



Rapport annuel
2004

Selectinvest 1

> SELECTINVEST 1

SCPI de rendement à capital variable

Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2005

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	6
Rapport de la Société de gestion sur l'exercice 2004	7
Rapport sur les procédures de contrôle interne	16
Rapport du Conseil de surveillance	17
Projets de résolutions	18
Comptes au 31 décembre 2004	20
Annexe	24
Composition du patrimoine	32
Rapports du Commissaire aux comptes	44

2004 : LE MANQUE DE VISIBILITÉ DOMINE ENCORE

L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Avec 5 % de croissance mondiale, 2004 aura été sur le plan économique un excellent cru. Pour les 2/3 au profit des États-Unis et des pays asiatiques, l'Europe, avec 1,6/1,8 % en moyenne de croissance, n'y aura joué qu'un petit rôle. La baisse du dollar aura pesé sur la compétitivité de ses entreprises ; les hausses successives du prix du pétrole et des matières premières auront aussi favorisé un climat de prudence.

Avec une progression de 2,3% de son PIB, la France a plutôt bien résisté. Encore une fois, la consommation des ménages et le niveau satisfaisant des exportations en auront été les principaux moteurs. Ce regain d'activité toutefois n'aura pas été suffisant pour être vraiment créateur d'emplois.

Pour 2005, le retour à la croissance américaine autour de 3% devrait entraîner un repli de l'activité dans la plupart des pays de la zone euro. Les difficultés présentes en 2004 devraient encore peser sur la capacité d'anticipation des entreprises et donc sur le niveau des investissements. De même, les ménages, vigilants sur l'évolution du marché de l'emploi, devraient privilégier l'épargne à la consommation. Le ciel devrait s'éclaircir au cours du second semestre. Ces prévisions restent toutefois encore suspendues à l'évolution des aléas déjà décrits.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : DES NIVEAUX D'INVESTISSEMENT RECORDS, UN MARCHÉ LOCATIF TOUJOURS ACTIF

Avec 12,1 milliards d'euros investis en 2004, le marché immobilier français confirme son attrait et donc sa qualité.

Globalement, les éléments les plus marquants auront été :

- une demande toujours très forte pour les produits sécurisés ;
- une augmentation des arbitrages et donc une offre de locaux essentiellement nourrie de ces arbitrages ;
- un accroissement des engagements en région ;
- un retour des investisseurs français ;
- la poursuite d'un mouvement de convergence des taux de rendement français avec ceux des pays européens.

Parallèlement, le volume de transactions sur le marché locatif de plus de 3 millions de m² placés représente une progression en moyenne de 12 %. Celle-ci montre la capacité du marché, malgré un contexte économique dominé par l'incertitude et donc moins favorable à l'immobilier, à maintenir "en toute circonstance" son activité. Bien sûr, certains segments de marché et secteurs géographiques auront plus que d'autres bénéficié de cette progression : Paris et la périphérie ouest pour le marché francilien et des villes en région comme Lyon, Aix-Marseille, Lyon, Strasbourg, Bordeaux, Montpellier.

> Investissements immobiliers d'entreprise, 12,1 milliards d'euros d'investis en 2004 : un record

En matière d'investissement, le marché est resté très dynamique avec une concurrence entre investisseurs toujours très vive. Le volume global atteint, de 12,1 milliards d'euros, est supérieur au niveau enregistré en 2000, année considérée comme exceptionnelle.

Outre un afflux de capitaux toujours important, les investisseurs continuent d'apprécier le marché français pour :

- son offre qui demeure de qualité ;
- sa profondeur et sa diversité en termes d'utilisateurs ;
- ses taux de rendement, malgré leur baisse, encore supérieurs à ceux des autres pays de la zone euro.

Également des facteurs exogènes participent à son dynamisme : des taux d'intérêts encore très attractifs, le retour de certains institutionnels historiquement plus tournés vers l'immobilier résidentiel, enfin un rééquilibrage général des portefeuilles en faveur de l'immobilier.

• Le retour des investisseurs français, une offre essentiellement nourrie par les arbitrages

Contrairement aux trois dernières années où les investisseurs étrangers avaient largement contribué au dynamisme du marché français, 2004 aura été marqué par le retour des français (36,5 % des engagements) et une répartition plus homogène des acquéreurs. Avec plus de 4,4 milliards d'euros investis contre 2,8 milliards d'euros en 2003, le volume investi par les français progresse de +57 %. Il s'agit pour la majorité d'entre eux d'institutionnels (92,5 %) : foncières, compagnies d'assurance, et SCPI qui représentent 10 %.

Les investisseurs allemands demeurent toujours présents avec 26 % des engagements. Le retour des Nord-américains a également été remarqué avec 18,5 % des volumes investis.

A l'image de l'année 2003, le secteur des bureaux reste en haut de l'affiche avec 84 % des engagements. Les investisseurs ont également continué de privilégier des produits sécurisés, de qualité, bien placés et bien loués. C'est bien entendu sur ce segment de marché que la concurrence a été la plus rude et à celle-ci que les SCPI ont été le plus confrontées.

Enfin, l'accroissement des ventes a été également un fait marquant de cette année. Dans un marché de promoteurs qui demeurent prudents, l'offre nouvelle est restée limitée. Ainsi, c'est naturellement que les arbitrages sont venus nourrir l'offre sur le marché de l'investissement.

• Une convergence des taux français avec les taux européens

Sous l'effet de la prudence des acteurs français ces quatre dernières années, les taux de rendement immobilier français sont demeurés à des niveaux supérieurs aux taux offerts sur les autres marchés européens. Aussi, si la concurrence observée sur le marché de l'investissement a favorisé cette année encore une pression à la baisse des taux de rendements, celle-ci est tout à fait cohérente et en phase avec le mouvement général de convergence des taux en Europe. La phase de réajustement est donc naturelle, d'autant que l'écart de rendement de l'immobilier avec les autres produits de taux est particulièrement élevé.

• Le décalage entre les taux du marché immobilier et les performances attendues par le marché SCPI

Depuis plusieurs années, les niveaux de distributions des SCPI sont élevés et les investissements réalisés grâce aux ressources nouvelles, de qualité. Cela a permis aux SCPI d'afficher des niveaux de rentabilité de l'ordre de 7 %, un taux largement supérieur aux rendements servis par des produits de taux comparables.

Ce taux de capitalisation est aujourd'hui plus difficile à servir. Peu en phase avec les taux actuels du marché immobilier, un niveau de rentabilité à 6 % serait plus cohérent.

Ce décalage entre le taux du marché immobilier et les performances encore attendues par le marché SCPI explique les difficultés rencontrées par celles-ci pour investir.

Dès 2004, l'UFG a réagi en adaptant sa collecte à ses projets d'investissement, politique qu'elle poursuivra en 2005. A terme toutefois, il doit être imaginé d'autres solutions qui permettent aux SCPI de retrouver un peu plus d'air, d'investir davantage et à des

taux en adéquation avec le marché. Les SCPI devront se doter des moyens pour le faire, car leur capacité d'investissement est essentielle pour assurer la qualité de leur patrimoine, leur attractivité auprès de nouveaux investisseurs et donc la qualité de leur marché des parts.

Pour cela, plusieurs solutions peuvent être envisagées : parmi elles, la diminution du taux de rendement. Si les nouveaux souscripteurs de parts acceptaient en effet un taux de capitalisation plus proche de 6 %, cela permettrait mécaniquement aux SCPI de réaliser des investissements plus importants et à des taux en adéquation avec le marché. Ce taux pourrait être atteint par une augmentation des prix de part et non par diminution de la distribution qui, elle, demeurerait maintenue. Cette évolution du taux serait bien entendu sans effet préjudiciable aux associés déjà présents. L'UFG poursuit sur ce point ses études.

> Immobilier de bureaux : un marché locatif actif

• Une activité en progression

Après deux années de dégradation du marché locatif, les utilisateurs en 2004 semblent avoir renoué avec leur projet immobilier. Le premier semestre, davantage caractérisé par une reprise des visites de locaux, a plutôt été timide en matière de transactions. Celles-ci ont davantage augmenté au 2^e semestre. Pour beaucoup d'utilisateurs, la recherche d'une opportunité en matière de coût est restée prioritaire, ce qui a contribué à maintenir leur niveau d'exigence et un marché, encore à leur avantage.

Les propriétaires ont su capter toutefois cette demande, encore fragile, et faire ainsi progresser le volume de transactions de 12 %, se traduisant par plus de 2 millions de m² loués sur le marché francilien et plus d'1 million en région. Les mesures d'accompagnement, déjà en place en 2003, tels que loyers progressifs, franchises, gros travaux ont encore été nombreuses. Néanmoins, cela a favorisé l'activité du marché. Parallèlement, le nombre de libérations a eu tendance à diminuer. Enfin, le stock est resté stable grâce à l'équilibre enregistré entre le volume de m² libérés et ceux commercialisés.

• Les bureaux neufs ou restructurés, les secteurs d'affaires traditionnels : les premiers servis

La reprise des transactions concerne pour plus de 50 % des surfaces supérieures à 3000 m² (50 % de la demande placée) et porte pour leur grande majorité sur des immeubles neufs ou restructurés. Pour la 2^e année consécutive en Ile de France, le secteur bancassurance domine ce secteur de marché, suivi par l'Industrie et l'Administration. Le secteur de la télécommunication revient également progressivement. Parallèlement, la location de surfaces de moins de 500 m² reste stable. D'une manière générale, le retour des utilisateurs n'a pas concerné tous les secteurs géographiques, ni tous les segments de marché. A titre d'exemple, à Paris et en Ile de France, le volume de transactions a progressé de +18 % mais a été relativement concentré. Le marché a été plus favorable à la périphérie ouest qui bénéficie des plus fortes progressions avec + 25 % pour Paris, + 30 % pour les Hauts de Seine et + 110 pour les Yvelines. L'Essonne, la Seine-et-Marne, le Val d'Oise et Saint-Denis ont peu bénéficié des effets de la reprise. En région également, à Lyon, la Part Dieu et l'ouest Lyonnais demeurent les zones privilégiées par les utilisateurs.

