a été soldée grâce aux signatures suivantes :
 - la société BCD Travel a loué 1 796 m² suivant un bail 3/6/9 ans à compter de décembre, moyennant une progression de loyer de 12 % ;
 - la CPAM a loué 1 218 m² au titre d'un bail 6/9 ans, à compter de novembre, moyennant une progression de loyer de 18 %.
- Pessac (33) avenue Antoine Becquerel : 1 277 m² loués à la société Electel au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de novembre, moyennant une progression de loyer de 42 % ;
- Metz (57) Thomas Edison : 446 m² ont trouvé preneur avec l'association des "Paralysés de France" au titre d'un bail civil de 6/9 ans à compter de décembre ;
- Caen (14) rue Bailey : 266 m² et 259 m² respectivement reloués avec des loyers en hausse aux sociétés Péri-Repro (+ 14 %) et "Pages Jaunes" (+ 8 %).

Au 31 décembre 2006, la surface vacante de la SCPI est 52 833 m² se répartissant comme suit :

Paris	1 548 m ²	3 %
Ile de France	36 328 m ²	69 %
Région	14 957 m ²	28 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2006 sont les suivants :

- Saint Denis (93), Plainespace : 5 158 m² ;
- Montigny-le-Bretonneux (78), Oxford : 3 015 m² de locaux qui ont été rénovés ;
- Chaville (92), avenue Roger Salengro : 2 548 m² de locaux désormais rénovés et climatisés. Des négociations sont en cours pour leur location avec option d'achat ;
- Morangis (91), Gustave Eiffel : 2 605 m² pour lesquels l'arbitrage est en cours ;
- Evry (91), Espace Europe : 1 796 m² également en cours d'arbitrage ;
- Bobigny (93), Eugène Henaff : 1 794 m² en cours d'arbitrage ;
- Fontenay-sous-Bois (94), le Péripole : 1 662 m² où les travaux de rénovation et de climatisation sont terminés ;
- Levallois (92), 94, rue de Villiers : 1 512 m² qui ont fait l'objet de travaux de rénovation et de climatisation ;
- Madrid (Espagne), Barajas Park : 2 337 m² où les travaux vont débiter ;
- Rouen (76) Le Trident : 1 608 m² ;
- Noisy-le-Grand (93) Maille Nord : 2 137 m² en cours d'arbitrage ;
- Paris (75017) rue Cardinet : 1 027 m² en cours de rénovation ;
- Strasbourg (67) La Meinau : 2 652 m² en cours d'arbitrage.

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 10 631 m² soit 2,79 % de la surface en exploitation (380 584 m²). Les plus significatives concernent :

- Bordeaux (33) Le Marivaux où 641 m² ont été libérés par la société DDH Communication le 31 décembre 2006 ;
- Caen (14) Parc Folie Couvrechef où la société Vedior Bis a signé son maintien dans les lieux (1 223 m²) ;

- Morangis (91) Morangis où 1 308 m² ont été libérés le 31 décembre 2006 par les Editions de Vecchi Entrepôts ;
- Marseille (13) Château Gombert où AXA Assurances, qui devait libéré le 31 décembre 2006, les locaux de 607 m² a finalement prorogé son bail de 12 mois ;
- Lognes (77) Le Mandinet : 1 039 m² appelés à être libérés par la société Autoval au 31 mars 20/07 ;
- Villeuneuve d'Asq (59) City Parc : 790 m² qui seront libérés par la société Califimmo le 11 juin 2007.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 683 199,25 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 887 855,47 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 204 656,22 euros.

Un contentieux mérite d'être plus particulièrement relaté en raison d'une décision de justice définitive rendue au bénéfice de la SCPI, portant au surplus sur un enjeu financier important. En effet, il s'agit de la procédure judiciaire en dommage ouvrage portant sur les désordres d'affaissement de la dalle du sol touchant l'immeuble situé dans la Zac des Ridolles à Créteil, dans laquelle la Cour d'Appel a, par une décision en date du 4 octobre 2006, non seulement confirmé l'attribution au profit de la SCPI d'une indemnité de 676 000,00 euros au titre de ses pertes locatives, mais lui a en plus accordé une somme supplémentaire de 329 000,00 euros, outre celle de 698 000,00 euros au titre des travaux réparatoires.

Les condamnations prononcées ont été intégralement réglées à la SCPI et lui sont définitivement acquises, ce qui a permis la reprise nette d'une provision de 645 132,32 euros.

Enfin, s'agissant du contentieux opposant la SCPI à la société O'RESTAURATION, le rapport d'expertise judiciaire déposé 19 mai 2006 a chiffré le préjudice du locataire à 154 000,00 euros, soit à une somme bien inférieure aux prétentions de ce dernier. La procédure devant le Tribunal, qui doit se prononcer sur le montant de l'indemnité due au locataire, devrait en principe aboutir cet été sauf report du calendrier de procédure.

Compte tenu des conclusions de l'expert judiciaire, la société O'RESTAURATION procède désormais au règlement des loyers courants.

3. 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) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2006 :

	2006
Travaux réalisés	5 610 337,52 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 557 536,77 €

Nature des travaux réalisés en 2006

Gros travaux - Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
76000 Rouen 18-20 rue Henri rivière	Travaux de mise en conformité de l'ensemble du bâtiment.	167 163,15 €
92320 Chatillon 93-103 rue Pierre Semard Techno sud II	Travaux de rénovation et de mise en conformité des installations électriques à effectuer par le locataire Siemens et travaux de garde corps et portillon sur la toiture	95 252,00 €
78180 Montigny Le Bretonneux 12 rue du fort de Saint Cyr	Travaux de reprise de la totalité de l'étanchéité	84 452,06 €
06200 Nice 455 promenade des anglais Portes de l'arenas	Travaux de réhabilitation du chauffage	63 664,00 €
93160 Noisy Le Grand 470 clos de la Courtine Le central II	Travaux de chaudière	53 280,15 €
75008 Paris 3 rue Chauveau Lagarde	Travaux de ravalement de façade	49 746,61 €
75014 Paris 66 avenue du Maine Le Heron Building	Travaux de rénovation et de mise en conformité des installations électriques	49 106,24 €
59000 Lille Jardins de Fives rue Louis Blanc	Fourniture et pose d'un garde corps et d'un accès terrasse	48 354,00 €
75014 Paris 1-7 rue du Cdt Mouchotte 66 avenue du maine	Travaux de rénovation et de mise en conformité des installations électriques	47 877,03 €

Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78180 Montigny Le Bretonneux 12 rue du fort de Saint Cyr	Travaux de remise en état des locaux libérés par le locataire Euriware : Travaux de cloisonnement, de plomberie, de revêtement de sol, de peinture et d'électricité.	796 817,12 €
75008 Paris 3 rue Chauveau Lagarde	Travaux de remise en état des locaux vacants : remplacement des cloisons, révision des menuiseries extérieures, révision des sanitaires, remplacement des revêtements des sols, pose d'un digicode et d'une platine audio-vidéo, réfection de la sécurité électrique et incendie	354 005,77 €
94200 Ivry sur seine 5 avenue de verdun Le panoramique	Travaux de rénovation des locaux des 3 ^{ème} , 5 ^{ème} et 6 ^{ème} étages : dépose des revêtements muraux, travaux de peinture, modification des cloisons, travaux de mise en conformité de l'électricité.	245 804,45 €
75010 Paris 45 rue de Paradis	Travaux de remise en état des locaux du RDC, 1 ^{er} étage, 2 ^{ème} étage (décloisonnement et pose de nouvelles cloisons, dépose de nouveaux faux plafonds, travaux de peinture, travaux de mise en conformité des installations électriques.	192 769,80 €
92320 Chatillon 93-103 rue Pierre Semard Techno sud II	Travaux d'aménagement pour l'installation dans les locaux du RDC haut et bas de notre locataire Siemens : travaux de pose de portes palières à double battants, de révision des menuiseries extérieures, de revêtement de sol, de faux plafonds, de conformité des installations électriques et de peinture	116 999,00 €
75010 Paris 47 rue d'Enghien	Travaux d'aménagement des locaux destinés au locataire Harris	89 216,27 €
78960 Voisins Le Bretonneux ZAC Le merantais rue des tilleuls	Travaux de remise en état pour locataire entrant : peinture des cloisons et mise en conformité des terrasses.	54 930,60 €

Climatisations

Les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78180 Montigny Le Bretonneux 1 rue Stephenson	Travaux de climatisation	709 120,00 €
78180 Montigny Le Bretonneux 12 rue du fort de Saint Cyr	Travaux de climatisation	453 713,00 €
93110 Rosny sous Bois 3 rue de Rome - R. Schumann	Travaux de climatisation	326 282,27 €
92320 Chatillon 93-103 rue Pierre Semard Techno sud II	Travaux de climatisation	282 242,89 €
95000 Argenteuil 141 rue M. Carré - l'Aristote	Travaux de climatisation	147 250,00 €
94200 Ivry sur Seine 5 avenue de verdun Le panoramique	Travaux de climatisation	135 293,00 €

4. Convention de Prestations de Services

Faisant suite à la réorganisation du Groupe et reprise par UFG REM, la convention de prestations de services, antérieurement conclue avec l'UFG, a été actualisée et tient compte de missions nouvelles résultant de l'évolution de la réglementation (amiante, ascenseur, prévention des risques naturels, énergie...). Cette convention figure dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par CB Richard Ellis Valuation qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaisons, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2006 une valeur vénale du patrimoine de 651 610 847 euros hors droit.

La progression des valeurs d'expertise à périmètre identique est de 9,73 % contre 4,6 % en 2005. Cette variation, qui se situe dans la moyenne globale, s'explique notamment par de fortes hausses des actifs parisiens (+17 %) et des commerces.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2006

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en m ²	Total en %
Paris	21 076	4 108			94	25 184	6,62 %
Région parisienne	134 192	12 146	19 675	22 447		188 554	49,54 %
Province	141 821	6 304	3 474	9 936		161 535	42,44 %
Étranger	5 310					5 310	1,40 %
Total (m²)	302 400	22 558	23 149	32 383	94	380 584	100 %
Total % (hors pkg)	79,46 %	5,93 %	6,08 %	8,51 %	0,02 %	100 %	

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2006

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en €	Total en %
Paris	82 382 960	8 990 000				91 372 960	14,02 %
Région parisienne	308 347 987	19 577 400	12 970 000	14 160 000	35 000	355 090 387	54,49 %
Province	180 368 500	7 660 000	1 472 000	3 747 000		193 247 500	29,66 %
Étranger	11 900 000					11 900 000	1,83 %
Total (€)	582 999 447	36 227 400	14 442 000	17 907 000	35 000	651 610 847	100 %
Total %	89,47 %	5,56 %	2,22 %	2,75 %	0,02 %	100 %	

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2006

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 qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	553 699 766,95
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	30 656 941,90
Valeur comptable	584 356 708,85
Valeur comptable ramenée à une part	218,74
Valeur des immeubles "actuelle"	651 610 847,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	36 214 478,67
Valeur de réalisation	687 825 325,67
Valeur de réalisation ramenée à une part	257,47
Valeur de réalisation	687 825 325,67
Frais d'acquisition des immeubles	40 043 597,00
Commission de souscription	63 789 166,52
Valeur de reconstitution*	791 658 089,19
Valeur de reconstitution ramenée à une part	296,34

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

T ABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre*	Nombre d'associés au 31 décembre*	Rémunération hors taxes de la Société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽²⁾
2002	242 794 017,00	49 962 000,00	1 586 889	19 620	4 561 737,60	240,00
2003	347 493 753,00	165 798 483,00	2 271 201	19 355	13 737 284,88	243,00
2004	353 099 673,00	8 903 520,00	2 307 841	18 721	1 509 943,68	243,00
2005	371 653 218,00	29 467 395,00	2 429 106	18 562	3 084 914,16	257,00**
2006	408 734 298,00	62 286 520,00	2 671 466	18 863	5 709 388,64	281,00***

(1) Diminué des retraits.

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

* Parallèlement à l'augmentation du capital et, par conséquent du nombre de parts de la SCPI, le nombre d'associés diminue en raison de l'importance prise par les souscriptions enregistrées par des institutionnels gros porteurs. Cette situation est due à l'évolution des porteurs de parts, les associés personnes physiques, détenant à l'origine un nombre moyen de parts et qui sont remplacés par les institutionnels qui portent un intérêt accru au placement en parts de SCPI et qui, à ce titre, souscrivent souvent un nombre important de parts.

** Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 31 décembre 2005

*** Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 30 décembre 2006

2. Évolution du prix de la part

	2002	2003	2004	2005	2006
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	225,00*	240,00*	243,00	243,00**	257,00***
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	16,44	16,44	15,60	15,60	15,60
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	7,31 %	6,85 %	6,42 %	6,42 %	6,07 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	3,42	2,02	1,54	1,55	1,29

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

(2) Dividende de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Le prix de la part a été porté à 240,00 euros à effet du 27 février 2002 et à 243,00 euros à effet du 28 mars 2003.