Le volume des transactions dans les grandes métropoles régionales a été en progression de 12 %, représentant 37 % de la demande placée totale, ce qui confirme l'attractivité des marchés de région. Certaines

villes comme Strasbourg, Toulouse, Bordeaux, Montpellier ont enregistré un accroissement de leur activité. Les zones géographiques comme Aix-en-Provence, Marseille, Lille ou Lyon ont réalisé un bon volume de transactions mais en léger repli par rapport en 2003. Cette situation demeure provisoire, la plupart de ces villes connaissent une situation d'offre plus limitée. L'arrivée de nouveaux projets devrait rapidement rétablir l'équilibre.

• Une offre et des stocks en diminution, des valeurs locatives globalement stables

Globalement, le niveau de stock à fin d'année est à l'équilibre avec la demande placée respectivement à 3 millions de m². L'augmentation des transactions et la stabilisation des libérations en sont à l'origine. Quelques contrastes apparaissent dans certains secteurs où le stock a plutôt eu tendance à augmenter. L'offre de locaux neufs contribue largement à sa diminution. Parallèlement, l'offre de locaux de seconde main s'est stabilisée.

Le marché a donc pu enregistrer une amélioration de son taux d'occupation notamment sur le marché francilien dont le taux de vacance passe de 6,6 % à 6,1 %.

En ce qui concerne l'évolution des loyers, les valeurs faciales ont évolué différemment selon les segments de marché : stabilité dans le neuf et léger repli enregistré sur certains locaux récents comme à la Défense ou encore à Saint Denis. En 2005, le marché devrait entrer dans une phase de stabilisation de ces valeurs locatives et connaître une diminution des dispositions particulières en place depuis 2003. L'équilibre des stocks devrait également être maintenu. Le retour à une activité plus soutenue et une progression des valeurs pourrait apparaître en 2006.

> Locaux commerciaux : une demande soutenue dans un marché qui évolue

Le marché des locaux commerciaux reste très actif et la demande demeure soutenue. En revanche, il semble que celle-ci évolue et qu'une réorganisation importante touche notamment les zones commerciales de périphérie. Les grandes enseignes se détournent des locaux type megastore, très recherchés en 2000-2001 et tendent à privilégier des surfaces moins importantes. Cette nouvelle orientation de la demande est directement liée à une consommation des ménages potentiellement plus fragile.

Les centres villes ont été en 2004 très privilégiés et les emplacements au cœur de l'activité commerciale des villes, particulièrement prisés. Sur ce type de surfaces, les loyers sont demeurés stables. Les emplacements moins centraux ont, à l'inverse, été davantage délaissés et les loyers ont parfois eu tendance à diminuer. Les grandes enseignes de l'habillement et du textile très présentes ces dernières années en centre-ville ont laissé la place à d'autres, plus variées. Le marché gagne donc en diversité.

Les centres commerciaux de périphérie semblent amorcer une phase de réorganisation profonde. Les projets en développement soutenus par les villes tendent à la construction ou l'aménagement de centres commerciaux comme espace de plaisir, respectueux de l'environnement. Ce nouveau type de centres devrait comme on le constate aujourd'hui attirer les enseignes traditionnellement placées en centre-ville. L'augmentation des constructions de galeries commerciales en centre-ville traduisent cette évolution des locaux de commerce.

LES SCPI

• *Un marché qui demeure animé*

Les données du marché en 2004 sont restées bonnes, confirmant une nouvelle fois l'attractivité des SCPI. Les acquéreurs ont été nombreux et le marché des parts fluide. Toutefois, une relative diminution de la collecte de nouveaux capitaux des SCPI d'entreprises a pu être constatée par rapport à 2003, notamment pour les SCPI du Groupe UFG.

Cette situation n'est pas liée à une demande moins importante des souscripteurs, mais est due à la politique adoptée par le groupe depuis le début de l'année : adapter la commercialisation des parts de SCPI et leur collecte aux projets d'investissements. De ce fait, pour certaines SCPI et en dépit de la qualité du produit, le volume de capitaux nouveaux collectés est inférieur à celui de l'année dernière. Cette maîtrise volontaire de la collecte en liaison avec l'évolution du marché de l'investissement reste toutefois temporaire.

Celle-ci devrait en effet reprendre une fois réalisés les programmes d'investissement prévus à ce jour. Le patrimoine immobilier des SCPI pourra ainsi continuer à bénéficier des effets positifs liés à la collecte de ressources nouvelles.

• *Des résultats en SCPI d'entreprise en léger repli, malgré une bonne activité sur le plan locatif*

Malgré un équilibre atteint en fin d'année pour l'activité commerciale des patrimoines SCPI, les difficultés rencontrées en milieu d'année au plan locatif et en matière d'investissement de la collecte ont abouti à un résultat comptable en léger retrait par rapport à 2003. Conformément aux prévisions, les acomptes sont, toutefois, demeurés constants chaque trimestre. Pour 2005, le niveau de distribution de la plupart des SCPI devrait se stabiliser à ces montants et donc être assez proche de 2004.

Dans les conditions actuelles de marché, le mouvement de baisse constaté sur les taux d'occupation en 2003 devrait donc commencer à se stabiliser. Pour les SCPI du Groupe UFG, la politique active de maintien en place des locataires susceptibles de donner congé ou ayant donné congé a permis notamment au second trimestre de stabiliser la situation locative. Il faudra toutefois attendre le retour d'une croissance durable, créatrice d'emplois, pour connaître un niveau d'activité plus important.

Concernant enfin l'évolution des valeurs d'expertises, la plupart des SCPI enregistrent une stabilisation voire une légère progression de la valeur de leur patrimoine. La variation constatée se situe entre 0,5 et 1,5 %.

> **Les SCPI Robien rencontrent le succès attendu**

L'évolution positive du dispositif fiscal Robien appliqué à l'investissement dans le neuf, a trouvé sa vitesse de croisière. Le niveau de collecte réalisé sur ce marché des SCPI est de plus de 180 millions d'euros. Multihabitation est devenue la première SCPI Robien avec plus de 104 millions d'euros. Elle aura donc séduit de nombreux investisseurs, reconnaissant ses atouts : la défiscalisation, bien sûr, mais aussi la qualité des investissements qui ont été réalisés.

Ces investissements immobiliers ont pu être d'autant mieux sélectionnés que l'arrivée des SCPI Robien concorde avec le retour sur le marché résidentiel d'acteurs institutionnels. Avec des volumes plus importants qu'un investisseur privé, les SCPI ont pu ainsi acheter en 2004, à des prix intéressants, à une rentabilité satisfaisante, et saisir plus facilement les opportunités grâce à une connaissance accrue du marché.

Devant ce succès, l'UFG a lancé début mars 2005 Multihabitation 2.

> **L'OPCI : une évolution positive à l'image du dynamisme des SCPI ces dernières années**

Ces dernières années, les SCPI ont connu un redressement lié à l'amélioration du marché immobilier et de leur environnement réglementaire (élargissement des plafonds de travaux et arbitrages, création d'un marché des parts avec confrontation, bénéfice du régime du micro-foncier et du dispositif Robien etc.). Les épargnants manifestent d'ailleurs une confiance retrouvée dans ce produit, si l'on en juge par les résultats en termes de collecte et de liquidité. C'est dans ce contexte que l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (ASPIM), incitée par les pouvoirs publics a entrepris il y a quelques mois une réflexion de fond sur l'amélioration des SCPI et le développement de l'épargne immobilière collective en France.

L'objectif poursuivi est de donner à la gestion collective immobilière pour compte de tiers le développement qu'elle mérite et d'attirer une nouvelle population d'épargnants au travers de fonds immobiliers français non cotés.

Cette évolution vise à donner au produit la même sécurité que les SCPI, avec un atout supplémentaire : la garantie d'une plus grande liquidité. Sa fiscalité sera pour cela encore améliorée, en offrant l'alternative entre les deux régimes fiscaux : foncier ou mobilier. Les associés de l'OPCI auront, bien entendu, le même niveau d'informations qu'actuellement.

Dans une conjoncture de cessions d'un volume important du parc immobilier des entreprises ou de l'État, de besoin de financement collectif et individuel des retraites, la création d'un fonds immobilier : l'OPCI, analogue aux OPCVM plus universels, est bienvenue. L'offre pourra ainsi faire face à la concurrence d'acteurs étrangers qui investissent très largement sur le marché français.

En favorisant l'évolution des SCPI, les associés et gestionnaires pourront alors permettre aux produits immobiliers non cotés de poursuivre leur développement et de figurer en bonne place parmi d'autres produits, européens notamment.

> SELECTINVEST 1

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	26 janvier 1968
N° d'immatriculation au RCS	784 852 261 RCS Paris
Date de dissolution	26 janvier 2067
Capital plafond statutaire	459 000 000 €
Visa AMF	SCPI n° 05-15 du 8 mars 2005

> SOCIETE DE GESTION

UFG Immobilier

Société anonyme au capital de 904 448 €

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

André CAMO, Président-Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général Délégué

Administrateurs

Union Française de Gestion, représentée par Jean-Marc COLY

André CAMO

André CORMIER

Eric CHARPENTIER

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
François GOUBARD, Président	A l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2006
Jean-François GARETON	
Pierre HEBRARD	
Jacques-Michel HIRSCH	
Dominique PONTABRY	
Jean-Jacques RABET	
François RINCHEVAL	
Damien VANHOUTTE	
ACMN VIE, représentée par Bernard LE BRAS	
AGORA Patrimoine, représentée par Alain SCHMITT	
APPSCPI - APIE, représentée par Jean BENAZET	
AVIP SCPI SELECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
Banque HERVET, représentée par Marc BACHES	
CIC Paris, représentée par François FLOQUET	
ENTENIAL, représentée par Guy Francis RUSSEIL	
SCI Pérennité Pierre, représentée par Bernard LE BRAS	
SCI le Mas de la Cloche, représentée par Claude BOEHLER	
UNOFI, représentée par Françoise MAGENDIE	

> EXPERT IMMOBILIER

Atis Real Expertim - 24, rue Jacques Ibert - 92300 Levallois-Perret

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2005.

> COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Suppléant : Société BEAS - 7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2004.

Introduction

Au cours de l'année 2004, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est caractérisé par une concurrence encore très vive entre investisseurs entraînant une pression à la baisse des taux de rendement.