** Le prix de la part a été porté à 257,00 euros à compter du 31 décembre 2005.

*** Le prix de la part a été porté à 281,00 euros à compter du 30 décembre 2006.

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	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2002	37 024	2,33 %	- de 1 mois	Néant	2 931,59
2003	26 571	1,67 %	-	0	22 207,36
2004	44 632	1,97 %	-	0	21 300,00
2005	39 000	1,69 %	-	0	24 200,00
2006	35 440	1,45 %	-	0	16 250,00

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros HT)

Libellés	2002		2003		2004		2005		2006	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	22,28	96,35	19,21	91,64	18,39	90,62	20,32	95,57	19,88	96,22
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,71	3,07	1,39	6,65	1,31	6,48	0,52	2,45	0,64	3,10
Produits divers	0,14	0,59	0,36	1,71	0,59	2,90	0,42	1,98	0,14	0,68
TOTAL DES REVENUS	23,13	100,00	20,96	100,00	20,29	100,00	21,26	100,00	20,66	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	2,30	9,96	2,09	9,95	1,64	8,08	2,10	9,88	2,10	10,16
Autres frais de gestion*	0,35	1,51	0,52	2,50	0,50	2,49	0,64	3,01	0,54	2,61
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,32	0,05	0,26	0,09	0,46	0,13	0,61	0,27	1,31
Charges immobilières non récupérées	1,68	7,25	1,17	5,56	1,32	6,51	1,50	7,06	1,22	5,91
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	4,40	19,05	3,83	18,27	3,56	17,53	4,37	20,56	4,13	19,99
Amortissements nets										
- patrimoine (sol d'autrui)	0,99	4,29	0,64	3,08	0,41	2,02	0,36	1,69	0,34	1,65
- autres (charges à étaler)	0,16	0,70	(0,04)	(0,19)	0,10	0,50	(0,01)	(0,05)	0,07	0,34
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,42	1,80	0,67	3,17	0,69	3,39	0,70	3,29	0,87	4,21
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	0,37	1,60	(0,11)	(0,54)	0,41	2,01	(0,07)	(0,33)	(0,18)	(0,87)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,94	8,39	1,16	5,52	1,61	7,92	0,98	4,60	1,10	5,32
TOTAL DES CHARGES	6,35	27,44	4,99	23,80	5,16	25,44	5,35	25,17	5,23	25,31
RÉSULTAT	16,78	72,56	15,97	76,20	15,13	74,56	15,91	74,83	15,43	74,69
Variation du report à nouveau	0,34	1,48	(0,47)	(2,24)	(0,47)	(2,32)	0,04**	0,19	(0,17)	(0,82)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,44	71,09	16,44	78,44	15,60	76,88	15,60	73,37	15,60	75,51
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,27	70,35	16,10	76,82	15,26	75,21	15,46	72,71	15,43	74,69

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

** Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n° 2004-06 à hauteur de - 0,27 € par part.

(1) Dotation de l'exercice diminué des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2005*	Durant l'année 2006	Total au 31-12-2006
Fonds collectés	565 652 377,14	62 286 520,00	627 938 897,14
Cessions d'immeubles	70 559 787,17	10 566 884,53	81 126 671,70
Plus et moins values sur cessions	635 342,02	345 627,13	980 969,15
Réévaluations	22 580 850,28	(96 543,18)	22 484 307,10
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(62 523 192,35)	(7 703 648,19)	(70 226 840,54)
Achats d'immeubles	(579 945 903,64)	(50 933 619,04)	(630 879 522,68)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	16 959 260,62	14 465 221,25	31 424 481,87

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leur 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 Crédit Mutuel Pierre 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles. Il est rappelé que l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé en contrepartie de la réduction des tranches marginales d'imposition ;
- 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 résultants 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 2006 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	53 911 211
Charges déductibles	15 028 635
Revenu net	38 882 576
Soit par part pleine jouissance	15,80

REVENU FINANCIER

Revenu	1 555 888
Soit par part pleine jouissance	0,63
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire *	0,46

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2005 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 27 %.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC *	38 388 439,03
Réintégration	142 753,02
Déduction	(1 168 816,77)
Résultat fiscal	37 362 375,28

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	38 388 439,03
Réintégration	142 753,02
Déduction	
Résultat fiscal	38 531 192,05

* Plus ou moins values comptables comprises.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L 225-37 du Code de commerce, nous avons l'honneur, en notre qualité de Société de gestion de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place.

I. ORGANISATION ET PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance, dont les membres, au nombre de sept au moins et de douze au plus, sont nommés pour trois ans par l'Assemblée Générale, est chargé d'assister la Société de gestion.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. À cet effet, il se réunit au minimum trois fois par an, sur convocation de la Société de gestion, au cours des mois de mars, septembre ou octobre et décembre, afin d'examiner, entre autres, les comptes de la SCPI (annuels, intermédiaires au 30 juin et prévisionnels), les expertises, les valeurs.

À chacune de ces réunions un point précis est également fait sur l'évolution du patrimoine (arbitrages et investissements, situation locative), sur les dossiers contentieux en cours ainsi que sur la commercialisation et le marché des parts.

Les dirigeants de la Société de gestion, ainsi que les responsables de chacune des directions concernées (investissements, actifs Immobiliers d'entreprise, Juridique, Financière) assistent aux réunions afin de commenter leur partie, de donner toutes informations complémentaires aux membres du Conseil et de répondre à leurs questions. D'une manière générale, le Conseil est régulièrement tenu informé des principaux événements de la gestion de la SCPI.

Le Commissaire aux comptes est présent en principe à chaque réunion et, en particulier, à celle du mois de mars pour l'examen des comptes arrêtés au 31 décembre.

Outre ces réunions régulières, le Conseil de surveillance peut, s'il le souhaite, constituer des commissions de travail en vue d'examiner des points particuliers concernant la gestion de la SCPI.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont approuvés lors de la réunion suivante.

II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne de Crédit Mutuel Pierre 1 s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG.

1 - Rappel des objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne est un processus visant à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficience de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs de l'organisation.

2 - Description des procédures de contrôle mises en place

A - L'environnement de contrôle

Organes de réglementation et de contrôle externe

Crédit Mutuel Pierre 1, en sa qualité de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire appel public à l'épargne est soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Il en est de même pour UFG Real Estate Managers (UFG REM) qui, en sa qualité de Société de gestion de la SCPI, est agréée par la COB devenue AMF.

Les deux sociétés sont tenues à des obligations réglementaires et de reporting à l'égard de l'AMF.

Charte d'audit

UFG REM adhère à la charte d'audit de CMNE France, qui organise des comités d'audit.

Codes de déontologie et de bonne conduite - Règlement intérieur

Le règlement intérieur intègre le règlement de déontologie des SCPI et de leur Société de gestion, édicté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier en vue de fixer les règles qui doivent inspirer les actions des SCPI.

B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle

Répartition des compétences des différents intervenants, organisation des délégations, niveau de rattachement

L'ensemble des activités de contrôle interne et de gestion dépendait du contrôle de gestion d'UFG REM, qui assurait une mission transversale de centralisation des outils d'évaluation du contrôle interne et procédait au contrôle de gestion des activités. Du fait de la récente réorganisation du Groupe, ces activités sont progressivement reprises et assurées par le service de la conformité et du contrôle interne du Groupe.

Différents comités de suivi des activités opérationnelles organisent le suivi et le reporting des activités de la SCPI. Ces comités formalisent le suivi de chacun des domaines opérationnels concernés et les principales décisions sont, le cas échéant, consignées dans les comptes rendus.

À chacun des Conseils d'administration de la Société de gestion, un dossier relatant la réalité et les perspectives d'évolution de la SCPI est remis à chacun des administrateurs, ce dossier est commenté en séance. Les principales décisions stratégiques font l'objet d'un débat entre les administrateurs et la Direction Générale de la société.

C - L'identification des risques

Les risques majeurs de la SCPI sont identifiés comme suit :

- Risques d'activité ou commerciaux ;
- Risques opérationnels juridiques ;
- Risque d'image ;
- Risques opérationnels (informatiques, sociaux...) ;
- Risques financiers de contrepartie.

D - Les dispositifs de contrôle interne

Le contrôle interne a la charge d'animer les trois processus suivants :

- Recensement annuel des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle ;
- Recensement annuel des incidents et sinistres significatifs ;
- Application des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Lors de chaque revue des risques, les directions opérationnelles sont amenées à compléter la typologie des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle.

Les anomalies détectées, tant par les directions opérationnelles que par les intervenants du contrôle interne, sont rapportées à la Direction Générale. En fonction du degré d'importance de l'incident, celui-ci fait l'objet d'une information aux associés et/ou au Commissaire aux comptes.

Des missions d'évaluation du contrôle interne sont diligentées ponctuellement par l'Inspection Générale de CMNE France, principal actionnaire du Groupe UFG. Des recommandations sont établies et présentées aux comités d'audit de CMNE France et font l'objet d'un suivi.

Les cycles d'activités essentiels de la société sont contrôlés de la manière suivante :

- L'activité de commercialisation d'actifs immobiliers est contrôlée de manière spécifique au travers d'outils de reporting analysés en comités. Les résultats font l'objet d'un rapprochement régulier avec l'analyse budgétaire des supports ;
- Les systèmes d'information font l'objet de contrôles spécifiques visant à garantir l'intégrité, la sécurité et la fiabilité des données et des résultats. Des audits ponctuels sont diligentés par des sociétés spécialisées pour tester la sécurité des systèmes. Les données sont régulièrement sauvegardées et la conservation des supports est externalisée. La fiabilité des résultats des processus informatiques complexes est contrôlée par les directions opérationnelles chacune dans leur domaine d'activité. L'habilitation des accès aux données et aux réseaux est contrôlée par des mots de passe individuels ;
- La fiabilité de l'information et de la performance financière de la SCPI gérée est assurée par différents acteurs : la Direction Comptable, le Contrôle Budgétaire, le Directeur Financier, le Commissaire aux comptes et l'Expert Immobilier. Un arrêté comptable visé par le Commissaire aux comptes est établi avant chacune des distributions de revenus aux associés.

Il est établi un plan à moyen terme et des budgets prévisionnels de l'activité de la SCPI. La Direction Comptable établit des situations trimestrielles et arrête des comptes trimestriels et annuels. Les arrêts comptables ainsi que l'analyse des écarts par rapport au budget sont régulièrement présentés à la Direction Générale et au Conseil d'administration qui arrête les comptes.

Les comptes trimestriels sociaux font l'objet d'une revue limitée par le Commissaire aux comptes. Les comptes annuels sociaux font l'objet d'une certification par le Commissaire aux comptes.

Les principales méthodes utilisées pour l'établissement des comptes sont détaillées dans l'annexe des comptes.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, votre Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Au cours de nos réunions, nous avons pu examiner les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et apprécier leur évolution.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Dans un marché immobilier fortement concurrentiel, la collecte de la SCPI est restée maîtrisée par rapport à ses investissements. Le marché des parts a ainsi enregistré les souscriptions de 277 694 parts, dont 35 334 parts ayant compensé les demandes de retrait et 242 360 parts nouvelles qui ont augmenté le capital, le portant de 371 653 218,00 euros au 31 décembre 2005 à 408 734 298,00 euros au 31 décembre 2006. À la fin de l'exercice, la société ne comptait aucune part en attente de retrait.

2. LE PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la Société de gestion nous a présenté les cessions d'immeubles envisagées et les projets d'acquisitions, portant à notre connaissance tous les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. Ces arbitrages, qui concernent des actifs vacants partiellement ou en totalité, ou nécessitant la réalisation de travaux importants, ont reçu notre approbation. Quant aux acquisitions, nous avons constaté que la SCPI avait pu investir, sur la base d'un rendement brut moyen de 6,70 %, un montant total, droits compris et acte en main, de 49 177 455,00 euros dans des immeubles à usage de bureaux situés à Nanterre (deux acquisitions), Marseille et Toulouse.

Au niveau locatif, la situation de notre société a été un peu plus tendue, du fait de la concomitance de la vacance de quelques actifs importants et des travaux à réaliser. Le taux d'occupation financier s'est, par conséquent, établi à 90,20 % au titre de l'exercice pour 91,20 % en 2005.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Comme chaque année, nous avons examiné les conclusions des expertises. La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, qui ressort à 651 610 847,00 euros, présente, à périmètre constant, une augmentation de 9,73 %.

À la satisfaction de votre Conseil, cette hausse a trouvé sa traduction dans le prix de la part qui a été porté, à effet du 30 décembre 2006, de 257,00 euros à 281,00 euros, soit un prix pour les nouvelles souscriptions en adéquation avec la réalité du marché immobilier.

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 48 930 933,93 euros contre 47 186 476,20 euros pour l'exercice précédent, soit une progression de 3,70 %, qui résulte des relocations et des acquisitions réalisées en 2005 et 2006. Compte tenu, en outre, de l'amélioration progressive des taux de rémunération de la trésorerie et, par suite, de l'augmentation des produits financiers, le résultat de l'exercice ressort à 37 968 933,02 euros, conduisant à constater un résultat comptable par part de 15,43 euros. Il a été distribué aux associés un montant de 15,60 euros, laissant en report à nouveau un montant de l'ordre d'un mois de distribution par part.

Pour 2007, les comptes prévisionnels permettent d'envisager un résultat en hausse et il est prévu de procéder à une distribution comprise entre 15,45 euros et 16,00 euros par part.

5. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L 214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions particulières visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux comptes. Nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. PRODUIT OPCl

La Société de gestion a poursuivi son travail d'information et d'explication sur l'avancement et le contenu des textes devant permettre d'aboutir à la création prochaine des premiers OPCl. Nous avons ainsi été informés de la parution, le 8 décembre, du décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des OPCl et des modifications apportées par la Loi sur le Développement de la Participation et de l'Actionnariat Salarié, qui a ratifié, le 30 décembre 2006, l'ordonnance instituant le produit. Entre autres modifications, il apparaît que les SCPI coexisteront avec les OPCl. En effet, contrairement à ce que prévoyait le texte initial, elles pourront toujours être créées et augmenter leur capital après le 31 décembre 2009. Il n'en demeure pas moins que les associés devront être consultés sur la transformation éventuelle de leur SCPI et qu'il leur appartiendra, régulièrement informés et réunis en temps voulu en Assemblée Générale Extraordinaire, de se prononcer en toute connaissance de cause sur cette opération.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les documents qui vous sont présentés, nous ont été soumis au préalable. Ceux-ci n'appellent aucun commentaire particulier de notre part et nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées.

Avant de clore notre rapport, nous voulons rendre hommage à notre collègue, Monsieur Auguste PORTAFAIX, décédé en fin d'année, qui participait avec régularité à nos travaux. Nous adressons à son épouse et à ses proches toutes nos sincères condoléances.

Enfin, nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le Conseil de surveillance

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu 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 2006 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 37 968 933,02 euros.

L'Assemblée donne quitus à la Société UFG REM 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 distribuable de 37 968 933,02 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 3 609 711,68 euros s'élève à 41 578 644,70 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) une somme de 38 399 268,70 euros ;
- au report à nouveau une somme de 3 179 376,00 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 2006, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 584 356 708,85 euros ;
- valeur de réalisation : 687 825 325,67 euros ;
- valeur de reconstitution : 791 658 089,19 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 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 dans la limite de 40 000 000,00 euros HT à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la Société, et ce, jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, pour chaque vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social générant une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers :

- décide la mise en distribution partielle, au profit des associés présents à la date de la cession, de cette plus-value à hauteur du montant de l'impôt déterminé, pour chaque part, au taux de droit commun en vigueur majoré des prélèvements sociaux ;
- autorise la Société de gestion à effectuer cette distribution :
 - pour chaque associé imposé à l'impôt sur le revenu, par compensation de sa dette résultant de l'impôt acquitté en son nom et pour son compte lors de la vente et, s'il y a lieu, par versement en numéraire directement entre ses mains du solde en sa faveur ;
 - pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2006

	EXERCICE 2006		EXERCICE 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	541 129 205,58	645 835 847,00	509 386 116,47	560 128 988,00
Agencements, aménagements, installations	3 946 915,97		2 523 665,46	
Immobilisations en cours	8 623 645,40	5 775 000,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 5 557 536,77		- 4 380 856,49	
Autres provisions pour risques & charges	- 833 318,46	- 833 318,46	- 1 478 450,88	- 1 478 450,88
TOTAL I	547 308 911,72	650 777 528,54	506 050 474,56	558 650 537,12
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	368 763,34	368 763,34	364 131,98	364 131,98
Créances				
Locataires & comptes rattachés	10 011 521,84	10 011 521,84	8 572 301,96	8 572 301,96
Autres créances	8 697 541,75	8 697 541,75	6 315 118,07	6 315 118,07
Provision pour dépréciation des créances	- 2 025 568,32	- 2 025 568,32	- 1 820 912,10	- 1 820 912,10
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	60 995 381,29	60 995 381,29	14 050 000,00	14 050 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités			44 420 134,93	44 420 134,93
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 7 555 445,68	- 7 555 445,68	- 7 479 405,83	- 7 479 405,83
Dettes d'exploitation	- 17 963 075,08	- 17 963 075,08	- 11 786 849,21	- 11 786 849,21
Dettes diverses	- 15 254 441,90	- 15 254 441,90	- 28 572 167,16	- 28 572 167,16
TOTAL II	37 274 677,24	37 274 677,24	24 062 352,64	24 062 352,64
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	42 383,78	42 383,78	45 533,18	45 533,18
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 269 263,89	- 269 263,89	- 203 271,61	- 203 271,61
TOTAL III	226 880,11	226 880,11	157 738,43	157 738,43
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	584 356 708,85		529 955 088,77	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		687 825 325,67		582 555 151,33

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie par l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2006 AU 31-12-2006 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2005	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	371 653 218,00		37 081 080,00	408 734 298,00
Capital souscrit	371 653 218,00		37 081 080,00	408 734 298,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	63 258 894,16		17 501 791,81	80 760 685,97
Primes d'émission	96 538 053,16		25 205 440,00	121 743 493,16
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(33 279 159,00)		(7 703 648,19)	(40 982 807,19)
Primes de fusion	68 217 072,64			68 217 072,64
Primes de fusion	71 716 796,38			71 716 796,38
Prélèvement sur prime de fusion	(3 499 723,74)			(3 499 723,74)
Ecarts d'évaluation	22 580 850,28		(96 543,18)	22 484 307,10
Ecart de réévaluation	22 580 850,28		(96 543,18)	22 484 307,10
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	635 342,01		345 627,13	980 969,14
Réserves				
Report à nouveau	2 887 694,15	722 017,53		3 609 711,68
Résultat de l'exercice	722 017,53	(722 017,53)	(430 335,68)	(430 335,68)
Résultat de l'exercice	36 948 630,03	(36 948 630,03)	37 968 933,02	37 968 933,02
Acomptes sur distribution	(36 226 612,50)	36 226 612,50	(38 399 268,70)	(38 399 268,70)
TOTAL GENERAL	529 955 088,77		54 401 620,08	584 356 708,85

(1) Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2006

CHARGES	2006	2005
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	6 143 061,33	5 801 851,68
Autres charges	5 812 339,80	5 417 742,08
	11 955 401,13	11 219 593,76
Charges non refacturées		
Charges locatives	1 310 388,03	1 233 308,88
Travaux d'entretien	667 186,61	510 120,31
Grosses réparations	988 412,04	1 434 870,08
Autres charges	1 734 009,10	2 078 463,80
	4 699 995,78	5 256 763,07
Total des charges immobilières	16 655 396,91	16 476 356,83
Charges d'exploitation		
Rémunération de la Société de gestion	5 176 710,33	4 884 519,14
Diverses charges d'exploitation	1 730 180,65	1 471 960,69
Dotation aux amortissements d'exploitation	3 711 858,09	2 374 644,38
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	887 855,47	609 162,77
Provision pour grosses réparations	2 165 092,32	1 637 019,88
Autres provisions	31 535,33	24 316,30
	3 084 483,12	2 270 498,95
Commission de souscription	5 709 388,64	3 084 914,16
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	19 412 620,83	14 086 537,32
Charges financières		
Charges exceptionnelles	10 171,48	86 209,93
TOTAL DES CHARGES	36 078 189,22	30 649 104,08
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	37 968 933,02	36 948 630,03
TOTAL GÉNÉRAL	74 047 122,24	67 597 734,11
PRODUITS	2006	2005
Produits immobiliers		
Loyers	48 930 933,93	47 186 476,20
Charges refacturées	11 955 401,13	11 219 593,76
Produits annexes	295 276,51	727 628,21
Total des produits immobiliers	61 181 611,57	59 133 698,17
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	683 199,25	759 494,00
Grosses réparations	988 412,04	1 434 870,08
Autres reprises de provisions	676 667,75	38 525,00
	2 348 279,04	2 232 889,08
Transfert de charges d'exploitation	457 960,38	106 899,27
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	5 709 388,64	3 084 914,16
Autres prélèvements	2 720 726,59	1 576 218,68
	8 430 115,23	4 661 132,84
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	11 236 354,65	7 000 921,19
Produits financiers	1 575 698,74	1 204 850,01
Produits exceptionnels	53 457,28	258 264,74
TOTAL DES PRODUITS	74 047 122,24	67 597 734,11
TOTAL GÉNÉRAL	74 047 122,24	67 597 734,11

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2006	2005
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	38 399 268,70	36 226 612,50
Acquisitions d'immobilisations	42 278 091,02	24 424 737,60
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	7 703 648,19	3 933 610,28
Charges à répartir sur plusieurs exercices		(3 870 080,19)
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	88 381 007,91	60 714 880,19
FONDS DE ROULEMENT	13 419 247,63	2 500 990,91
TOTAL DES FLUX	101 800 255,54	63 215 871,10
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	37 968 933,02	36 948 630,03
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		(619 202,79)
Capitaux propres	62 189 976,82	29 954 824,79
Cessions d'immobilisations	345 627,13	(882 720,66)
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	(3 655,71)	
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	79 695,56	478 316,66
Variation des provisions	1 219 678,72	(2 663 976,93)
Total des ressources	101 800 255,54	63 215 871,10
TABLEAU 2	2006	2005
Variation du fonds de roulement	13 419 247,63	2 500 990,91
Variation des dettes	(7 075 507,11)	(3 569 197,33)
Variation des créances	3 818 494,16	(3 405 269,76)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	58 470 134,93	56 133 071,59
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	60 995 381,29	58 470 134,93

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 Placement Immobilier (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.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, 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 "immobilisations 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 dû 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.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu 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 214-78 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 CB Richard Ellis Valuation 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 (CNC) 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

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

À compter du 1^{er} janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée, par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

Cette méthode vise à répartir le montant prévisionnel sur 6 ans des travaux de grosses réparations en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Changement de présentation comptable

Honoraires d'arbitrage

À compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2006, les honoraires d'arbitrage perçus par la Société de gestion sont présentés sur la ligne "diverses charges d'exploitation" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "rémunération de la Société de gestion". Ils représentaient en 2005 un montant de 70 000 euros.

Honoraires de métrage

À compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2006, les honoraires de métrage sont présentés sur la ligne "travaux d'entretien" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "autres charges non refacturées". Ils représentaient en 2005 un montant de 135 000 euros.

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

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

Depuis l'exercice 1995 les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de gestion 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.

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 3 662 535,16 euros.

Au 31 décembre 2006, une promesse d'investissement a été signée concernant un immeuble à Clichy sous Bois .

Au cours de l'année 2006 le marché des parts a enregistré 277 694 souscriptions dont 35 334 parts ont compensé des retraits et 242 360 parts ont été portées en augmentation de capital.

Au cours de l'exercice 2006, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Mulhouse (68) : 8 rue des Castors ;
- Lille (59) : 46 rue Jean Jaurès ;
- Evry (91) : boulevard des Coquibus ;
- Lille (59) : 166 avenue de Bretagne ;
- Ivry sur Seine (94) : 51-55 rue Hoche ;
- Mulhouse (68) : Parc Technologique de la Mer Rouge ;
- Paris (75) : 9 rue du Helder.

Une plus value globale, d'un montant de 345 627,13 euros a été comptabilisée en capitaux propres.

B. TABLEAUX CHIFFRES

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2006		Exercice 2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	489 940 755,02	577 259 447,00	457 200 022,71	501 136 588,00
Locaux d'activité	13 549 027,83	14 442 000,00	13 183 667,08	13 073 000,00
Commerces	27 367 172,15	36 227 400,00	27 353 522,17	30 015 400,00
Entrepôts	14 219 166,55	17 907 000,00	14 172 569,97	15 904 000,00
Total	545 076 121,55	645 835 847,00	511 909 781,93	560 128 988,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	8 623 645,40	5 775 000,00		
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	8 623 645,40	5 775 000,00		
Total général	553 699 766,95	651 610 847,00	511 909 781,93	560 128 988,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS & CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2005		509 386 116,47
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice		(96 543,18)
PARIS - 9 rue du Helder	(327 233,98)	
MULHOUSE - 4 rue de Chemnitz	67 276,63	
IVRY SUR SEINE - 51/55 rue Hoche	146 887,57	
LILLE - 166 avenue de Bretagne	16 526,60	
Acquisitions de l'exercice		40 558 755,00
NANTERRE - Rue Ernest Renan	21 440 750,00	
NANTERRE - 119/125 rue des trois fontanot	13 518 380,00	
MARSEILLE - 20 rue traverse de Pomegues	5 499 625,00	
SAINT-DENIS - 17-19 avenue de la Métallurgie	100 000,00	
Cessions de l'exercice		(10 470 341,35)
MULHOUSE - Rue des castors	(629 181,15)	
LILLE - 46 rue Jean Jaurès	(3 415 915,06)	
EVRY - 93/95 rue Henri Rochefort	(2 532 415,27)	
LILLE - 165 avenue de Bretagne	(241 166,06)	
IVRY SUR SEINE - 51/55 rue Hoche	(2 253 922,11)	
PARIS - 9 rue du Helder	(588 773,85)	
MULHOUSE - 4 rue de Chemnitz	(808 967,85)	
Garanties Locatives		(296 795,08)
SAINT-DENIS - 17-19 avenue de la Métallurgie	(296 795,08)	
Climatisations		
Acquisitions de l'exercice		2 088 732,81
ROSNY SOUS BOIS - 3 rue de Rome	326 282,27	
IVRY SUR SEINE - 5 avenue Verdun	135 293,00	
CHATILLON - 93/103 rue Pierre Semard	282 242,89	
LABEGE - Technoparc de Labège Innopole	28 382,74	
NICE - 16 avenue Thiers	5 541,41	
ARGENTEUIL - 141 rue Michel Carré	147 250,00	
MONTIGNY LE BRETONNEUX - 1 rue Stephenson	709 120,00	
COURBEVOIE - 31/41 rue Adam Leroux	907,50	
MONTIGNY LE BRETONNEUX - 12 rue du fort de Saint Cyr	453 713,00	
Cessions de l'exercice		(40 719,09)
GENNEVILLIERS - 9 allée des Barbanniers	(40 719,09)	
Solde Terrains et constructions au 31-12-2006		541 129 205,58
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS		
Solde au 31-12-2005		12 218 880,13
Comptabilisations de l'exercice		2 466 478,87
PARIS - 66 avenue du Maine	21 560,54	