Les SCPI directement exposées à cette concurrence et à cette diminution des taux ont donc été confrontées à des difficultés d'investissement accrues. Cette situation a conduit la Société de gestion à mettre en place en 2004 une politique de collecte contenue et adaptée aux projets d'investissement.

Dans un contexte locatif général de reprise mais encore dominé par la prudence des entreprises, le taux d'occupation financier de la SCPI s'est effrité pour atteindre 89,20 % en fin d'année.

Les résultats des expertises réalisées en fin d'année ont fait ressortir à périmètre constant, une légère augmentation de la valeur vénale du patrimoine par rapport à l'exercice précédent.

A la clôture de l'exercice, les capitaux collectés résultant des souscriptions nouvelles recueillies dans le cadre de la variabilité du capital se sont élevés à 50 millions d'euros. La SCPI a vu ainsi son capital effectif et sa capitalisation augmenter sensiblement pour atteindre en fin d'année respectivement 246,3 millions d'euros et 825,9 millions d'euros.

Sur la base des résultats, la distribution au titre de l'exercice s'est élevée à 34,56 euros par part. Pour 2005, les prévisions devraient permettre une distribution de revenus comparable à celle de 2004.

I - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2004

Capital effectif	246 325 869 €
Nombre de parts	1 609 973
Capitalisation	825 916 149 €
Nombre d'associés	17 897
Valeur de réalisation	491,06 €
Prix de souscription	513,00 €
Valeur de retrait	480,94 €
Valeur ISF pour 2005 *	480,94 €
Distribution 2004	34,56 €
Distribution prévisionnelle pour 2005	Entre 33,35 € et 34,37 €

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2004	2003
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	100 062 792,06	99 119 842,00
dont loyers	65 497 651,40	63 764 243,39
Total des charges	47 845 241,98	48 811 327,13
Résultat	52 217 550,08	50 308 514,87
Dividende	53 120 949,12	53 553 079,70
Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	246 325 869,00	231 329 115,00
Total des capitaux propres	748 701 985,34	707 464 476,15
Immobilisations locatives	712 763 925,91	695 286 945,51
	Global	Par part
	2004	2004
Autres informations		
Bénéfice	52 217 550,08	33,97*
Dividende	53 120 949,12	34,56*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	746 967 675,00	463,96
Valeur comptable	748 701 985,34	465,04
Valeur de réalisation	790 586 744,08	491,06
Valeur de reconstitution	891 205 574,33	553,55

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2004

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	98 018	6,09 %
Parts retirées avec contrepartie	23 570	1,46 %
Parts cédées de gré à gré	876	0,05 %
Parts transférées par succession et/ou donation	22 227	1,38 %
Parts en attente de retrait	0	0,00 %

Le volume des capitaux collectés en 2004 a été stabilisé à 62,3 millions d'euros (comparable à l'année précédente) ; compte tenu des souscriptions ayant assuré la contrepartie du retrait de 23 570 parts à hauteur de 12 millions d'euros, la hausse de la capitalisation provenant de l'émission de parts nouvelles augmentant le capital a été limitée à 50,3 millions d'euros.

Au 31 décembre 2004, aucune part n'était en attente de retrait.

Le premier trimestre 2005 a été encore marqué par une politique restrictive d'accroissement du capital qui s'est traduite par une hausse de 9,7 millions d'euros de la capitalisation portée à 835,6 millions d'euros au 31 mars 2005.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Evolution du patrimoine

1. Les cessions et les acquisitions sur l'exercice 2004

Les cessions

Sélectinvest 1 poursuit sa politique d'arbitrage en cédant les actifs vacants qui ne correspondent plus à la demande locative, les biens situés dans des copropriétés d'habitation, des immeubles nécessitant des travaux importants ou qui se situent sur des sites qui se dévalorisent. La cession des lots de copropriété dans l'immeuble Clichy Pouchet s'est avérée particulièrement nécessaire compte tenu des travaux très

importants à réaliser : désamiantage, mise aux normes entraînant une rénovation complète des surfaces en site occupé.

Au cours de l'exercice, Sélectinvest 1 a donc cédé douze actifs, dont huit à Paris et en région parisienne et quatre en province, développant une surface totale de 29 859 m², dont 14 212 m² vacants, pour un montant de 14 353 577 euros.

Cessions 2004

Date de cession	CP	Ville	Adresse	Nature	Surface m ²	Date acquisition	Nb park	Vacance m ²	Locataires	Val. Achat H.T./D.C.	Ecart lié à la fusion	Valeur bilan	Valeur des travaux immobilisés	Val. Exp. H.D. 31-12-03	Prix cession H.D.
09-01-04	69007	LYON	5/11 rue Henri Vallée	Bureaux	1 536	02-06-88	52	0	7 locataires	1 670 410	-456 478	1 213 932	2 465	1 180 000	1 191 000
09-01-04	93600	AULNAY SOUS BOIS	Zone de la Fosse à la Barbière	Entrepôt	1 660	06-01-83	0	1 024	1 locataire	633 730	82 780	716 510	0	670 000	640 000
13-01-04	93100	MONTREUIL	38 rue de la République	Bureaux	1 587	01-01-78	46	0	2 locataires	1 128 123	882 526	2 010 649	23 118	1 850 000	1 932 575
10-02-04	59000	LILLE	"Le Nouveau Siècle" Place Pierre Mendès France	Commerces	1 374	11-02-81	0	277	9 locataires	1 355 948	75 392	1 431 340	2 995	1 380 000	1 380 000
03-05-04	93170	BAGNOLET	13 avenue de Stalingrad/6 rue Denis Papin	Entrepôt	1 173	22-07-90	0	0	1 locataire	233 247	185 988	419 235	0	425 000	480 000
28-06-04	78150	LE CHESNAY	42/44 ter Bd Saint Antoine	Bureaux	391	03-11-95	12	0	2 locataires	716 510	-106 714	609 796	0	640 000	680 000
30-07-04	92110	CLICHY POUCHET	92/98 avenue Victor Hugo	Bureaux	3 205	01-01-86	50	0	3 locataires	3 878 588	378 131	4 256 719	0	2 500 000	2 389 597
03-09-04	44000	NANTES	3 impasse du Belem	Entrepôt	3 845	22-12-89	11	3 845	Vacant	1 603 244	-737 611	865 633	240	900 000	670 000
03-09-04	94310	ORLY	2 rue du Puits Dixme	Bureaux	4 090	15-06-81	aire	4 090	Vacant	1 007 993	-398 197	609 796	0	576 000	565 405
29-09-04	81000	CASTRES	152 rue Sœur Audenet	Commerces	1 800	28-09-78	0	1 800	Vacant	272 496	139 116	411 612	0	220 000	395 000
22-10-04	95200	SARCELLES	34/34 bis av. de l'Escouvrier	Activités	5 211	03-01-90	49	2 871	5 locataires	3 239 944	-1 475 869	1 764 075	10 483	1 644 000	1 330 000
22-10-04	78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	3 avenue des Coudriers	Activités	3 987	28-06-88	72	305	2 locataires	3 352 606	-913 696	2 438 910	2 497	2 930 000	2 700 000
					29 859		292	14 212		19 092 839	-2 344 632	16 748 207	41 798	14 915 000	14 353 577

Les acquisitions

Sélectinvest 1 s'est porté acquéreur, au cours de l'exercice, de trois opérations développant une surface totale de 18 122 m² pour un montant de 34 933 841 euros à un taux de rendement moyen brut de 8,09 %.

Parmi ces acquisitions, on notera un centre commercial de 9 148 m² à Beaucaire (30) dans le cadre d'une Vefa, dont la livraison est prévue pour le 30 juin 2005, ainsi qu'une galerie commerciale de vingt-huit boutiques à Fontenay-sous-bois (94), en indivision avec la SCPI Multicommerce.

Acquisitions 2004

Date d'acquisition	CP	Ville	Adresse	Nature	Surface U m ²	Nb park	Prix H.T./D.C. AEM	Loyers H.T.	Taux Rendt	Locataires
05-08-04	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Centre Commercial Val de Fontenay	Commerces	6 320	221	18 322 500 D.C.	1 465 800	8,00 %	28 locataires
15-12-04	30300	BEAUCAIRE	Forum Commercial ZAC de Genestet	Commerces	9 148	353	9 534 000 H.T.	762 766	8,00 %	12 locataires
21-12-04	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 rue Grange dame rose	Bureaux	2 654	135	7 077 341 D.C.	597 324	8,44 %	Cadence, Hurel-Hispano, MBDA France et Yokogawa
					18 122	709	34 933 841	2 825 890	8,09 %	

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 :

	2004	2003
Taux d'occupation financier annuel	89,20 %	90,70 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	89,20 %	88,20 %

Au cours de l'exercice 2004, le montant des loyers facturés à l'ensemble des locataires s'est élevé à 65 497 651,40 euros. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont quant à eux représenté 7 891 000 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève donc à 89,20 %.

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

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 96 960 m². La plupart des locations et renégociations ont été réalisées avec des loyers en hausse hormis sur les sites où la demande locative est en baisse. Les plus significatives sont indiquées ci-après.

Au cours du 1^{er} trimestre :

- Vincennes (94), Petit Parc, maintien en place de Sofrecom sur 4 455 m² pour un loyer de 717 000 euros ;
- Sèvres (92) place du Marivel, maintien en place de Fresenius sur 2 020 m² pour un loyer de 576 770 euros ;
- Clermont Ferrand (63), Gustave Flaubert, location de 2 094 m² à Lea Top Office pour un loyer de 195 000 euros ;
- Saint Germain en Laye (78), Boulevard de la Paix, renouvellement du bail Solios sur 1 243 m² pour un loyer de 167 064 euros ;
- Paris (8^e), avenue Hoche, location de 270 m² au CIC pour un loyer de 121 500 euros ;
- Créteil (94), BV8, location de 880 m² à GGAM pour un loyer de 110 602 euros ;
- Paris (11^e), rue Ledru Rollin, location de 344 m² à Duravit pour un loyer de 89 899 euros ;
- Paris (12^e), rue de Reuilly, renouvellement du bail BNP sur 287 m² pour un loyer de 76 000 euros ;
- Aubière (63), Chemin des Sauzettes, location de 589 m² à Vetir pour un loyer de 67 000 euros ;
- Paris (17^e), avenue de Wagram, location de 158 m² à MVIP pour un loyer de 56 880 euros.

Au cours du 2^e trimestre :

- Fontenay sous Bois (94), Technopole, renouvellement du bail RATP sur 7 675 m² pour un loyer de 970 920 euros ;
- Caen (14), Maréchal Montgomery, renouvellement du bail Crédit Lyonnais sur 1 221 m² pour un loyer de 141 000 euros ;
- Montrouge (92), Sud Affaires, location de 240 m² à CBRE pour un loyer de 61 927 euros (66 % - Crédit Mutuel Pierre 1 : 33 %) ;
- Les Ulis (91), Les Conquérants, maintien en place de Aqsacom sur 782 m² pour un loyer de 86 020 euros ;
- Blagnac (31), Ritouret sud, 150 m², renouvellement du bail Chantemur pour un loyer de 81 805 euros ;
- Nice (06), Crystal Palace, maintien en place de Icade sur 700 m² pour un loyer de 79 918 euros ;
- Argenteuil (95), rue Vercreuse, maintien en place et extension de Adrexo sur 937 m² pour un loyer de 76 595 euros ;
- Saint Denis (93), Urbaparc, maintien en place de Sigmakalon Euridep sur 806 m² pour un loyer de 76 143 euros ;

- Toulouse (31), Périssud, maintien en place et extension de Ingerop sur 885 m² pour un loyer de 70 763 euros ;
- Noisy le Grand (93), Michel Ange, renouvellement du bail CIC sur 375 m² pour un loyer de 67 720 euros ;
- Saint Priest (69), Ambroise Paré, maintien en place et extension de Trans Rhône Alpes sur 2 000 m² pour un loyer de 60 000 euros.

Au cours du 3^e trimestre :

- Paris (16^e) avenue Ingres, maintien en place et extension du bail OCDE sur 4 988 m² pour un loyer de 1 578 720 euros ;
- Paris (8^e), Galerie Point Show, location de 1 100 m² à Eldorauto Etoile pour un loyer de 610 000 euros ;
- Vincennes (94), Petit Parc, renouvellement des baux Crédit Lyonnais sur 1 952 m² pour un loyer de 334 870 euros ;
- Saint Denis (93), Urbaparc, maintien en place de Publiprox sur 2 696 m² pour un loyer de 309 802 euros ;
- Vélizy (78), Centre commercial, renouvellement du bail Séphora sur 830 m² pour un loyer de 300 000 euros ;
- Saint Quentin Fallavier (38), rue du Mollaret, maintien en place pour 2 ans de NYC sur 6 120 m² pour un loyer de 209 508 euros ;
- Montrouge (92), Sud Affaires, maintien en place et extension sur 473 m² de RLF pour un loyer de 116 616 euros (66 % - Crédit Mutuel Pierre 1 : 33 %) ;
- Evry (91), Plessis Briard, maintien en place de Aéroflex sur 1 742 m² pour un loyer de 117 000 euros ;
- Cergy (95), les 3 Fontaines, maintien en place et extension de FDV Concept sur 1 314 m² pour un loyer de 100 868 euros ;
- Marseille (13), le Schumann, location de 482 m² au Conseil général pour un loyer de 68 186 euros ;
- Villeneuve d'Ascq (59), maintien en place et extension de FCB Ciment sur 4 484 m² pour un loyer de 53 878 euros.

Au cours du 4^e trimestre :

- Bussy Saint Martin (77), ZI Torcy nord, location de 8 220 m² à Dupuis et associés pour un loyer de 365 790 euros ;
- Lyon 3^e (69), le Primat, renouvellement du bail Aon sur 598 m² pour un loyer de 97 974 euros ;
- Chalon-sur-Saône (71), Centre commercial, renouvellement du bail Bata sur 150 m² pour un loyer de 64 028 euros ;
- Beynost (01), les Baterses, renouvellement du bail de la Halle aux Chaussures sur 810 m² pour un loyer de 62 504 euros.

Galerie Point Show

L'année 2004 a permis d'aboutir au résultat favorable suivant :

- signer un protocole transactionnel avec les deux copropriétaires le 21 juin 2004 entérinant les désistements d'instance contre la copropriété et le permis de construire ainsi que toute action à venir concernant les travaux de rénovation ;
- obtenir l'avis favorable de la CDEC sur le projet du futur locataire Eldorauto le 15 septembre, purgé depuis de tout recours ;
- achever les travaux sur les lots privatifs de la SCPI, le syndic ayant également fini ceux des parties communes ;
- déposer un permis de construire modificatif sur les lots appartenant à votre SCPI (hors lots des Bergeries) suite à la demande des Services de l'Urbanisme de la ville ;
- signer début 2005 un avenant au bail avec Eldorauto stipulant la prise d'effet du bail le 16 février 2005.

La Société de gestion a convenu avec le locataire, si le délai légal d'obtention de ce permis modificatif n'était pas respecté, que le paiement des loyers pourrait être provisoirement suspendu. Pendant cette période, Eldorauto a décidé d'engager les premiers travaux d'aménagement dans la perspective d'une ouverture au

public en mai - juin 2005. Enfin, un accord avec la ville de Paris devra être trouvé sur la clôture totale ou partielle des lots dits "des Bergeries", une fois la conformité obtenue.

Tour Aurore

L'assemblée des copropriétaires n'a pas abouti à la décision visant à rénover la Tour à l'identique. La Société de gestion a donc poursuivi les négociations avec l'un des copropriétaires afin de trouver un accord pour le rachat éventuel des lots appartenant à votre SCPI et ce, d'autant qu'Immo 2000 vient d'obtenir du Tribunal de Grande Instance l'annulation des décisions relatives au désamiantage de la Tour en site vide.

Les discussions pourraient, aujourd'hui, aboutir à la rénovation de la Tour telle que prévue initialement. Selectinvest 1 financerait sa quote-part de travaux et s'engagerait à vendre au plus tard dans un délai de six ans. Pendant les travaux, le promoteur copropriétaire lui verserait des produits financiers. A la livraison, elle encaisserait des loyers si l'immeuble était loué. Les prochains bulletins trimestriels préciseront l'état d'avancement des négociations.

Au 31 décembre 2004, la surface vacante de la SCPI est 75 661 m² et se répartit comme suit :

Paris	578 m ²	1 %
Ile de France	63 435 m ²	84 %
Région	11 648 m ²	15 %

Les surfaces vacantes les plus significatives sont les suivantes :

- Levallois (92), le Victor Hugo, 3 855 m² ;
- Clichy (92), le Forum, 3 986 m² ;
- Montrouge (92), Sud Affaires, 2 199 m² ;
- Paris (14^e), Héron Building, 428 m² ;
- Noisy-le-Grand (93), 2 070 m² ;
- Les Ulis (91), avenue de l'Atlantique, 5 902 m² ;
- Roissy en France (95), Parc des nations, 3 046 m².

Les résiliations, connues en fin d'année pour prendre effet dans les six mois suivants, portent sur 17 514 m² soit 2,46 % de la surface en exploitation. Les plus significatives concernent :

- Saint Quentin Fallavier (38) Isle d'Abeau, 3 853 m², négociation en cours ;
- Bron (69) Maryse Bastié, 1 025 m² et 175 m² ;
- Les Ulis (91) les Conquérants, 1 460 m² ;
- Saint Denis (93) Urbaparc, 1 095 m².

2. Contentieux

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

Les dossiers soldés au cours de l'exercice ont justifié la reprise de 2 033 948,83 euros et une provision pour créances douteuses de 2 243 260,34 euros a été constituée.

Dans le cadre des procédures judiciaires opposant la SCPI à sept locataires de la Tour Aurore, la Cour d'Appel de Versailles a confirmé les jugements ayant condamné la SCPI à verser aux locataires des dommages et intérêts en réparation de leurs préjudices subis du fait de leur éviction de la Tour.

En revanche, les rapports d'expertise déposés pour deux locataires, les sociétés IBC et PrimaFrance, ont fixé leurs indemnités à des montants inférieurs aux provisions constituées par la SCPI, ainsi qu'aux demandes de dommages et intérêts formées par ces locataires.

Deux autres contentieux méritent particulièrement d'être relatés, ayant fait l'objet d'une provision pour risque :

- le premier a été initié par le locataire de l'immeuble rue de la Vanne à Montrouge (92), la société Sofratev. Celle-ci, se plaignant de dysfonctionnements des équipements communs dans l'immeuble, sollicite des dommages et intérêts.

Une provision pour risque a donc été constituée à ce titre pour la somme de 149 820 euros.

- la seconde affaire est relative à une contestation de charges opposant la SCPI à la Poste, locataire de l'immeuble rue du Mollaret à Saint Quentin Fallavier (38), et a donné lieu à une expertise judiciaire. L'expert, estimant que certaines charges, notamment le chauffage, auraient du faire l'objet d'une répartition particulière pour les locaux à usage de hangar, a conclu dans son rapport à une créance de 48 000 euros au profit de la Poste.

De ce fait, une provision pour risque du même montant a été constituée.