ORLEANS - 63 rue Bannier	4 483,00	
PESSAC - 1/3 avenue Antoine Becquerel	2 620,00	
SAINT HERBLAIN - Parc de l'Angevinière Bat.A	48 200,00	
MERIGNAC - 8/12 rue Thalès	1 787,07	
LYON - 1 cours Albert Thomas	659,00	
STRASBOURG - 2 rue de la Durance	8 267,00	
PARIS - 47 rue d'Enghien	89 216,27	
ROSNY SOUS BOIS - 3 rue de Rome	920,00	
IVRY SUR SEINE - 5 avenue de Verdun	245 804,45	
NANTES - 3 boulevard Salvador Allendé	31 272,39	
CAEN - Rue du clos Herbert	19 252,80	
NANTES - 2 rue Château de l'Eraudière	1 205,40	
CHATILLON - 93/103 rue Pierre Semard	116 999,00	
LABEGE - Technoparc de Labège Innopole	40 030,26	
NOISY LE GRAND - 6/10 avenue Montaigne	38 061,37	
LILLE - Rue Nationale	48 485,52	
LILLE - 27 rue du Vieux Faubourg	28 893,88	
CHAVILLE - 144 avenue Roger Salengro	32 010,00	
COURBEVOIE - 31/41 rue Adam Ledoux	224,00	
LOGNES - Boulevard du Mandinet	6 631,96	
PARIS - 3 rue Chauveau Lagarde	11 325,50	
MONT SAINT AIGNAN - Parc techno de la Vatine	31 886,55	
CRETEIL - 49 rue Auguste Perret	12 492,00	
REIMS - Rue Clément Ader	44 313,00	
BALMA - Le Péri-Est	91,49	
ROUEN - Rue de Lessard	20 109,29	
VANDOEUVE LES NANCY - Pole Technologique du Brabois	900,00	
PESSAC - Parc technologique du Haut Lévêque	480,00	
LE PETIT QUEVILLY - 8 rue Jean Rostand	10 939,40	
ALFORTVILLE - Le Techniparc Val de Seine	3 160,00	
PARIS - 66 avenue du Maine	22 948,10	
VOISINS LE BRETONNEUX - Rue des Tilleuls	54 930,60	
PARIS - 3 rue Chauveau Lagarde	354 005,77	
CAEN - Parc de la folie Couvrechef	34 460,81	
EVRY - Boulevard des Coquibus	30 807,44	
ROUEN - 18/20 rue Henri Rivière	25 905,15	
MONTIGNY LES BRETONNEUX - 12 rue du fort Saint Cyr	796 817,12	
LE HAVRE - 16 rue Pierre Brossolette	19 411,07	
LES ULIS - Avenue des tropiques	12 141,87	
PARIS - 45 rue de Paradis	192 769,80	
Cessions de l'exercice		(559 753,72)
PARIS - 9 rue du Helder	(88 517,46)	
PARIS - 51/55 rue Hoche	(108 875,44)	
MULHOUSE - 4 rue de Chemnitz	(83 863,77)	
LILLE - 46 rue Jean Jaurès	(148 503,63)	
IVRY SUR SEINE - Boulevard des Coquibus	(110 299,29)	
MULHOUSE - 8 rue des Castors	(19 694,13)	
Solde au 31-12-2006		14 125 605,28
AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS		
Solde au 31-12-2005		-9 695 214,67
Compte à compte		
Dotations de l'exercice		-483 474,64
Solde des agencements, aménagements, installations au 31-12-2006		-10 178 689,31
SOLDE NET DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS AU 31-12-2006		3 946 915,97
TERRAINS & CONSTRUCTIONS EN COURS		
SOLDE AU 31-12-2005		
ACQUISITIONS DE L'EXERCICE		8 623 645,40
FONTENAY SOUS BOIS - 6/12 avenue du Val de Fontenay	257 255,22	
FONTENAY SOUS BOIS - 137 avenue Joffre	629 500,74	
CHAVILLE - 144 avenue roger Salengro	1 051 857,76	
LEVALLOIS PERRET - 90/92 rue de Villiers	198 750,68	
PARIS - 45 rue de Paradis	492 581,00	
TOULOUSE - 17 rue Marius Terce	5 993 700,00	
Solde au 31-12-2006		8 623 645,40
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Solde des dépôts versés au 31-12-2005		364 131,98
Fonds de roulement versés aux syndicats		92 808,05
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(88 176,69)
Solde des dépôts versés au 31-12-2006		368 763,34

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2005	Compte à compte 2006*	Dotation 2006	Montant des amortissements au 31-12-2006
Agencements, aménagements, installations	5 ans	9 695 214,67	(552 418,46)	1 035 893,10	10 178 689,31

* 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 31-12-2005	Augmentation des charges à étaler 2006	Compte à compte 2006	Dotation 2006	Montant des charges à étaler au 31-12-2006
Frais d'acquisition des immobilisations		2 675 964,99		(2 675 964,99)	
Total		2 675 964,99		(2 675 964,99)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2005	Dotation 2006	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2006
Pour grosses réparations	4 380 856,49	2 165 092,32	988 412,04	5 557 536,77
Pour risques et charges	1 478 450,88	31 535,33	676 667,75	833 318,46
Pour créances douteuses	1 820 912,10	887 855,47	683 199,25	2 025 568,32
Total	7 680 219,47	3 084 483,12	2 348 279,04	8 416 423,55

■ ÉCART D'ÉVALUATION

Solde au 31-12-2005	(22 580 850,28)
Reprises de l'exercice	96 543,18
Total au 31-12-2006	(22 484 307,10)

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2005

Résultat 2005	36 948 630,03
Report à nouveau 2005	2 887 694,15
Total distribuable	39 836 324,18
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2005	8 951 857,20
Distribution du 2 ^{ème} trimestre 2005	9 017 221,20
Distribution du 3 ^{ème} trimestre 2005	9 104 322,50
Distribution du 4 ^{ème} trimestre 2005	9 153 211,60
Total de la distribution	36 226 612,50
Report à nouveau après affectation du résultat	3 609 711,68

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	1 202 738,93
Locataires	3 994 650,22
Dettes fiscales et sociales	440 908,65
Autres dettes diverses	656 578,80
Total	6 294 876,60

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	5 443 437,99
Fournisseurs	32 137,93
Créances fiscales et sociales	405 914,09
Autres créances diverses	619 068,32
Intérêts à recevoir	54 702,35
Total	6 555 260,68

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	950 881,00
Locataires : Factures à établir	5 443 437,99
Locataires : créances douteuses	3 617 202,85
Total	10 011 521,84

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 60 547 353,01 euros des fonds placés en dépôts ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre Société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002.

Le montant des intérêts acquis sur les placements au 31 décembre 2006 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2007 est de 54 702,35 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

TVA récupérable sur appels syndics	32 071,15
Assurance décennale sur les gros travaux engagés dans l'immeuble de Montrouge	10 312,63
Total	42 383,78

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Recettes RIE à rembourser à la copropriété	247 286,31
Indemnités d'assurances	20 937,45
Charges du 1 ^{er} trimestre 2007	1 040,13
Total	269 263,89

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	5 110 714,05
Entretien et réparations	623 074,28
Grosses réparations	379 535,92
Etats des lieux	29 737,08
Primes d'assurances	256 475,24
Frais de contentieux	(6 961,52)
Taxes bureaux	616 078,67
Taxes foncières	3 831 767,35
Taxes ordures ménagères	840 020,00
Autres taxes immobilières	40 669,02
Honoraires de gestion	174 073,05
Frais de redactions d'actes	60 217,99
Total	11 955 401,13

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(678 237,02)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	219 123,36
Autres charges immobilières	(32 747,69)
Diverses charges d'exploitation	(33 976,23)
Total	(525 837,58)

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(679 417,82)
Produits de l'activité immobilière	(44 613,81)
Total	(724 031,63)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Majoration diverses taxes	1 927,00
Versement article 700 suite à un litige avec le locataire O'Restaurant	2 300,00
Pertes sur locataires partis	5 800,27
Diverses régularisations de comptes.	144,21
Total	10 171,48

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Reçus dommages-intérêts concernant l'immeuble à Paris rue de l'Arcade.	2 104,23
Profits sur soldes locataires partis	21 308,82
Reçus article 40 sur litige locataire	2 797,38
Reçus article 700 sur divers litiges locataires	5 298,98
Reçus indemnités pour préjudices immatériel concernant l'immeuble Coyne et Bellier à Genevilliers.	16 769,40
solde indemnités pour préjudices concernant l'immeuble clos des Ridolles à Créteil.	1 615,54
Profits divers chèques exercices antérieurs non débités.	3 491,76
Profits sur diverses régularisations de comptes.	71,17
Total	53 457,28

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)
06000	NICE	16, AVENUE THIERS	03-04-90	1 668		1 378 850,90	381 122,84	1 759 973,74
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	28-06-88	2589	73	3 012 942,23	541 100,59	3 554 042,82
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	30-09-88	1 681	2	2 135 084,89	82 887,19	2 217 972,08
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	26-09-86	268	10	209 820,22	64 587,80	274 408,02
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	27-02-87	268	13	225 981,14	64 842,84	290 823,98
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	05-12-86	268	12	228 673,53	91 469,47	320 143,00
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	01-02-88	268	9	243 918,43	60 979,57	304 898,00
06800	CAGNES SUR MER	CHEMIN DU VAL FLEURI	31-03-83	533	11	533 571,56	45 734,44	579 306,00
13004	MARSEILLE	21 BLD MARECHAL JUIN	12-07-85	950	6	550 063,81	-67 496,61	482 567,20
13008	MARSEILLE	3 RUE DU COMMANDANT ROLLAND	22-03-88	2 044	57	1 913 267,45	141 502,72	2 054 770,17
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEGUES	30-08-06	2 700	62	5 499 625,00		5 499 625,00
13013	MARSEILLE	RUE F. JOLIOT CURIE	28-10-93	2 549	60	1 680 541,16	360 896,24	2 041 437,40
13100	AIX EN PROVENCE	AVENUE G DE LA LOZIERE	20-06-94	1 136	34	975 673,71	226 385,44	1 202 059,15
14000	CAEN	31 RUE DES COMPAGNONS	05-09-86	1 223	30	640 285,87	45 735,13	686 021,00
14000	CAEN	RUE DU CLOS HERBERT	29-06-89	1 560	40	1 311 061,55	91 469,45	1 402 531,00
14000	CAEN	PARC DE LA FOLIE COUVRECHIEF	16-12-87	1 711	48	1 100 573,99	21 211,42	1 121 785,41
14200	HEROUVILLE ST CLAIR	4 PLACE DE BOSTON	08-07-89	3 100	70	1 904 514,13		1 904 514,13
31000	TOULOUSE	AVENUE DE LARRIEU	18-09-85	1 279	34	294 622,22	208 313,43	502 935,65
31000	TOULOUSE	RUE MARIUS TERCE	08-06-04	2616	80	4 391 116,81		4 391 116,81
31310	BALMA	2/4 RUE DE LA TUILERIE	11-10-83	1 124	38	823 978,53		823 978,53
31320	LABEGE	VOIE N° 5 - BAT 4	30-10-89	990	31	686 177,42	171 437,33	857 614,75
31320	LABEGE	LABEGE INNOPOLE	25-03-91	1 429	53	988 589,79	294 083,73	1 282 673,52
31520	RAMONVILLE ST AGNE	6-8 AVENUE GIOTTO	19-12-86	800	21	558 108,91	13 023,83	571 132,74
31520	RAMONVILLE ST AGNE	7, RUE HERMES	10-11-89	1 593	50	1 001 566,14	133 762,20	1 135 328,34
31520	RAMONVILLE ST AGNE	PARC D'ACTIVITES DU CANAL	10-11-89	1 666	60	1 750 763,48	-148 011,46	1 602 752,02
33000	BORDEAUX	11-17 RUE CONDILLAC	19-05-93	1 212	15	1 658 407,18	117 267,20	1 775 674,38
33000	BORDEAUX	22/24 BD PIERRE 1ER DE SERBIE	26-10-89	1 674	39	1 350 425,20		1 350 425,20
33000	BORDEAUX	181 COURS DU MEDOC	27-03-02	2 155	46	2 831 508,77		2 831 508,77
33000	BORDEAUX	185 BD DU MARECHAL LECLERC	01-07-03	3 359	52	3 491 552,37		3 491 552,37
33600	PESSAC	12 BIS AV GUSTAVE EIFFEL	31-10-86	678	30	446 028,49	118 032,53	564 061,02
33600	PESSAC	AVENUE LEONARD DE VINCI	15-03-90	786	27	828 508,67	-103 555,09	724 953,58
33600	PESSAC	18 AV LEONARD DE VINCI	28-10-93	545	20	533 571,56	-1 605,74	531 965,82
33600	PESSAC	AVENUE GUSTAVE HERTZ	31-07-91	630	19	484 259,98		484 259,98
33600	PESSAC	EUROPARC PESSAC	25-02-99	957	34	1 082 388,00		1 082 388,00
33700	MERIGNAC	AVENUE DU TRUC	30-03-84	855	35	373 523,31	-54 523,18	319 000,13
33700	MERIGNAC	AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY	31-03-87	1 369	50	1 098 226,74	-268 034,37	830 192,37
34000	MONTPELLIER	RUE DU MAS DE CARBONNIER	15-12-03	1 957	55	3 287 285,56		3 287 285,56
35000	RENNES	RUE A. MEYNIER	23-12-87	855	36	655 530,77	137 204,23	792 735,00
37000	TOURS	6 RUE FLEMING	06-10-77	778		332 600,30	141 871,83	474 472,13
37000	TOURS	12 ALLEE COLETTE DUVAL	05-08-91	968	34	931 798,88	-1 859,88	929 939,00
38000	GRENOBLE	1 PLACE FIRMIN GAUTHIER	14-12-89	1 761	31	1 617 395,65	120 138,56	1 737 534,21
38000	GRENOBLE	10 RUE AUGEREAU	18-09-79	798		264 384,60	-31 063,63	233 320,97
44000	NANTES	3 BLD SALVADOR ALLENDE	20-06-89	1 165	33	990 918,61	70 284,16	1 061 202,77
44000	NANTES	144-146 RUE PAUL BELLAMY	28-10-88	1 824	24	1 371 074,91		1 371 074,91
44088	NANTES	34/37 RUE DU PRE GAUCHET	04-04-03	2 697	68	4 986 588,54		4 986 588,54
44300	NANTES	2 RUE CHATEAU DE L'ERAUDIÈRE	01-08-89	1 973	63	1 554 090,14	117 065,14	1 671 155,28
44800	ST HERBLAIN	6 IMPASSE MARIE-NOELLE	10-05-82	365	14	264 515,49	-22 124,12	242 391,37
44800	ST HERBLAIN	PARC DE L'ANGEVINIERE	07-06-85	1 050	35	686 191,73	172 493,34	858 685,07
45000	ORLEANS	22 FAUBOURG SAINT-JEAN	28-05-82	262	3	157 757,75	55 671,25	213 429,00
45000	ORLEANS	4 PLACE JEAN MONNET	17-07-91	889	20	734 452,45	98 527,92	832 980,37
51100	REIMS	28 BOULEVARD JOFFRE	26-12-90	1205	25	1 322 875,57	58 489,16	1 381 364,73
51100	REIMS	12 RUE CLEMENT ADER - BAT B19	26-11-93	779	26	600 830,23	106 713,93	707 544,16
54500	VANDEUVRE LES NANCY	7 ALLEE LA FORET DE LA REINE	22-07-91	1 018	36	777 082,84		777 082,84
54600	VILLERS LES NANCY	2, ALLEE D'ENGHIEIN	20-06-94	1 001	29	728 019,00	55 044,90	783 063,90
57000	METZ	4 RUE LAFAYETTE	21-03-90	2 030	5	1 219 592,14	121 958,86	1 341 551,00