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, aménagement et installation, entretien courant, remise en état locatif, climatisation) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2004 :

	2004
Travaux réalisés	4 677 370,61 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	7 681 009,65 €

Nature des travaux réalisés en 2004

Aménagements et installations

Adresse	Nature des travaux	Coût H.T.
Montrouge - Rue de la Vanne	Travaux de rénovation des locaux loués à la Société RLD au 7 ^{ème} étage et de l'open space du 5 ^{ème} étage	227 795,81 €
Saint Denis - Urbaparc	Remise en état des locaux avec division en quatre lots	154 679,10 €
Villebon sur Yvette Avenue de la Baltique	Mise à nu des locaux, travaux de cloisonnement, remplacement de faux plafonds et maçonnerie extérieure travaux de peinture, plomberie, révision des menuiseries	135 811,40 €
Roissy en France Parc des Nations	Mise en place d'un nouveau revêtement de sol, ouverture d'une baie libre, vérification de la conformité de l'armoire électrique, mise en conformité du bâtiment pour l'entrée du locataire avec dépose du courant faible	131 057,79 €
Saint-Priest - Rue Ambroise Paré	Création de quatre quais de déchargement avec niveleurs en pignon	109 000,00 €
Marseille - Avenue R. Schuman	Création d'une ouverture entre deux lots, dépose de revêtement de sols, faux plafonds, fourniture et pose de dalles, travaux d'électricité d'équipements des bureaux	107 261,24 €
Verrières Le Buisson Boulevard du Maréchal Juin	Remise en état des sanitaires, travaux de remplacement de la moquette, révision des menuiseries extérieures	107 239,71 €

Grosses réparations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Paris - Rue Lamarck	Travaux de raccordements électriques, remplacement des pavés de verres sur côté rue à tous les étages, ravalement de façade en totalité, remplacement des verrières et de la porte de garage	236 655,70 €
Marseille - Avenue R.Schuman	Raccords de menuiserie bois, pose de faux plafonds, reprise de cloisonnement aux 4 ^{ème} et 5 ^{ème} étages, travaux électriques d'équipement des bureaux	187 559,92 €
Bagneux - Rue des Meuniers	Alimentation pompes de relevage, création d'un local basse tension et reprise des alimentations électriques, création tranchée pour le passage de câbles électriques	115 527,93 €
Eragny - Parc des Bellevues	Travaux de réfection de la totalité de l'étanchéité des bandes éclairantes	64 929,00 €
Montrouge - Rue de la Vanne	Travaux divers d'entretien de remise en état, de mise en conformité électrique et de ravalement	57 682,84 €

Climatisations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Marseille - Avenue R. Schuman	Travaux de climatisation	421 374,53 €
Montrouge - Rue de la Vanne	Travaux de climatisation	178 097,26 €
Paris - Rue de Ponthieu	Travaux de climatisation	169 140,00 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par Atis Real Expertim résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaison, et sont présentées en annexe comptable. Elles font apparaître, au 31 décembre 2004, une valeur vénale du patrimoine de 746 967 675 euros hors droits traduisant une hausse de 0,37 % par rapport à fin décembre 2003 à périmètre constant (neutralisation des mouvements de patrimoine de l'exercice). Cette évolution est cohérente avec celle du marché de l'immobilier d'entreprise dans son ensemble.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2004

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (m ²)	Total (%)
Paris	22 348	8 503			30 851	4,17 %
Région parisienne	157 233	54 380	109 747	90 608	411 968	56,70 %
Province	107 481	120 362	10 427	58 498	296 768	40,13 %
Total (m²)	287 062	183 245	120 174	149 106	739 587	
Total (%)	38,81 %	24,78 %	16,25 %	20,16 %		100 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2004

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (€)	Total (%)
Paris	75 265 000	24 609 000			99 874 000	13,37 %
Région parisienne	275 437 335	66 611 736	63 647 000	32 500 000	438 196 071	58,66 %
Province	112 557 000	73 949 604	6 105 000	16 286 000	208 897 604	27,97 %
Total (€)	463 259 335	165 170 340	69 752 000	48 786 000	746 967 675	
Total (%)	62,02 %	22,11 %	9,34 %	6,53 %		100 %

V - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de la société Deloitte et Associés, Commissaire aux comptes titulaire, et de la société BEAS, Commissaire aux comptes suppléant, arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale.

Il vous est proposé de renouveler leurs mandats pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

VI - REFORME DE L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES PARTICULIERS

Nous vous rappelons que la réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004, a pour effet de décharger le contribuable de toute obligation déclarative, en instituant un régime d'imposition au taux proportionnel de 16 % auquel s'ajoute l'ensemble des prélèvements sociaux (11 % depuis le 1^{er} janvier 2005), soit au total un taux de 27 %.

En conséquence, pour les plus-values immobilières réalisées depuis le 1^{er} janvier 2004, les particuliers ne sont plus imposés 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 sur le revenu afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Ce nouveau régime s'applique aux cessions à titre onéreux d'immeubles réalisées par une SCPI. L'impôt sur le revenu afférent à la quote-part des associés, présents à la date de la cession et soumis au régime des plus-values des particuliers, est prélevé sur le prix de vente revenant à la SCPI et acquitté à la diligence du notaire qui reçoit l'acte.

Concrètement, la SCPI verse l'impôt au nom et pour le compte des associés soumis au régime des plus-values des particuliers, générant par là-même une différence de traitement avec les autres associés soumis à l'impôt sur le revenu dans une catégorie différente ou à l'impôt sur les sociétés, qui demeurent imposés directement au vu de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les associés, la Profession préconise de procéder à la distribution d'une partie du produit de la vente, à hauteur par part du montant de l'impôt au taux de droit commun (27 %).

Pour les associés soumis au régime des plus-values des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt acquitté par la SCPI pour leur compte entre les mains du notaire et ne donnerait ainsi lieu à aucun versement effectif.

Pour les associés, soumis à l'impôt sur le revenu dans une catégorie différente, ou à l'impôt sur les sociétés, ou non imposables, cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Ceci étant exposé, il convient de préciser qu'aux termes de l'article 422-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la décision de distribution de tout ou partie du produit d'une cession, relève de la compétence de l'Assemblée générale. En conséquence, nous soumettons à votre approbation une résolution autorisant la Société de gestion, s'il y a lieu, à procéder à cette distribution.

VII - VALEURS DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2004

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	712 763 925,91
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	35 938 059,43
Valeur comptable	748 701 985,34
Valeur comptable ramenée à une part	465,04
Valeur des immeubles "actuelle"	746 967 675,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	43 619 069,08
Valeur de réalisation	790 586 744,08
Valeur de réalisation ramenée à une part	491,06
Valeur de réalisation	790 586 744,08
Frais d'acquisition des immeubles	44 816 145,00
Commission de souscription	55 802 685,25
Valeur de reconstitution*	891 205 574,33
Valeur de reconstitution ramenée à une part	553,55

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

> TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Evolution 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 au 31 décembre ⁽²⁾
2000	156 180 969,18	388 626 828,82	1 024 480	17 368	927 121,51	457,35
2001	178 387 443,00	70 725 500,00	1 165 931	16 841	5 516 933,95	500,00
2002	215 745 912,00	125 210 166,00	1 410 104	16 671	8 451 773,40	513,00
2003	231 329 115,00	52 249 563,00	1 511 955	17 284	3 934 517,66	513,00
2004	246 325 869,00	50 283 234,00	1 609 973	17 897	3 898 415,27	513,00

(1) A diminuer des retraits.

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

2. Evolution du prix de la part

	2000	2001	2002	2003	2004
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	457,35	500,00	500,00*	513,00	513,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	34,31	35,76	37,20	37,20	34,56
Rendement de la part ^{(1) (2)}	7,50 %	7,15 %	7,25 %	7,25 %	6,74 %
Report à nouveau cumulé par part	7,22	9,26	7,79	5,12	4,25

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

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

* Le prix de la part a été porté à 513 € à effet du 27 février 2002.

3. Evolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en euros H.T.)
2000	51 108	4,03 %	1 mois	4 525	-
2001	35 736	3,49 %	- de 1 mois	270	1 070,90
2002	20 636	1,77 %	- de 1 mois	0	7 356,19
2003	21 180	1,50 %	- de 1 mois	0	16 220,74
2004	24 446	1,62 %	- de 1 mois	0	19 000,00

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

Libellés	2000		2001		2002		2003		2004	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	46,94	95,81	46,97	94,79	43,59	92,16	44,29	96,17	42,61	95,06
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,04	2,11	1,81	3,65	2,84	6,01	1,35	2,93	1,12	2,49
Produits divers	1,02	2,08	0,77	1,56	0,87	1,83	0,42	0,90	1,10	2,45
TOTAL DES REVENUS	49,00	100,00	49,55	100,00	47,30	100,00	46,06	100,00	44,83	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,39	8,96	4,55	9,18	4,21	8,90	4,13	8,97	3,63	8,10
Autres frais de gestion*	3,44	7,03	0,99	2,01	1,21	2,56	0,68	1,47	0,94	2,11
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,17	0,36	0,22	0,45	0,17	0,35	0,21	0,45	0,25	0,55
Charges immobilières non récupérées	2,42	4,94	2,89	5,83	3,14	6,65	2,56	5,56	2,72	6,07
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	10,43	21,28	8,66	17,47	8,73	18,47	7,58	16,46	7,54	16,83
Amortissements nets										
- patrimoine	0,73	1,49	1,15	2,33	1,14	2,40	1,12	2,43	1,11	2,47
- autres (charges à étaler)	0,45	0,92	0,25	0,50	0,21	0,44	0,30	0,65	0,23	0,51
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	2,36	4,81	1,20	2,42	1,34	2,83	1,96	4,25	1,80	4,01
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,52)	(1,06)	(0,66)	(1,33)	(1,45)	(3,07)	0,15	0,33	0,18	0,39
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	3,02	6,16	1,94	3,92	1,23	2,60	3,53	7,66	3,31	7,39
TOTAL DES CHARGES	13,45	27,44	10,60	21,39	9,96	21,06	11,11	24,12	10,86	24,22
RESULTAT	35,55	72,56	38,95	78,61	37,34	78,94	34,95	75,88	33,97	75,78
Variation du report à nouveau	1,24	2,53	3,19	6,45	0,14	0,29	(2,25)	(4,89)	(0,59)	(1,31)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	34,31	70,03	35,76	72,17	37,20	78,64	37,20	80,77	34,56	77,09
Revenus distribués après prélèvement libératoire	34,05	69,50	35,31	71,26	36,49	77,14	36,90	80,12	34,27	76,44

* 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.

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

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2003*	Durant l'année 2004	Total au 31-12-2004
Fonds collectés	747 154 104,64	50 283 234,00	797 437 338,64
Cessions d'immeubles	74 902 912,77	19 068 076,35	93 970 989,12
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(8 690 939,74)	(4 904 729,53)	(13 595 669,27)
Réserves	5 873 361,49		5 873 361,49
Réévaluation	(6 464 926,78)	2 134 207,64	(4 330 719,14)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(38 148 653,97)	(5 371 803,88)	(43 520 457,85)
Achats d'immeubles	(767 009 421,92)	(36 171 064,93)	(803 180 486,85)
Sommes restant à investir	7 616 436,49	25 037 919,65	32 654 356,14

* Depuis l'origine de la Société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Sélectinvest 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles et de l'abattement forfaitaire de 14 % ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2004 :

REVENU FONCIER	
Revenu brut	72 644 293
Abattement forfaitaire	10 170 201
Autres charges déductibles	19 266 053
Revenu net	43 208 038
Soit par part pleine jouissance	28,11
REVENU FINANCIER	
Revenu	1 704 138
Soit par part pleine jouissance	1,11
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire *	0,82

* 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 % contre 26,30 % depuis le 1^{er} juillet 2004 et 26 % précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC *	49 456 733
Réintégration	
Déduction	-318 929
Résultat fiscal	49 137 804

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S. *	49 456 733
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	49 456 733

* Plus ou moins values comptables comprises.