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2006	Valeur vénale 2005
	1 759 973,74	1 754 432,33	DIVERS LOCATAIRES	195 072,13	1 970 000,00	1 850 000,00
	3 554 042,82	3 554 042,82	DIVERS LOCATAIRES	391 245,60	4 590 000,00	4 080 000,00
20 476,91	2 238 448,99	2 245 564,07	DIVERS LOCATAIRES	253 810,61	3 030 000,00	2 630 000,00
	274 408,02	274 408,02	ELCIMAI INFORMATIQUE	24 002,60	290 000,00	290 000,00
	290 823,98	290 823,98	ORGANIC	33 817,80	340 000,00	300 000,00
	320 143,00	320 143,00	DIVERS LOCATAIRES	42 227,66	340 000,00	340 000,00
	304 898,00	304 898,00	CAMPENON BERNARD MEDITERRANEE	36 000,00	340 000,00	300 000,00
	579 306,00	579 306,00	C.P.A.M.	81 102,28	802 000,00	691 000,00
	482 567,20	482 567,20	DIVERS LOCATAIRES	71 344,66	669 000,00	594 000,00
4 857,81	2 059 627,98	2 064 703,83	DIVERS LOCATAIRES	245 356,20	3 120 000,00	2 460 000,00
	5 499 625,00		ONET SA		5 617 500,00	
3 895,94	2 045 333,34	2 047 234,23	DIVERS LOCATAIRES	304 113,48	3 060 000,00	2 805 000,00
	1 202 059,15	1 202 059,15	DIVERS LOCATAIRES	133 092,19	1 460 000,00	1 340 000,00
	686 021,00	686 021,00	VEDIOR BIS	82 251,01	850 000,00	730 000,00
159 379,98	1 561 910,98	1 585 322,93	CONSEIL REGIONAL BASSE NORMANDIE	167 680,85	1 530 000,00	1 450 000,00
54 290,13	1 176 075,54	1 152 508,99	DIVERS LOCATAIRES	172 860,70	1 370 000,00	1 300 000,00
15 552,56	1 920 066,69	1 935 850,09	DIVERS LOCATAIRES	296 664,25	2 570 000,00	2 260 000,00
	502 935,65	502 935,65	DISTRI GESTION	91 764,32	900 000,00	840 000,00
	4 391 116,81	4 391 116,81	IN SITU BUSINESS CENTRE	401 998,36	4 530 000,00	4 500 000,00
	823 978,53	823 978,53	DIVERS LOCATAIRES	110 117,56	1 040 000,00	890 000,00
111 142,81	968 757,56	927 870,24	DIVERS LOCATAIRES	101 605,98	1 050 000,00	880 000,00
20 774,11	1 303 447,63	1 310 850,86	DIVERS LOCATAIRES	159 318,21	1 540 000,00	1 430 000,00
	571 132,74	571 132,74	DIVERS LOCATAIRES	87 534,34	800 000,00	660 000,00
335,60	1 135 663,94	1 147 322,40	DIVERS LOCATAIRES	144 056,46	1 490 000,00	1 340 000,00
	1 602 752,02	1 602 752,02	CNES	202 036,74	1 990 000,00	1 745 000,00
	1 775 674,38	1 775 674,38	DIVERS LOCATAIRES	188 011,37	2 150 000,00	1 900 000,00
5 418,11	1 355 843,31	1 358 938,24	DIVERS LOCATAIRES	172 482,74	1 710 000,00	1 530 000,00
	2 831 508,77	2 831 508,77	CREDIT LYONNAIS	288 538,17	3 230 000,00	2 920 000,00
182,93	3 491 735,30	3 491 783,30	DIVERS LOCATAIRES	378 163,52	3 750 000,00	3 540 000,00
	564 061,02	564 061,02	DIVERS LOCATAIRES	67 054,05	710 000,00	620 000,00
	724 953,58	724 953,58	HAVEN LEISURE France	95 771,04	940 000,00	810 000,00
	531 965,82	531 965,82	GIE AXA FRANCE	59 530,77	610 000,00	580 000,00
431,61	484 691,59	484 259,98	DIVERS LOCATAIRES	70 407,31	680 000,00	670 000,00
4 033,14	1 086 421,14	1 089 766,81	DIVERS LOCATAIRES	122 831,70	1 260 000,00	1 200 000,00
	319 000,13	319 000,13	SAFAA	59 130,99	530 000,00	480 000,00
19 312,89	849 505,26	853 896,04	DIVERS LOCATAIRES	113 652,26	1 170 000,00	1 080 000,00
	3 287 285,56	3 287 285,56	DIVERS LOCATAIRES	351 977,38	3 670 000,00	3 240 000,00
	792 735,00	792 735,00	DALKIA FRANCE	92 110,51	900 000,00	800 000,00
67 214,61	541 686,74	564 186,72	DIVERS LOCATAIRES	79 448,49	754 000,00	682 000,00
	929 939,00	929 939,00	SCHNEIDER ELECTRIC France	115 976,29	1 040 000,00	950 000,00
	1 737 534,21	1 737 534,21	DIVERS LOCATAIRES	221 834,07	2 140 000,00	2 060 000,00
	233 320,97	233 320,97	ECOLE UNIVERSALIS	18 920,61	235 000,00	217 000,00
28 119,46	1 089 322,23	1 061 202,77	DIVERS LOCATAIRES	114 548,10	1 240 000,00	1 090 000,00
	1 371 074,91	1 371 074,91	G.E.P. PARIBAS	173 401,34	1 800 000,00	1 540 000,00
	4 986 588,54	4 986 588,54	DIVERS LOCATAIRES	500 812,03	5 450 000,00	5 170 000,00
69 370,54	1 740 525,82	1 759 845,62	DIVERS LOCATAIRES	195 913,00	1 870 000,00	1 770 000,00
	242 391,37	242 391,37	GROUPE CIRCET	37 099,81	343 000,00	272 000,00
51 523,78	910 208,85	868 652,08	DIVERS LOCATAIRES	107 647,86	967 000,00	871 000,00
	213 429,00	215 522,46	DIVERS LOCATAIRES	29 423,65	278 000,00	236 000,00
	832 980,37	832 980,37	DIVERS LOCATAIRES	92 348,59	950 000,00	800 000,00
	1 381 364,73	1 381 364,73	DIVERS LOCATAIRES	168 148,31	1 740 000,00	1 550 000,00
41 655,44	749 199,60	708 665,38	DIVERS LOCATAIRES	77 057,38	810 000,00	700 000,00
	783 810,45	787 422,66	DIVERS LOCATAIRES	97 974,00	930 000,00	840 000,00
	783 063,90	783 318,08	DIVERS LOCATAIRES	92 669,30	890 000,00	860 000,00
5 557,46	1 347 108,46	1 350 228,76	DIVERS LOCATAIRES	203 699,91	1 670 000,00	1 510 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)		Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)
57000	METZ	6 RUE THOMAS EDISON	882	29	699 740,99	138 729,01	838 470,00
57000	METZ	RUE EDOUARD BELIN	1 210	53	1 131 432,56	-98 912,25	1 032 520,31
59000	LILLE	166 AVENUE DE BRETAGNE					
59000	LILLE	54-56-58 RUE NATIONALE	1 041		1 814 143,31	-0,31	1 814 143,00
59000	LILLE	27 BIS RUE DU VIEUX FAUBOURG	1 355	23	1 657 052,06	182 425,13	1 839 477,19
59000	LILLE	5,7,9,11,13, RUE DESAIX					
59000	LILLE	47 RUE BARTHELEMY DELESPAUL	638		380 654,48		380 654,48
59000	LILLE FIVES	RUE LOUIS BLANC	2 964	67	1 906 861,14		1 906 861,14
59110	LA MADELEINE	RUE DU PRE CATELAN	2 162	41	1 713 885,04		1 713 885,04
59290	WASQUEHAL	AVENUE DE LA MARNE	7 700	168	12 079 115,36		12 079 115,36
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	21 ALLEE LAVOISIER	813	23	590 962,79	64 219,76	655 182,55
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	7/9 ALLEE LAKANAL	2 524	85	3 090 000,00		3 090 000,00
59700	MARCO EN BAROEUL	ZI DE LA PILATERIE	1 760	1	981 915,42		981 915,42
62000	ARRAS	1 ET 3 RUE JACQUES LE CARON	1 643		1 733 040,00		1 733 040,00
67000	STRASBOURG	2 RUE DE LA DURANCE	980	31	880 461,10	28 420,75	908 881,85
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE LA HAYE	4 953	129	8 032 000,00		8 032 000,00
68200	MULHOUSE	BAT B12 - RUE MARC SEGUIN					
68200	MULHOUSE	8 RUE DES CASTORS					
69003	LYON	1 COURS ALBERT THOMAS	3 240	50	3 208 259,82	477 213,23	3 685 473,05
69008	LYON	9 RUE DENIS	1814		941 982,00		941 982,00
69009	LYON	10 RUE DU FOUR A CHAUX	5 213	88	8 207 585,50		8 207 585,50
69100	VILLEURBANNE	3 AVENUE CONDORCET	944	24	469 236,11	338 743,89	807 980,00
69100	VILLEURBANNE	63 AVENUE ROGER SALENGRO	847	18	762 245,09	-60 980,09	701 265,00
69130	ECULLY	CHEMIN DU TRONCHON	1 705	64	1 361 254,75	85 864,67	1 447 119,42
69130	ECULLY	20 CHEMIN DU RANDIN	610	28	810 247,97		810 247,97
69260	CHARBONNIERES LES BAINS	26 RUE BENOIT BENNIER	1 573	58	1 680 198,81		1 680 198,81
69500	BRON	18 RUE DU 35 REGT D'AVIATION	2 014	76	1 580 896,31	400 940,69	1 981 837,00
69500	BRON	10 RUE EDISON	1 436	60	1 750 000,00		1 750 000,00
75001	PARIS	9,11 ET 11 BIS RUE DES HALLES	921		2 092 515,00		2 092 515,00
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	3 257	14	18 987 718,87		18 987 718,87
75008	PARIS	61 RUE DE COURCELLES	513	10	2 046 517,05	426 856,83	2 473 373,88
75008	PARIS	3 RUE CHAUVEAU LAGARDE	763		2 896 531,33	1 067 142,67	3 963 674,00
75009	PARIS	9 RUE DU HELDER					
75010	PARIS	47 RUE D'ENGHEN	1 573	55	3 249 369,41	-132 702,65	3 116 666,76
75010	PARIS	233 RUE DU FBG SAINT MARTIN	268	1	548 816,00		548 816,00
75010	PARIS	32 RUE DE CHABROL	2 527	60	7 896 759,75		7 896 759,75
75010	PARIS	45 RUE DE PARADIS	2 991	47	8 871 715,17		8 871 715,17
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	597		829 893,30	1 304 392,70	2 134 286,00
75014	PARIS	1 À 7 RUE DU CDT MOUCHOTTE	560		1 330 117,68	727 944,32	2 058 062,00
75014	PARIS	18-20 RUE EDOUARD JACQUES	815	11	2 626 456,40		2 626 456,40
75016	PARIS	65 RUE CHARDON LAGACHE	506	2	443 173,47	654 459,53	1 097 633,00
75017	PARIS	141-143 RUE DE SAUSSURE	1 201	29	1 899 482,68		1 899 482,68
75017	PARIS	115 RUE CARDINET	1 156	7	3 125 204,85	56 558,01	3 181 762,86
75018	PARIS	199 RUE CHAMPIONNET	762	25	1 628 416,40	12 587,01	1 641 003,41
76000	ROUEN	22 PLACE GADEAU DE KERVILLE	549	13	503 081,76	-60 979,76	442 102,00
76000	ROUEN	70-74 RUE DE LESSARD	1 822	43	1 388 279,09		1 388 279,09
76000	ROUEN	LE CHAMPLAIN II - ROUEN	1 894	44	1 362 649,13		1 362 649,13
76000	ROUEN	RUE HENRI RIVIERE	2 805	86	2 134 286,24	-76 224,24	2 058 062,00
76100	ROUEN	51 RUE DU MAIL ET RUE MALOUE	2 179	54	1 811 163,19		1 811 163,19
76130	MONT ST AIGNAN	9 RUE SAKHAROV	1 190	45	1 082 388,02	91 468,98	1 173 857,00
76140	LE PETIT QUEVILLY	8 RUE JEAN ROSTAND	3 348	116	2 677 448,98		2 677 448,98
76600	LE HAVRE	RUE JULES SIEGFRIED	829	14	647 270,78		647 270,78

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2006	Valeur vénale 2005
283,57	838 753,57	838 943,14	DIVERS LOCATAIRES	42 412,69	780 000,00	820 000,00
7 673,08	1 040 193,39	1 047 720,45	DIVERS LOCATAIRES	121 368,04	1 100 000,00	1 080 000,00
		224 639,46	VENDU			260 000,00
46 377,40	1 860 520,40	1 817 064,98	DIVERS LOCATAIRES	232 303,46	2 540 000,00	2 300 000,00
27 803,35	1 867 280,54	1 843 068,20	DIVERS LOCATAIRES	210 945,40	2 050 000,00	1 960 000,00
		3 415 915,06	VENDU			2 760 000,00
	380 654,48	380 654,48	LA REGION NORD PAS DE CALAIS	53 223,12	370 000,00	412 000,00
	1 906 861,14	1 906 861,14	DIVERS LOCATAIRES	264 439,80	2 260 000,00	2 170 000,00
	1 713 885,04	1 713 885,04	AMEC SPIE COMMUNICATIONS	188 005,16	1 910 000,00	1 810 000,00
	12 079 115,36	12 079 115,36	AXA FRANCE	1 173 074,06	13 010 000,00	11 900 000,00
1 823,03	657 005,58	658 168,18	DIVERS LOCATAIRES	85 880,85	790 000,00	760 000,00
	3 090 000,00	3 090 000,00	DIVERS LOCATAIRES	305 357,55	3 470 000,00	3 280 000,00
	981 915,42	981 915,42	ALLIAGE	221 204,50	2 220 000,00	2 120 000,00
	1 733 040,00	1 733 040,00	SCI CMN	217 401,38	2 260 000,00	1 820 000,00
7 580,31	916 462,16	908 881,85	DIVERS LOCATAIRES	100 798,19	990 000,00	910 000,00
	8 032 000,00	8 032 000,00	ARPEGE	652 475,00	7 873 000,00	7 873 000,00
		749 110,29	VENDU			720 000,00
		629 181,15	VENDU			550 000,00
43 695,24	3 729 168,29	3 746 388,24	DIVERS LOCATAIRES	329 832,20	4 131 000,00	3 906 000,00
	941 982,00	941 982,00	DALKIA FRANCE	134 236,18	1 300 000,00	1 190 000,00
	8 207 585,50	8 207 585,50	FRANCE TELECOM	877 837,78	9 340 000,00	9 020 000,00
57 400,65	865 380,65	895 710,95	DIVERS LOCATAIRES	90 221,60	924 000,00	784 000,00
	701 265,00	701 265,00	DIRECTION REGIONALE	100 049,72	901 000,00	805 000,00
424,17	1 447 543,59	1 447 747,59	DIVERS LOCATAIRES	182 727,14	2 000 000,00	1 896 000,00
	810 247,97	810 247,97	SOPRA	80 355,71	810 000,00	780 000,00
955,14	1 681 153,95	1 682 109,12	AXEMBLE SOLUTIONS FOR INDUSTRY	213 700,20	1 880 000,00	1 800 000,00
	1 981 837,00	1 981 837,00	VACANT	181 040,00	2 490 000,00	2 320 000,00
	1 750 000,00	1 750 000,00	DIVERS LOCATAIRES	195 546,85	2 120 000,00	2 020 000,00
	2 092 515,00	2 092 515,00	LA POSTE	172 672,73	2 550 000,00	2 520 000,00
	18 987 718,87	18 987 718,87	FRANCE TELECOM	1 665 313,68	23 007 460,00	20 947 500,00
874,03	2 474 247,91	2 474 507,91	NSM	245 050,21	3 610 000,00	2 910 000,00
315 197,56	4 278 871,56	3 963 674,00	DIVERS LOCATAIRES	345 719,00	4 270 000,00	4 010 000,00
		916 007,83	VENDU			1 080 000,00
73 255,13	3 189 921,89	3 116 666,76	DIVERS LOCATAIRES	313 050,47	4 092 000,00	3 744 000,00
	548 816,00	548 816,00	VACANT	53 600,00	567 000,00	548 000,00
	7 896 759,75	7 896 759,75	DIVERS LOCATAIRES	770 811,74	10 500 000,00	9 100 000,00
184 346,71	9 056 061,88	8 871 715,17	DIVERS LOCATAIRES	924 799,27	13 230 000,00	10 020 000,00
171 548,95	2 305 834,95	2 333 130,70	DEXIA CREDIT LOCAL	257 435,74	3 480 000,00	2 900 000,00
168 107,54	2 226 169,54	2 250 866,50	DEXIA CREDIT LOCAL	248 195,53	3 340 000,00	3 130 000,00
	2 626 456,40	2 626 456,40	DIVERS LOCATAIRES	244 997,91	3 180 000,00	2 740 000,00
	1 097 633,00	1 097 633,00	R.P.C.A.	119 260,93	1 670 000,00	1 250 000,00
	1 899 482,68	1 899 482,68	DIVERS LOCATAIRES	227 146,40	2 940 000,00	2 120 000,00
	3 181 762,86	3 181 762,86	VACANT	293 835,00	3 950 000,00	3 400 000,00
	1 641 003,41	1 641 003,41	GFI INFORMATIQUE	161 964,99	1 996 500,00	1 768 800,00
	442 102,00	442 102,00	FR3 NORMANDIE	56 601,60	560 000,00	520 000,00
18 127,24	1 406 406,33	1 388 279,09	DIVERS LOCATAIRES	215 432,72	1 750 000,00	1 480 000,00
14 427,46	1 377 076,59	1 384 661,19	DIVERS LOCATAIRES	175 042,87	1 820 000,00	1 600 000,00
20 724,12	2 078 786,12	2 058 062,00	DIVERS LOCATAIRES	269 173,03	2 350 000,00	2 080 000,00
	1 811 163,19	1 811 163,19	DIVERS LOCATAIRES	247 549,33	2 180 000,00	1 970 000,00
72 412,86	1 246 269,86	1 232 921,25	DIVERS LOCATAIRES	119 311,96	1 280 000,00	1 030 000,00
34 800,96	2 712 249,94	2 714 889,61	DIVERS LOCATAIRES	338 178,58	3 160 000,00	2 720 000,00
17 030,32	664 301,10	650 845,56	DIVERS LOCATAIRES	89 112,08	754 000,00	671 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)
77185	LOGNES	20 RUE DU SUFRAGE UNIVERSEL	06-11-91	1701	38	1 855 947,47	-304 222,87	1 551 724,60
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	29-12-88	2 312	105	4 325 052,55	264 922,66	4 589 975,21
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-04-95	662	23	1 106 779,87	251 541,13	1 358 321,00
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	31 AVENUE DE L'EUROPE	30-05-86	515	29	884 051,85	243 958,15	1 128 010,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	13-12-89	796	28	609 796,07	91 468,93	701 265,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	41 AVENUE DES 3 PEUPLES	13-12-89	796	28	731 755,28	-5 965,97	725 789,31
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 RUE STEPHENSON	16-01-91	9811	261	16 182 468,98	1 537 145,00	17 719 613,98
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	12 RUE DU FORT DE ST CYR	11-04-88 10-06-99	3 071	104	3 549 251,85	442 387,47	3 991 639,32
78280	GUYANCOURT	BLD DES CHENES - RUE BOUCHER	26-11-91	947	26	1 289 612,64	253 039,34	1 542 651,98
78280	GUYANCOURT	1 RUE GEORGES BRAQUE	12-12-02	4 860	92	9 057 778,01		9 057 778,01
80000	AMIENS	3 R JEAN MERMOZ / 64 R DU VIVIER	07-11-89	2 040	45	1 737 459,40		1 737 459,40
86000	POITIERS	22 RUE GAY LUSSAC	13-05-86 22-12-86	461	17	396 367,44	-22 867,44	373 500,00
87000	LIMOGES	46-48 AVENUE DES BENEDICTINS	28-04-77 14-03-78	1 075	15	422 908,82	214 535,80	637 444,62
91000	EVRY	ROND POINT DES POETES	26-12-84	1 571	33	1 829 388,21	426 856,79	2 256 245,00
91000	EVRY	BOULEVARD DES COQUIBUS	22-12-88 26-07-91					
91000	EVRY	5/7 RUE FRANCOIS TRUFFAUT	14-11-89	4 450	105	4 289 262,58		4 289 262,58
91000	EVRY	14 PLACE DES TERRASSES	01-10-79 20-12-79	1 816		1 309 580,45	-535 488,42	774 092,03
91000	EVRY	BLD DES COQUIBUS	06-01-88	1 910	25	1 395 231,33	51 134,20	1 446 365,53
91892	SACLAY	4 RUE RENE RAZEL	22-11-88	2810	83	2 488 458,56	21 067,16	2 509 525,72
91940	LES ULIS	BAT KILIMANDJARO / MAC KINLEY	20-05-94	1 222	25	1 218 093,91	101 105,20	1 319 199,11
92000	NANTERRE	163/169 AV. GEORGES CLEMENCEAU	02-06-04	4 296	121	12 537 000,00		12 537 000,00
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	6 705	123	21 440 750,00		21 440 750,00
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	3 037	38	13 518 380,00		13 518 380,00
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	84 AVENUE DU GENERAL LECLERC	14-05-91	599	14	1 352 680,38	651 542,07	2 004 222,45
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	77-79 RUE MARCEL DASSAULT	13-12-90	957	26	1 879 300,09		1 879 300,09
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	11 RUE HEINRICH	23-12-87	1 872	45	2 926 368,46	1 656 215,22	4 582 583,68
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	27 à 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 079	77	18 622 096,82		18 622 096,82
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	29-09-05	1 648	36	9 090 250,00		9 090 250,00
92110	CLICHY	18 RUE GEORGES BOISSEAU	12-12-89	3 361	61	4 725 919,53	381 122,47	5 107 042,00
92110	CLICHY	51 RUE PIERRE	20-12-82	970	13	619 413,20	-175 045,81	444 367,39
92120	MONTRouGE	21-23 RUE DE LA VANNE	22-12-86	3 640	100	5 415 134,50	2 443 782,28	7 858 916,78
92230	GENNEVILLIERS	BATIMENT B18 / B19	30-09-93	780	20	1 104 264,64	-1 615,73	1 102 648,91
92300	LEVALLOIS PERRET	90/92 RUE DE VILLIERS	12-07-00	1 512	36	7 103 743,08	136 921,86	7 240 664,94
92310	SEVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	4 322	83	16 067 340,56		16 067 340,56
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91	2 546	53	3 445 639,19	-7 775,09	3 437 864,10
92400	COURBEVOIE	31-41 RUE ADAM LEDOUX	21-10-91	986	18	1 786 981,06	321 082,66	2 108 063,72
93000	SAINT DENIS	36 RUE DE LA MONTJOIE	06-07-03	6 275	126	18 240 328,88		18 240 328,88
93110	ROSNY SOUS BOIS	3 RUE DE ROME	29-03-89	3 996	103	4 529 759,17	46 793,28	4 576 552,45
93160	NOISY LE GRAND	CENTRAL 1 - LA COURTINE	07-04-83	411	3	429 692,80	-248 403,50	181 289,30
93160	NOISY LE GRAND	12 PLACE GEORGES POMPIDOU	29-06-84	695	14	594 551,17	-182 939,17	411 612,00
93160	NOISY LE GRAND	LE CENTRAL II	15-09-86	1 144	21	1 295 816,65	-566 760,88	729 055,77
93160	NOISY LE GRAND	6-10 AVENUE MONTAIGNE	11-12-90	2 089	46	3 048 980,34	-152 449,34	2 896 531,00
93160	NOISY LE GRAND	6-10 AVENUE MONTAIGNE	18-03-91	904	16	1 111 570,92	163 222,97	1 274 793,89
93210	LA PLAINE ST-DENIS	194 AV DU PRESIDENT WILSON	26-03-92	1 443	28	1 869 991,77	195 548,70	2 065 540,47
93210	LA PLAINE ST-DENIS	21 RUE DES BRETONS	29-01-03	1 825	49	4 774 587,00		4 774 587,00
93420	VILLEPINTE	18 PLACE DES NYMPHEAS	02-06-05	6 662	218	11 000 000,00		11 000 000,00
94000	CRÉTEIL	RUE OLOF PALME	08-07-87	2 633	53	2 581 758,39	333 473,01	2 915 231,40