> RAPPORT SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE 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 Sélectinvest 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 PREPARATION 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 six ans par l'Assemblée générale, est chargé d'assister la Société de gestion.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. A 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.

A 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 (Immobilier d'entreprise, Juridique, Commerciale, 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 tenu régulièrement 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, qui confirme ainsi la fidélité et l'exhaustivité des travaux.

II – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

1 – RAPPEL DES OBJECTIFS DU CONTROLE 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 efficacité de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs de l'organisation.

2 – DESCRIPTION DES PROCEDURES DE CONTROLE MISES EN PLACE

A – L'environnement de contrôle

Organes de réglementation et de contrôle externe

Sélectinvest 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 (A.M.F).

Il en est de même pour UFG Immobilier qui, en sa qualité de Société de

gestion de la SCPI, est agréée par la COB devenue A.M.F.

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

Charte d'audit

UFG Immobilier 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 Professionnelle des Sociétés Civiles 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

Pour la gestion de la SCPI, la société UFG Immobilier a délégué à la société UFG, un certain nombre de missions. Une convention détaille de manière très précise les missions ainsi confiées à l'UFG dans les domaines qui concernent le marché des parts, la constitution et la gestion du patrimoine, la gestion des associés, l'administration et la comptabilité.

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

L'ensemble des activités de contrôle interne et de gestion est assuré par la Direction du Contrôle de gestion de l'UFG. Cette direction assure une mission transversale de centralisation des outils d'évaluation du contrôle interne, procède au contrôle de gestion des activités des pôles développement, finances et administration et du pôle actif, produits et juridique.

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.

A 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

La direction du Contrôle de gestion a la charge d'animer les trois processus suivants en ce qui concerne les missions confiées à l'UFG :

- 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 le contrôle de gestion, sont rapportées à la direction générale, notamment lors des comités et, en particulier, lors du comité de direction. 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 de l'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'informations 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.

La Direction du contrôle de gestion établit 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 arrêtés 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 A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément à la loi, de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

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 nous étaient nécessaires pour analyser et apprécier leur évolution.

1. MARCHE DES PARTS ET AUGMENTATION DU CAPITAL

La collecte a été volontairement limitée par la Société de gestion en l'absence de nouveaux projets présentant les critères de qualité et de rentabilité recherchés pour les investissements de la SCPI.

Au cours de l'année 2004, 121 588 parts ont été souscrites. Hormis les parts qui ont permis de compenser les demandes de retrait, l'émission de 98 018 parts nouvelles a permis d'augmenter le capital social, qui s'établissait au 31 décembre 2004 à 246 325 869 euros, affichant une progression de 6,48 % en un an.

2. EVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions réalisées au cours de l'année 2004, à Vélizy-Villacoublay (2 654 m² de bureaux) et dans les centres commerciaux sis à Fontenay-sous-Bois (6 320 m²) et à Beaucaire (9 148 m²) représentent un montant global de 35 millions d'euros investi sur la base d'un rendement moyen de 8,09 %.

Par ailleurs, la Société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage dans le cadre de sa gestion dynamique du patrimoine. La mise en œuvre de cette politique s'est traduite par la cession de 12 biens immobiliers pour un montant global de 14,4 millions d'euros, représentant une surface totale d'environ 30 000 m², dont près de la moitié vacants.

Parmi les plus significatives, figure la cession des commerces (1 374 m²) de Lille "Le nouveau siècle", celle des bureaux de Clichy (3 205 m²) dont la vétusté justifiait de lourds travaux pour leur mise en conformité (amiante, sécurité incendie...), celle des locaux d'activités et bureaux (3 987 m²) de Montigny-le-Bretonneux, la mixité de ces locaux rendant

leur relocation difficile ou encore celle des bureaux (1 587 m²) situés à Montreuil dans un immeuble ancien nécessitant à terme des travaux et détenu en copropriété avec une autre SCPI désireuse de s'en séparer.

Le Conseil de surveillance reste favorable à cette politique rendue nécessaire pour diverses raisons, qu'il s'agisse de vacance récurrente, problèmes de copropriété, secteur tertiaire devenu secteur d'habitation ou bien encore travaux significatifs à réaliser qui ne seront pas valorisés à terme par une augmentation du loyer.

3. GESTION LOCATIVE

Les comptes rendus réguliers présentés par la Société de gestion concernant les deux opérations en cours de restructuration de la galerie Point Show, sur les Champs-Élysées, et de la Tour Aurore, à la Défense ont retenu toute notre attention.

Les locaux du Point Show, à condition que les travaux ne soient pas retardés notamment par l'obtention d'autorisations administratives, pourraient être livrés et le bail signé avec le locataire Eldorauto prendre effet, avant l'été 2005.

Pour la Tour Aurore, une proposition de rachat a été faite par Bouygues Immobilier et des pourparlers sont en cours afin de parvenir à une transaction acceptable.

Le marché locatif en 2004, qui s'est caractérisé par une offre toujours dense et une demande sélective et exigeante tant en terme de prestations que de valeurs de loyers, n'a pas été sans influencer sur la situation locative de la SCPI, dont le taux moyen d'occupation financier de l'année s'est établi à 89,20 % contre 90,70 % pour l'an dernier.

4. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les expertises réalisées par Atis Réal Expertim, font ressortir une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de 746 967 675,00 euros, en légère augmentation de 0,37 %, à périmètre constant, par rapport à l'exercice précédent.

Sur cette base, la valeur de réalisation de la part s'établit à 491,06 euros et la valeur de reconstitution qui en résulte à 553,55 euros.

5. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2004 vous sont commentés dans le rapport de la Société de gestion.

Les loyers ont progressé de 2,72 % par rapport à l'exercice précédent. Le résultat comptable au 31 décembre 2004 est de 52 217 550,08 euros, également en progression par rapport à celui de 2003. Compte tenu des parts nouvelles à rémunérer, le résultat ressort à 33,97 euros par part. Le report à nouveau a donc été sollicité pour assurer la distribution annoncée de 34,56 euros par part.

La Société de gestion a consenti exceptionnellement, cette année, à ne pas percevoir l'intégralité de sa commission de gestion en la diminuant de 500 000 euros. Cette mesure a été prise en considération du décalage entre la collecte et l'investissement des fonds préjudiciable au rendement de la société.

Enfin, pour l'exercice 2005, le résultat prévisionnel devrait permettre un niveau de distribution procurant une rentabilité par part comprise dans une fourchette de 6,50 % et 6,70 % sur la base du prix actuel de la part de 513 euros.

> PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

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 2004 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 52 217 550,08 euros.

L'Assemblée donne quitus à la Société UFG Immobilier pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable qui, augmenté du report à nouveau, soit 7 741 530,52 euros, s'élève à 59 959 080,60 euros, et décide de le répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 53 120 949,12 euros (correspondant au montant des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau, une somme de 6 838 131,48 euros.

TROISIEME RESOLUTION

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 2004, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 748 701 985,34 € ;
- valeur de réalisation : 790 586 744,08 € ;
- valeur de reconstitution : 891 205 574,33 €.

QUATRIEME RESOLUTION

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.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale autorise la Société de gestion, dans la limite de 46 millions d'euros, à :

- contracter des emprunts ;

6. CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L 214-76 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Votre Conseil a eu connaissance et a approuvé les prestations qui font l'objet des conventions particulières visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, lesquelles sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux comptes. Nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

7. RESOLUTIONS

Les projets de résolutions qui vous sont présentés nous ont été soumis au préalable.

L'examen des projets de résolutions n'appelant pas d'observation de notre part, nous vous invitons en conséquence à approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre vote.

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

Le Conseil de surveillance.

- 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 2005.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale autorise la Société de gestion, en se référant à son rapport, et ce, jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2005, à procéder à la vente d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables dans le cadre de la réglementation en vigueur.

SEPTIEME RESOLUTION

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 :

- 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 2005.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de la société Deloitte et associés en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et de la société BEAS, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer dans l'année 2011 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2004

	EXERCICE 2004		EXERCICE 2003	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	+ 689 806 927,46	+ 737 973 335,00	+ 648 686 630,02	+ 693 237 000,00
Agencements, aménagements, installations	+ 3 554 428,15	+	+ 3 180 436,33	+
Immobilisations en cours	+ 19 402 570,30	+ 8 994 340,00	+ 43 419 879,16	+ 32 864 500,00
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	- 7 681 009,65		- 6 366 844,43	
Autres provisions pour risques & charges	- -	- -	- -	- -
TOTAL I	705 082 916,26	746 967 675,00	688 920 101,08	726 101 500,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations incorporelles	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations financières	+ 443 097,40	+ 443 097,40	+ 462 915,32	+ 462 915,32
Créances				
Locataires & comptes rattachés	+ 22 541 601,28	+ 22 541 601,28	+ 21 120 229,51	+ 21 120 229,51
Autres créances	+ 7 017 110,87	+ 7 017 110,87	+ 9 551 211,42	+ 9 551 211,42
Provision pour dépréciation des créances	- 4 259 401,48	- 4 259 401,48	- 4 421 858,59	- 4 421 858,59
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ -	+ -	+ 23 684 000,00	+ 23 684 000,00
Fonds de remboursement	+ -	+ -	+ -	+ -
Autres disponibilités	+ 76 207 213,14	+ 76 207 213,14	+ 55 558 592,68	+ 55 558 592,68
Provisions générales pour risques & charges	- 392 401,40	- 392 401,40	- 332 320,37	- 332 320,37
Dettes				
Dettes financières	- 10 563 080,87	- 10 563 080,87	- 10 847 961,33	- 10 847 961,33
Dettes d'exploitation	- 18 911 145,45	- 18 911 145,45	- 20 060 761,78	- 20 060 761,78
Dettes diverses	- 30 096 325,76	- 30 096 325,76	- 56 661 522,40	- 56 661 522,40
TOTAL II	41 986 667,73	41 986 667,73	18 052 524,46	18 052 524,46
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+ 932 650,95	+ 932 650,95	+ 42 264,59	+ 42 264,59
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 892 706,00	+ 892 706,00	+ 1 001 027,71	+ 1 001 027,71
Produits constatés d'avance	- 192 955,60	- 192 955,60	- 551 441,69	- 551 441,69
TOTAL III	1 632 401,35	1 632 401,35	491 850,61	491 850,61
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	748 701 985,34		707 464 476,15	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		790 586 744,08		744 645 875,07