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2006	Valeur vénale 2005
7 507,65	1 559 232,25	1 553 265,57	DIVERS LOCATAIRES	201 383,03	1 850 000,00	1 650 000,00
104 645,46	4 694 620,67	4 744 659,68	LEVI STRAUSS CONTINENTAL	514 858,57	5 770 000,00	5 240 000,00
2 255,82	1 360 576,82	1 362 770,90	C N I M	134 196,49	1 382 700,00	1 343 100,00
	1 128 010,00	1 128 010,00	DIVERS LOCATAIRES	126 607,31	1 129 887,00	1 119 888,00
	701 265,00	701 265,00	FUJINON GMBH	84 610,86	790 000,00	750 000,00
3 246,86	729 036,17	730 036,27	COSMOS SÉCURITÉ		930 000,00	790 000,00
85 142,81	17 804 756,79	17 120 673,09	DIVERS LOCATAIRES	2 179 143,27	21 639 900,00	21 025 100,00
734 058,65	4 725 697,97	3 611 436,86	VACANT	211 019,25	3 740 000,00	3 530 000,00
1 713,89	1 544 365,87	1 544 921,94	DIVERS LOCATAIRES	182 362,79	1 785 000,00	1 670 000,00
	9 057 778,01	9 057 778,01	FRANCE TELECOM	901 832,69	9 890 000,00	9 890 000,00
21 621,44	1 759 080,84	1 765 277,64	DIVERS LOCATAIRES	263 863,77	2 420 000,00	2 050 000,00
	373 500,00	373 500,00	DIRECTION DEPARTEMENTALE D	66 150,06	405 000,00	395 000,00
	637 444,62	637 444,62	DIVERS LOCATAIRES	94 937,51	690 000,00	690 000,00
	2 256 245,00	2 256 245,00	ARIANESPACE	254 434,43	2 190 000,00	2 080 000,00
		2 532 415,27	VENDU			3 180 000,00
27 438,96	4 316 701,54	4 325 286,58	DIVERS LOCATAIRES	482 439,49	4 600 000,00	4 530 000,00
	774 092,03	810 649,94	DIVERS LOCATAIRES	139 386,97	750 000,00	710 000,00
84 492,37	1 530 857,90	1 522 219,32	DIVERS LOCATAIRES	198 046,82	1 780 000,00	1 570 000,00
	2 509 525,72	2 509 525,72	DIVERS LOCATAIRES	192 715,52	2 500 000,00	2 510 000,00
23 995,02	1 343 194,13	1 338 870,66	DIVERS LOCATAIRES	186 387,31	1 254 000,00	1 155 000,00
	12 537 000,00	12 537 000,00	VEOLIA PROPRETÉ	1 177 077,30	17 170 000,00	13 170 000,00
	21 440 750,00		DIVERS LOCATAIRES	1 500 207,00	21 450 000,00	
	13 518 380,00		DIVERS LOCATAIRES	874 744,58	13 528 000,00	
3 803,45	2 008 025,90	2 009 796,92	DIVERS LOCATAIRES	180 089,72	2 492 000,00	2 168 000,00
	1 879 300,09	1 879 300,09	ASSEDIC OUEST FRANCILIEN	216 564,55	3 120 000,00	2 290 000,00
33 664,97	4 616 248,65	4 627 995,17	DIVERS LOCATAIRES	443 512,16	6 130 000,00	4 990 000,00
	18 622 096,82	18 622 096,82	RENAULT s.a.s.	1 793 830,95	25 200 000,00	20 605 200,00
	9 090 250,00	9 090 250,00	DIVERS LOCATAIRES	623 133,16	9 300 000,00	9 075 000,00
	5 107 042,00	5 107 042,00	LEARNING TREE INTERNATIONAL	508 498,90	5 080 000,00	4 860 000,00
12 250,11	456 617,50	462 099,87	DIVERS LOCATAIRES	93 530,59	990 000,00	920 000,00
190 521,07	8 049 437,85	8 120 874,08	DIVERS LOCATAIRES	915 940,84	10 302 000,00	9 180 000,00
	1 102 648,91	1 143 368,00	COYNE ET BELLIER	156 757,08	1 502 000,00	1 278 000,00
	7 240 664,94	7 240 846,14	VACANT	575 331,00	8 850 000,00	7 775 000,00
	16 067 340,56	16 067 340,56	FRANCE TELECOM	1 525 346,56	17 550 000,00	17 550 000,00
31 383,30	3 469 247,40	3 437 864,10	VACANT	226 912,50	4 030 000,00	3 760 000,00
7 624,43	2 115 688,15	2 116 655,96	DIVERS LOCATAIRES	200 579,57	2 905 000,00	2 535 000,00
	18 240 328,88	18 437 123,96	D'ECONOMIE MIXTE PLAINE	1 113 184,10	16 620 000,00	18 300 000,00
30 652,67	4 607 205,12	4 294 624,29	DIVERS LOCATAIRES	564 285,72	5 350 000,00	4 880 000,00
2 649,80	183 939,10	185 214,34	DIVERS LOCATAIRES	28 648,22	260 000,00	250 000,00
	411 612,00	411 612,00	SAMIR ZERARKA	41 322,15	280 000,00	280 000,00
875,34	729 931,11	752 819,71	ANPE	128 149,30	1 050 000,00	930 000,00
34 295,44	2 930 826,44	2 896 531,00	DIVERS LOCATAIRES	281 696,63	2 980 000,00	3 320 000,00
18 297,45	1 293 091,34	1 299 237,02	DIVERS LOCATAIRES	194 516,77	1 360 000,00	1 410 000,00
	2 065 540,47	2 075 734,40	DIVERS LOCATAIRES	307 470,46	3 188 500,00	3 003 000,00
	4 774 587,00	4 774 587,00	S.P.C.I	457 143,92	5 650 000,00	5 270 000,00
	11 000 000,00	11 000 000,00	GEDAS FRANCE	927 215,00	11 162 000,00	11 000 000,00
3 929,07	2 919 160,47	2 920 442,07	DIVERS LOCATAIRES	339 581,56	3 350 000,00	3 080 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)
94000	VINCENNES	10/12 COURS LOUIS LUMIÈRE	29-09-05	1 766	44	5 242 400,00		5 242 400,00
94042	CRETEIL	49 RUE AUGUSTE PERRET	30-09-93	611	20	699 969,36	1 131,30	701 100,66
94120	FONTENAY SOUS BOIS	6-12 AV DU VAL DE FONTENAY	25-07-83	702	8	853 714,50	-0,50	853 714,00
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90	1 662	20	2 210 510,75	0,25	2 210 511,00
94200	IVRY SUR SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	22-05-89	3 740	73	5 772 169,09	-330 080,55	5 442 088,54
94200	IVRY SUR SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	22-05-89	94		41 237,46	-3 379,56	37 857,90
94200	IVRY SUR SEINE	51-55 RUE HOICHE	27-03-91					
94200	IVRY SUR SEINE	37 RUE MARCEAU	24-03-92	2 420	54	3 811 225,43	-1 229 291,59	2 581 933,84
94200	IVRY SUR SEINE	26 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	26-10-89	1 030	13	606 893,47		606 893,47
94700	MAISON ALFORT	13/15 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	15-02-01	2 323	43	5 791 995,64		5 791 995,64
94742	ARCUEIL	21/27 RUE DE STALINGRAD	20-09-91	5 202	72	7 828 891,64		7 828 891,64
95000	ARGENTEUIL	141/145 RUE MICHEL CARRÉ	29-06-88	3 400	86	4 268 572,48	457 346,52	4 725 919,00
95000	ARGENTEUIL	141 RUE MICHEL CARRÉ	27-09-90	1 700	46,5	1 975 699,37	190 145,99	2 165 845,36
28046	MADRID - ESPAGNE	PARC TECHNOLOGIQUE BARAJAS	01-12-89	5 310	19	3 902 694,84	2 591 633,16	6 494 328,00
TOTAL BUREAUX				299 827	6 720	467 040 701,36	19 164 039,62	486 204 740,98
LOCAUX D'ACTIVITÉS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)
33700	MÉRIGNAC	RUE FRANCOIS ARAGO	18-03-87	1 511	17	807 979,79	-152 448,79	655 531,00
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DU TRUC	15-04-83	783		216 574,68	88 155,11	304 729,79
76800	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	ZONE ART. DU BUISSONNET	18-06-90 21-06-90	1 180	20	359 749,23		359 749,23
77090	COLLEGIEN	ALLEE DU CLOS DES CHARMES	29-06-88	1 376	26	686 020,58	22 400,75	708 421,33
91070	BONDOUFLE	50 RUE GUTEMBERG	31-12-80 15-10-81	2 274		704 659,91	188 845,46	893 505,37
91320	WISSOUS	17 BOULEVARD ARAGO	29-03-83 29-03-84	2 836	36	1 278 330,71	-24 762,61	1 253 568,10
92320	CHATILLON	93-103 RUE PIERRE SEMARD	24-10-89	5 348	90	5 228 926,76	418 031,18	5 646 957,94
94000	CRETEIL	25 BLD JEAN-BAPTISTE OUDRY	21-10-82	964		503 081,76	-106 714,76	396 367,00
94000	CRETEIL	25 BLD JEAN-BAPTISTE OUDRY	28-09-84 08-04-87	1 380	1	701 265,48	-167 693,48	533 572,00
95000	ARGENTEUIL	PARC ALGORITHME	30-05-85	1 074		625 040,97	-73 670,26	551 370,71
95200	SARCELLES	3 RUE DU BAS PERREUX	27-06-85	1 352	18	762 245,09	-208 207,86	554 037,23
95500	GONNESSE	9 RUE AMPERE	16-12-81	1 608		520 095,07	194 233,46	714 328,53
95611	ERAGNY SUR OISE	AVENUE DU GROS CHENE	26-12-85	1 463	25	701 265,48	137 204,52	838 470,00
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				23 149	233	13 095 235,51	315 372,72	13 410 608,23
LOCAUX COMMERCIAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)
21000	DIJON	26 BOULEVARD DE LA MARNE	31-07-80	247	2	152 340,54	53 673,98	206 014,52
31000	TOULOUSE	61 ROUTE DE BAYONNE	31-03-87	843	64	686 020,58	-0,58	686 020,00
44800	ST HERBLAIN	ZAC DU MOULIN NEUF	14-03-88	1 680		1 036 653,32	152 448,68	1 189 102,00
44800	ST HERBLAIN	11 PLACE OCEANE	21-03-88	1 500	82	914 694,10	167 693,90	1 082 388,00
45000	ORLEANS	63 RUE BANNIER	02-08-83	569	17	433 804,19	80 481,01	514 285,20
62700	BRUAY LA BUISSIÈRE	RUE ALFRED LEROY	13-06-79	325		168 445,72	136 452,28	304 898,00
63000	AUBIERE	AVENUE DU ROUSSILLON	23-06-86	1 140	39	686 020,58	121 959,42	807 980,00
75008	PARIS	3 RUE CHAUVEAU LAGARDE	18-02-93	108		380 446,19	46 088,17	426 534,36
75008	PARIS	4 AV FRIEDLAND	19-11-87	169		582 508,00		582 508,00
75008	PARIS	28 RUE DE TURIN	22-05-91	130		134 155,00		134 155,00
75016	PARIS	56/60 RUE DE LA POMPE	08-06-04	1 382		3 907 660,00		3 907 660,00
75017	PARIS	43/49 RUE GUY MOQUET	07-04-83	2 319		1 272 797,00		1 272 797,00
77185	LOGNES	1/11 ALLÉE DES PALOMBES	29-06-04	12 146	330	16 239 180,09		16 239 180,09
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				22 558	534	26 594 725,31	758 796,86	27 353 522,17

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2006	Valeur vénale 2005
	5 242 400,00	5 242 400,00	DIVERS LOCATAIRES	444 463,53	5 750 000,00	5 050 000,00
27 623,39	728 724,05	720 891,01	WPS FRANCE	59 877,55	740 000,00	630 000,00
	853 714,00	853 714,00	VACANT	100 497,20	1 189 000,00	940 000,00
	2 210 511,00	2 210 511,00	VACANT	267 398,70	2 908 000,00	2 390 000,00
222 554,63	5 664 643,17	5 306 795,54	DIVERS LOCATAIRES	541 203,80	5 930 000,00	5 440 000,00
	37 857,90	37 857,90	DIVERS LOCATAIRES	3 130,73	35 000,00	31 000,00
		2 107 034,54	VENDU			2 150 000,00
	2 581 933,84	2 584 406,09	LA MUTUELLE DES ETUDIANTS	344 218,73	3 350 000,00	3 040 000,00
67,40	606 960,87	607 016,27	DIVERS LOCATAIRES	124 322,27	1 260 000,00	1 100 000,00
	5 791 995,64	5 791 995,64	OSEO BDPME	40 715,69	6 770 000,00	6 570 000,00
34 912,84	7 863 804,48	7 874 260,81	DIVERS LOCATAIRES	861 314,15	10 160 000,00	8 770 000,00
	4 725 919,00	4 725 919,00	GENERAL MOTORS FRANCE	517 897,28	5 030 000,00	4 830 000,00
9 667,50	2 175 512,86	2 031 594,89	DIVERS LOCATAIRES	217 953,56	2 430 000,00	2 310 000,00
	6 494 328,00	6 494 328,00	DIVERS LOCATAIRES	1 067 762,28	11 900 000,00	11 650 000,00
3 736 014,04	489 940 755,02	457 200 022,71		48 424 752,79	577 259 447,00	501 136 588,00

	655 531,00	655 531,00	SATELEC	64 351,35	700 000,00	620 000,00
	304 729,79	304 729,79	TECHNAL	43 364,38	360 000,00	330 000,00
	359 749,23	359 749,23	LA POSTE	54 009,24	412 000,00	368 000,00
	708 421,33	708 421,33	DIVERS LOCATAIRES	94 457,15	810 000,00	765 000,00
16 632,75	910 138,12	916 102,24	DIVERS LOCATAIRES	122 564,73	930 000,00	900 000,00
16 543,32	1 270 111,42	1 277 611,03	DIVERS LOCATAIRES	201 102,58	1 590 000,00	1 330 000,00
99 719,59	5 746 677,53	5 364 715,05	DIVERS LOCATAIRES	633 607,80	6 200 000,00	5 480 000,00
	396 367,00	396 367,00	BALDEM	66 148,52	210 000,00	310 000,00
	533 572,00	533 572,00	VACANT	60 720,00	240 000,00	300 000,00
2 176,09	553 546,80	554 698,80	HEXAGONE	67 486,07	640 000,00	630 000,00
3 347,85	557 385,08	559 371,08	DIVERS LOCATAIRES	68 723,06	540 000,00	470 000,00
	714 328,53	714 328,53	TOTEM INVESTISSEMENT	109 110,46	840 000,00	730 000,00
	838 470,00	838 470,00	SAGEM	108 000,00	970 000,00	840 000,00
138 419,60	13 549 027,83	13 183 667,08		1 693 645,34	14 442 000,00	13 073 000,00

	206 014,52	206 014,52	CAISSE FED. CREDIT MUTUEL	30 957,39	290 000,00	270 000,00
	686 020,00	686 020,00	PEINTURE RECA	97 210,01	1 000 000,00	870 000,00
	1 189 102,00	1 189 102,00	DIVERS LOCATAIRES	162 655,45	2 070 000,00	1 780 000,00
	1 082 388,00	1 082 388,00	DIVERS LOCATAIRES	174 390,68	1 870 000,00	1 690 000,00
3 863,98	518 149,18	514 285,20	DIVERS LOCATAIRES	67 962,38	770 000,00	600 000,00
	304 898,00	304 898,00	CREDIT MUTUEL DU NORD	40 897,54	340 000,00	300 000,00
	807 980,00	807 980,00	DIVERS LOCATAIRES	110 502,28	1 320 000,00	1 150 000,00
9 786,00	436 320,36	426 534,36	LE JARDIN DES ARTS ET ENCADREMENT	37 890,00	590 000,00	430 000,00
	582 508,00	582 508,00	CARAY	60 369,53	930 000,00	740 000,00
	134 155,00	134 155,00	CONSEILS ASSURANCES	15 654,13	320 000,00	211 000,00
	3 907 660,00	3 907 660,00	GROUPE CASINO (GEM)	331 556,60	4 970 000,00	4 070 000,00
	1 272 797,00	1 272 797,00	ED L'EPICIER / ED SUD	146 025,01	2 180 000,00	1 610 000,00
	16 239 180,09	16 239 180,09	DIVERS LOCATAIRES	1 577 285,79	19 577 400,00	16 294 400,00
13 649,98	27 367 172,15	27 353 522,17		2 853 356,79	36 227 400,00	30 015 400,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)
ENTREPÔTS								
26000	VALENCE	16 RUE JACQUARD	10-02-83	1 360		354 398,23	-3 765,23	350 633,00
33130	BEGLES	ZI DE TARTIFUME	22-07-82	2 560	14	651 598,20	-112 996,21	538 601,99
33600	PESSAC	1/3 AV ANTOINE BECQUEREL	05-09-83	1 277	20	304 477,17	91 688,43	396 165,60
37170	CHAMBRAY LES TOURS	ZI DE LA VRILLONNERIE	30-06-83	720		254 988,45	92 432,56	347 421,01
67000	STRASBOURG	BOULEVARD MARECHAL LEFEVRE	01-06-79	4 019		594 317,99	923 604,46	1 517 922,45
78190	VOISINS LE BRETONNEUX	RUE DU CIMETIERE	31-12-86	2 988	30	1 676 939,19	-228 673,19	1 448 266,00
91240	ST MICHEL/ORGE MORANGIS	27 RUE GUSTAVE EIFFEL	07-05-79	4 340		693 825,97	662 970,03	1 356 796,00
93000	BOBIGNY	10 RUE EUGENE HENAFF	11-06-86	3 256	21	1 372 041,16	146 647,87	1 518 689,03
93160	NOISY LE GRAND	3/5 ALLEE DU CLOSEAU	28-06-77	1 213	17	187 512,29	186 936,83	374 449,12
94140	ALFORTVILLE	PAR D'ACTIVITÉS VAL DE SEINE	31-12-98	8 682	70	5 605 550,54	35 063,46	5 640 614,00
94430	CHENNEVIERES SUR MARNE	24 RUE CONDORCET	11-04-74	1 968	24	218 587,11	452 188,89	670 776,00
TOTAL ENTREPÔTS				32 383	196	11 914 236,30	2 246 097,90	14 160 334,20
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX								
31300	TOULOUSE	17 RUE MARIUS TERCE	22-12-06	2 667	181	5 993 700,00		5 993 700,00
75010	PARIS	45 RUE DE PARADIS	30-09-03			492 581,00		492 581,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	90/92 RUE DE VILLIERS	12-07-00			198 750,68		198 750,68
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91			1 051 857,76		1 051 857,76
94120	FONTENAY SOUS BOIS	6/12 AV DU VAL DE FONTENAY	25-07-83			257 255,22		257 255,22
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90			629 500,74		629 500,74
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				2 667	181	8 623 645,40		8 623 645,40
TOTAL GÉNÉRAL				380 584	7 864	527 268 543,88	22 484 307,10	549 752 850,98

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2006	Valeur vénale 2005
	350 633,00	350 633,00	C.G.E. DISTRIBUTION	53 332,24	472 000,00	454 000,00
	538 601,99	538 601,99	LAFARGE MORTIERS	99 219,74	830 000,00	730 000,00
2 263,97	398 429,57	396 165,60	ELECTEL		590 000,00	430 000,00
	347 421,01	347 421,01	ITT FLYGT	55 398,70	460 000,00	400 000,00
	1 517 922,45	1 517 922,45	DIVERS LOCATAIRES	114 696,19	1 395 000,00	1 260 000,00
51 849,11	1 500 115,11	1 455 933,10	ASMODEE EDITIONS	217 205,22	1 990 000,00	1 760 000,00
	1 356 796,00	1 356 796,00	EDITIONS DE VECCHI	193 136,60	1 460 000,00	1 410 000,00
2 191,27	1 520 880,30	1 523 257,70	DIVERS LOCATAIRES	215 006,52	1 770 000,00	1 740 000,00
	374 449,12	374 449,12	FRANCE AIR	80 664,61	670 000,00	530 000,00
2 528,00	5 643 142,00	5 640 614,00	DIVERS LOCATAIRES	601 237,03	7 400 000,00	6 480 000,00
	670 776,00	670 776,00	JTEKT HPI	91 445,16	870 000,00	710 000,00
58 832,35	14 219 166,55	14 172 569,97		1 721 342,01	17 907 000,00	15 904 000,00
	5 993 700,00				5 775 000,00	
	492 581,00					
	198 750,68					
	1 051 857,76					
	257 255,22					
	629 500,74					
	8 623 645,40				5 775 000,00	
3 946 915,97	553 699 766,95	511 909 781,93		54 693 096,93	651 610 847,00	560 128 988,00

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 22 juin 2006. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

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 vous informons que 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 l'opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2007

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

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

1. CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous avons été avisés des conventions conclues au cours de l'exercice et visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L 214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention conclue avec la Société de gestion

Convention de prestations de services en date du 2 novembre 2006 : du fait de l'apport par la société UFG de sa branche gestion à la société UFG REM (anciennement UFG Immobilier) en date du 1^{er} novembre 2006, votre SCPI s'est rapprochée de sa société de gestion afin d'établir cette convention de prestations de services dans le prolongement de celle qui la liait précédemment à la société UFG et selon laquelle UFG assurait pour le compte de Crédit Mutuel Pierre 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition des charges, de la faisabilité des travaux, de la mise en conformité des immeubles avec la législation, des transactions locatives, de la rédaction des baux et des arbitrages du patrimoine. Cette convention modifie les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges, le prix maximum étant désormais fixé à 0,82 euros HT/m². 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 imposés par les textes étant désormais fixé à 180 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants, l'honoraire dû par la SCPI et l'honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI étant désormais fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
Pour les baux de courte durée : un honoraire dû par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et un honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes, l'honoraire dû par la SCPI et refacturé au locataire ne pouvant plus être inférieur à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixé à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers.

Cette convention instaure de nouvelles prestations en matière :

- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : un honoraire dû par la SCPI de 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail,
 - pour les extensions de surfaces : un honoraire dû par la SCPI de 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,
- 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.

Cette convention prend effet au 2 novembre 2006 pour les prestations couvertes par la précédente convention et au 1^{er} janvier 2007 pour les nouvelles prestations.

2. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

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

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre Société de gestion, UFG REM (anciennement UFG Immobilier), 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 UFG REM (anciennement UFG Immobilier), qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention relative au traitement et à l'animation du marché des parts

Convention qui ne trouvera à s'appliquer que, dans l'hypothèse où une Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application des dispositions de l'article L 214-59-II du Code Monétaire et Financier, c'est-à-dire lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts, déciderait l'inscription d'ordres d'achat et de vente sur un registre de la société civile.

Par convention en date du 4 décembre 2002, votre Société de gestion a délégué à la société UFG Courtage certaines de ses attributions qui relèveront du traitement et de l'animation du marché des parts de votre SCPI. La société UFG Courtage percevra la commission de cession correspondant au montant de la commission due par le vendeur et incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

Administrateur commun : Monsieur Jean-Marc Coly, Directeur Général Délégué de la Société de gestion et gérant d'UFG Courtage.

Convention de prestations de services en date du 2 mars 2001 et avenants conclus avec la société UFG étant rappelé que cette société a apporté sa branche gestion à la société UFG REM (anciennement UFG Immobilier) en date du 1^{er} novembre 2006 (les chiffres incluent, s'ils ont trouvé à s'appliquer, les effets de la convention signée en date du 2 novembre 2006)

- *Redditions de charges : 250 729,40 euros HT*
Prix maximum fixé à 0,76 euros HT/m² indexé (pour la première fois le 1^{er} avril 2005) 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.
- *Travaux : 89 740,29 euros HT*
Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.
- *Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives*
Réglementation sur l'amiante : 180 euros HT par immeuble.
Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.
- *Commercialisation des locaux vacants*
Honoraires au plus égal à 12 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.
- *Prestations de rédaction d'actes : 60 219,76 euros HT*
Honoraires au plus égal à 762 euros HT, pour chacun des baux rédigés et conclus.
Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.
- *Arbitrage : 282 636,78 euros HT*
Honoraires fixés à 2,50 % HT calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.

Administrateurs communs sur la période du 1^{er} janvier au 1^{er} novembre 2006 :

- Monsieur André Camo, Président-Directeur Général de la Société de gestion, et Président-Directeur Général de l'UFG.
- L'UFG est administrateur de la Société de gestion.
- CMNE France, André Cormier et Eric Charpentier sont administrateurs de la Société de gestion et de l'UFG.

Convention conclue avec la société de gestion UFG REM (anciennement UFG Immobilier):

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts modifié par les Assemblées Générales Extraordinaires du 11 décembre 1996, du 11 juillet 2002 et du 24 juin 2004, la Société de gestion UFG REM (anciennement UFG Immobilier) est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) 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 2006 s'élève à 5 176 710,33 euros HT.
- 2) Un montant de 8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation du capital 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 2006 s'élève à 5 709 388,64 euros HT.
- 3) Un droit fixe de 50 euros HT, pour frais de dossier, pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe. Ce droit fixe est indexé selon l'indice INSEE du coût de la construction.
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2006 s'élève à 16 250 euros HT.
- 4) Une commission de cession calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente.
Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2006.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2007

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