* Cette valeur 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.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2004 AU 31-12-2004 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2003	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	231 329 115,00		14 996 754,00	246 325 869,00
Capital souscrit	231 329 115,00		14 996 754,00	246 325 869,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	206 042 416,72		29 913 495,83	235 955 912,55
Primes d'émission	242 846 114,11		35 286 480,00	278 132 594,11
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(36 803 697,39)		(5 372 984,17)	(42 176 681,56)
Primes de fusion	271 633 918,95		1 180,29	271 635 099,24
Primes de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 344 956,58)		1 180,29	(1 343 776,29)
Ecarts d'évaluation	(6 464 926,78)		2 134 207,64	(4 330 719,14)
Ecart de réévaluation	(6 464 926,78)		2 134 207,64	(4 330 719,14)
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(8 690 939,74)		(4 904 729,53)	(13 595 669,27)
Réserves	5 873 361,48			5 873 361,48
Report à nouveau	10 986 095,35	(3 244 564,83)		7 741 530,52
Résultat de l'exercice	(3 244 564,83)	3 244 564,83	(903 399,04)	(903 399,04)
Résultat de l'exercice	50 308 514,87	(50 308 514,87)	52 217 550,08	52 217 550,08
Acomptes sur distribution	(53 553 079,70)	53 553 079,70	(53 120 949,12)	(53 120 949,12)
TOTAL GENERAL	707 464 476,15		41 237 509,19	748 701 985,34

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2004

CHARGES	2004	2003
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	10 500 123,95	9 864 027,53
Autres charges	10 226 455,91	9 147 007,75
	20 726 579,86	19 011 035,28
Charges non refacturées		
Charges locatives	2 212 600,84	1 527 683,63
Travaux d'entretien	380 161,70	300 947,11
Grosses réparations	1 449 863,13	2 090 006,01
Autres charges	2 062 897,56	2 224 848,78
	6 105 523,23	6 143 485,53
Total des charges immobilières	26 832 103,09	25 154 520,81
Charges d'exploitation		
Rémunération de la Société de gestion	5 796 737,18	6 073 245,16
Diverses charges d'exploitation	1 029 423,09	828 682,79
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 286 146,78	6 586 997,88
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	2 243 260,34	3 082 646,31
Provision pour grosses réparations	2 764 028,35	2 819 170,12
Autres provisions	197 820,00	
	5 205 108,69	5 901 816,43
Commission de souscription	3 898 415,27	3 934 517,66
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	20 215 831,01	23 325 259,92
Charges financières		
Charges exceptionnelles	797 307,88	331 546,40
TOTAL DES CHARGES	47 845 241,98	48 811 327,13
BENEFICE DE L'EXERCICE	52 217 550,08	50 308 514,87
TOTAL GENERAL	100 062 792,06	99 119 842,00
PRODUITS	2004	2003
Produits immobiliers		
Loyers	65 497 651,40	63 764 243,39
Charges refacturées	20 726 579,86	19 011 035,28
Produits annexes	339 611,03	391 001,89
Total des produits immobiliers	86 563 842,29	83 166 280,56
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	2 033 948,83	2 626 602,83
Grosses réparations	1 449 863,13	2 090 006,01
Autres reprises de provisions	137 738,97	238 410,95
	3 621 550,93	4 955 019,79
Transfert de charges d'exploitation	683 801,78	374 044,21
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	3 898 415,27	3 934 517,66
Autres prélèvements sur prime d'émission	2 230 231,83	4 543 111,50
	6 128 647,10	8 477 629,16
Prélèvements sur prime de fusion	(1 180,29)	
Total des produits d'exploitation	10 432 819,52	13 806 693,16
Produits financiers	1 714 805,52	1 939 837,32
Produits exceptionnels	1 351 324,73	207 030,96
TOTAL DES PRODUITS	100 062 792,06	99 119 842,00
TOTAL GENERAL	100 062 792,06	99 119 842,00

TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2004	2003
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	53 120 949,12	53 553 079,70
Acquisitions d'immobilisations	18 814 418,25	105 551 632,16
Charges prélevées sur la prime d'émission	5 371 803,88	7 808 709,20
Charges à répartir sur plusieurs exercices	310 476,70	121 670,26
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	77 617 647,95	167 035 091,32
FONDS DE ROULEMENT	24 815 577,10	(62 445 473,25)
TOTAL DES FLUX	102 433 225,05	104 589 618,07
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	52 217 550,08	50 308 514,87
Complément exceptionnel de report à nouveau		3 351,70
Capitaux propres	52 417 441,64	57 048 478,19
Cessions d'immobilisations	(4 904 729,53)	(5 693 974,69)
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	(20 628,72)	(3 011,96)
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	(264 251,74)	10 189,70
Variation des provisions	2 987 843,32	2 916 070,26
Total des ressources	102 433 225,05	104 589 618,07
TABLEAU 2	2004	2003
Variation du fonds de roulement	24 815 577,10	(62 445 473,25)
Variation des dettes	(28 073 299,06)	38 326 037,34
Variation des créances	(222 342,42)	5 571 709,85
Valeurs disponibles au début de l'exercice	79 242 592,68	108 933 738,44
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	76 207 213,14	79 242 592,68

> ANNEXE

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation, exprimés en euros, 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. REGLES GENERALES D'ETABLISSEMENT 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.

A compter du 1^{er} janvier 1999, les dépenses de climatisation de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers a été profondément réformé pour les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2004. Ainsi, 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 du 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 application des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 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, ATIS REAL EXPERTIM, agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

A 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.

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

Les constructions sur sol d'autrui situées rue Ferrus/Patio Saint-Jacques Paris 14^e sont amorties selon le mode linéaire sur une durée de 59 ans.

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

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

Le solde de l'indemnité d'éviction versée au cours de l'exercice 1997, concernant l'immeuble situé 56 rue Sarette Paris 14^e, est amorti selon le mode linéaire sur une durée de 8 ans.

Les charges à répartir sur plusieurs exercices recouvrent les honoraires de commercialisation ainsi que les honoraires d'expertises amortis sur 5 ans.

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

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

Provisions pour créances douteuses

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération H.T. 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 5 920 918,44 euros.

Il n'y a pas d'engagement donnés pour l'exercice 2004.

Au cours de l'année 2004 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 121 588 parts, 98 018 parts ont été portées en augmentation de capital, 23 570 parts ont compensé des retraits.

Au 31 décembre 2004, la totalité des parts en suspens, tous prix confondus, est de 21 parts.

Au cours de l'exercice 2004, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Lyon - Rue Henri Vallée ;
- Aulnay - Fosse à la Barbière ;
- Montreuil - Rue de la République ;
- Lille - Place Mendès France ;
- Bagnolet - Avenue de Stalingrad ;
- Le Chesnay - Boulevard Saint-Antoine ;
- Clichy - Boulevard Victor Hugo ;
- Nantes - Impasse du Belem ;
- Orly - Rue du Puits Dixme ;
- Castres - Rue Sœur Audenet ;
- Sarcelles - Avenue de l'Escouvrier ;
- Montigny - Avenue des Coudriers.

La moins-value globale relative à ces 12 opérations, d'un montant de 4 904 729,53 euros, a été comptabilisée en capitaux propres.

B. TABLEAUX CHIFFRES

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2004		Exercice 2003	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	446 296 872,08	463 259 335,00	414 369 185,67	434 925 000,00
Locaux d'activité	69 676 113,67	69 752 000,00	73 514 816,77	75 054 000,00
Commerces	128 737 973,64	156 176 000,00	113 246 006,87	132 117 000,00
Entrepôts	48 650 396,22	48 786 000,00	50 737 057,04	51 141 000,00
Total	693 361 355,61	737 973 335,00	651 867 066,35	693 237 000,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	4 002 231,26		39 636 655,52	32 864 500,00
Locaux d'activité				
Commerces	15 400 339,04	8 994 340,00	3 783 223,64	
Entrepôts				
Total	19 402 570,30	8 994 340,00	43 419 879,16	32 864 500,00
Total général	712 763 925,91	746 967 675,00	695 286 945,51	726 101 500,00

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS & CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-03	648 686 630,02
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice	2 134 207,64
BAGNOLET - Avenue de Stalingrad	(185 987,80)
LE CHESNAY - Bld Saint-Antoine	106 714,31
NANTES - Impasse du Belem	737 611,40
SARCELLES - Avenue de l'Escouvrier	1 475 869,73
Amortissement des constructions sur sol d'autrui	(58 834,28)
Dotation de l'exercice	(58 834,28)
Comptabilisations de l'exercice	59 209 727,16
CLICHY - Le Forum	13 764 000,00
LEVALLOIS PERRET - Rue Victor Hugo	20 443 080,00
VAL DE FONTENAY - Centre Cial Périval	17 205 000,00
TOULOUSE - Allée Jean-Jaurès	1 138 878,16
VELIZY - Rue Grange Dame Rose	6 658 769,00
Comptabilisations de l'exercice (climatisations)	848 694,25
PARIS - Rue de Ponthieu	169 140,00
STRASBOURG - Rue de La Durance	17 020,00
RAMONVILLE SAINTE AGNE- Avenue de l'Europe	16 517,00
PARIS - Avenue Hoche	28 965,31
LABEGE - Rue Jean Bart	17 580,15
MONTRouGE - Rue de la Vanne	178 097,26
MARSEILLE - Rue R.Schuman	421 374,53

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Cessions de l'exercice	(19 068 076,35)
LYON - Rue Henri Vallée	(1 213 932,31)
AULNAY - Fosse à la Barbière	(716 510,38)
MONTREUIL - Rue de la République	(2 010 649,25)
LILLE - Place P.Mendès France	(1 431 340,00)
BAGNOLET - Avenue de Stalingrad	(233 247,00)
LE CHESNAY - Boulevard Saint-Antoine	(716 510,38)
CLICHY - Boulevard V.Hugo	(4 256 719,04)
NICE - Promenade des Anglais	(185 660,00)
NANTES - Impasse du Belem	(1 603 244,37)
ORLY - Rue du Puits Dixme	(609 796,07)
CASTRES - Rue Sœur Audenet	(411 612,34)
SARCELLES - Avenue de l'Escouvrier	(3 239 944,74)
MONTIGNY - Avenue des Coudriers	(2 438 910,47)
Garanties locatives	(1 945 420,98)
LES ULIS - Les Conquérants	(120 513,57)
PARIS XIX - Rue de Meaux	(2 136,97)
CLICHY - Le Forum	(1 106 413,85)
LEVALLOIS PERRET - Rue Victor Hugo	(694 090,78)
VAL DE FONTENAY - Centre Cial Périval	(22 265,81)
Solde au 31-12-04	689 806 927,46

AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-03	8 312 955,21
Comptabilisations de l'exercice	1 998 651,53
ROUEN SAINT SEVER - Avenue de Bretagne	24 505,00
ARGENTEUIL - Rue Michel Carre	4 898,40
STRASBOURG - Rue de la Durance	23 088,00
SAINT-PRIEST - Rue Ambroise Pare	109 000,00
BRON - Rue Maryse Bastie	59 138,50
LYON - Rue De Gerland	38 776,06
VILLEBON S/ YVETTE - Avenue de la Baltique	135 811,40
PARIS - Rue Ballu	9 259,90
BUSSY SAINT MARTIN - Rue des Epinettes	11 154,70
ISSY LES MOULINEAUX - Rue du Quatre Septembre	34 706,95
MORANGIS - Avenue de la Croix Boisselière	4 444,10
LYON - Rue Maurice Flandin	87 642,36
BRUGES - Avenue de Chavailles	3 544,13
MONTPELLIER - Rue Alfred Nobel	8 300,00
ASNIERES - Rue Auguste Thomas	6 584,83
LESQUIN - Boulevard du Petit Quinquin	62 840,35
PARIS - Avenue Ingres	54 879,60
ARGENTEUIL - Rue Jules Verceuyss	3 571,00
TRAPPES - Allée des Aulnes	10 635,60
NOISY LE GRAND - Rue du Ballon	6 500,00
CERGY - Les trois fontaines	49 915,33
SAINT-DENIS - Boulevard de La Libération	3 120,00
ROISSY EN France - Parc des Nations	131 057,79
PARIS - Boulevard Sébastopol	1 916,39
PARIS - Rue Lamarck	1 470,00
LES ULIS - Avenue des Andes	23 767,82
VERRIERES LE BUISSON - Rue des Petits Ruisseaux	28 661,50
CHAMPS SUR MARNE - Boulevard de Nesles	29 209,34
COLLEGIEN - Zac des Portes de La Forêt	6 741,56
VERRIERES LE BUISSON - Boulevard du Maréchal Juin	107 239,71

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

LILLE - Rue Jean Roisin	738,00
CLEMONT - FERRAND - Rue Patrick Depailler	1 632,00
LYON - Rue de Gerland	113 292,81
CHILY MAZARIN - Route de Longjumeau	40 818,58
VILLEPINTE - Allée Louis Breguet	4 382,50
BAGNEUX - Rue Jean Marin Naudin	49 235,93
BONDOUFLE - Rue Gutemberg	10 511,79
BAGNEUX - Rue De l'Egalité	34 959,65
MONTRouGE - Rue de La Vanne	227 795,81
SAINT-DENIS - Boulevard de La Libération	13 695,00
LOGNES - Boulevard Malvoisine	6 625,77
SAINT-DENIS - Urbaparc	154 679,10
SAINT-HERBLAIN - Avenue Jacques Cartier	365,87
NOISY LE GRAND - Boulevard du Mont d'Est	57 282,00
BRON - Rue Maryse Bastie	37 207,33
LES ULIS - Avenue de l'Atlantique	46 451,49
MARSEILLE - Avenue R.Schuman	107 261,24
SEVRES - Place du Marivel	9 336,34
Cessions de l'exercice	(326 238,22)
PARIS - Rue de Ponthieu	(3 672,20)
MONTREUIL - Rue de la République	(29 565,61)
CLICHY - Boulevard Victor Hugo	(121 959,21)
LYON - Rue Henri Vallée	(26 148,82)
LILLE - Place Pierre Mendès France	(18 860,69)
NANTES - Impasse du Belem	(30,28)
SARCELLES - Avenue de l'Escouvrier	(100 079,04)
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Avenue des Coudriers	(15 229,21)
VINCENNES - Avenue du Petit Parc	(10 693,16)
Solde au 31-12-04	9 985 368,52
AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 31-12-03	-5 132 518,88
Dotations de l'exercice	-1 298 421,49
Total au 31-12-04	-6 430 940,37
Solde net des agencements, aménagements, install. au 31-12-04	3 554 428,15
IMMOBILISATIONS EN COURS	
Solde au 31-12-03	43 419 879,16
Comptabilisations de l'exercice	11 765 649,30
PARIS - Rue de Ponthieu	2 070 065,39
COURBEVOIE - Tour Aurore	148 533,90
PARIS - Galerie Point Show	200 050,01
BEAUCAIRE - Forum Commercial	9 347 000,00
Cessions de l'exercice	(35 782 958,16)
CLICHY - Le Forum	(13 800 000,00)
LEVALLOIS PERRET - Rue Victor Hugo	(20 844 080,00)
TOULOUSE - Allée Jean-Jaurès	(1 138 878,16)
Solde au 31-12-04	19 402 570,30
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Solde des dépôts versés au 31-12-03	462 915,33
Fonds de roulement versés aux syndicats	333 138,37
Fonds de roulement restitués par les syndicats	352 956,30
Solde des dépôts versés au 31-12-04	443 097,40

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2003	Compte à compte 2004*	Dotations 2004	Montant des amortissements au 31-12-2004
Agencements, aménagements, installations	5 ans	5 132 518,88	(276 155,85)	1 574 577,34	6 430 940,37
Terrains et construction		235 337,07		58 834,28	294 171,35

* 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 31-12-2003	Augmentation des charges à étaler 2004	Compte à compte 2004*	Dotations 2004	Montant net des charges à étaler au 31-12-2004
Frais d'acquisition des immobilisations		2 192 027,35		(2 192 027,35)	
Indemnité d'éviction	140 253,03			(70 126,56)	70 126,47
Honoraires de commercialisation	699 268,44	321 753,72	34 190,94	(333 738,97)	721 474,13
Honoraires d'expertise des immeubles	161 506,24	1 702,50	(5 261,06)	(56 842,28)	101 105,40
Total	1 001 027,71	2 515 483,57	28 929,88	(2 652 735,16)	892 706,00

* Les valeurs nettes comptables des honoraires liés aux immeubles arbitrés ont été portées en charges exceptionnelles.

RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2003	Dotations 2004	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2004
Pour grosses réparations	6 366 844,43	2 764 028,35	1 449 863,13	7 681 009,65
Pour créances douteuses	4 421 858,59	2 243 260,34	2 405 717,45	4 259 401,48
Pour risques et charges	332 320,37	197 820,00	137 738,97	392 401,40
Total	11 121 023,39	5 205 108,69	3 993 319,55	12 332 812,53

ECART DE REÉVALUATION

Ecart de réévaluation	6 464 926,78
Ecart de réévaluation des immeubles cédés en 2004	(2 134 207,64)
Total au 31-12-2004	4 330 719,14

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2003

Résultat 2003	50 308 514,87
Report à nouveau 2003	10 986 095,35
Total distribuable	61 294 610,22
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2003	13 100 113,30
Distribution du 2 ^{ème} trimestre 2003	13 140 856,60
Distribution du 3 ^{ème} trimestre 2003	13 484 423,40
Distribution du 4 ^{ème} trimestre 2003	13 827 686,40
Total de la distribution	53 553 079,70
Report à nouveau après affectation du résultat	7 741 530,52

CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

Charges à payer

Gérance	913 400,52
Fournisseurs factures non parvenues	83 445,28
Locataires	5 776 024,58
Dettes fiscales et sociales	367 783,98
Autres dettes diverses	1 175 171,57
Total	8 315 825,93

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	11 672 521,64
Fournisseurs	243 101,41
Total	11 915 623,05

DETAIL DES CREANCES LOCATAIRES

Locataires	4 728 348,64
Locataires : factures à établir	11 672 521,64
Locataires : créances douteuses	6 140 731,00
Total	22 541 601,28

INTERETS BANCAIRES A RECEVOIR

Le montant des intérêts acquis sur les placements au 31 décembre 2004 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2005 est de 77 640,94 €.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Appels de charges 1 ^{er} trimestre 2005	855 897,57
Charge d'assurances	39 010,04
Taxes foncières	37 743,34
Total	932 650,95

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Loyers du 1 ^{er} trimestre 2005	68 740,15
Avances sur refacturations travaux	124 215,45
Total	192 955,60

DETAIL DES CHARGES REFACTUREES

Appels syndics	9 543 677,27
Electricité	(2 600,92)
Entretien et réparations	801 009,78
Etats des lieux	27 053,97
Grosses réparations	130 983,85
Primes d'assurances	719 083,63
Frais de contentieux	27 209,00
Taxes bureaux	1 120 025,70
Taxes foncières	6 365 191,61
Taxes ordures ménagères	1 415 037,96
Autres taxes immobilières	143,26
Honoraires de gestion	579 764,75
Total	20 726 579,86

CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTERIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(829 153,94)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	204 197,22
Autres charges immobilières	(348 053,01)
Diverses charges d'exploitation	40 864,99
Total	(932 144,74)

PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTERIEURS

Produits de l'activité immobilière	249 886,20
Charges facturées	(829 153,94)
Total	(579 267,74)

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur créances irrécouvrables sans certificats	632 110,70
Cessions d'éléments d'actifs	45 789,88
Régularisations de comptes syndics	43 417,11
Pertes sur soldes locataires	75 939,57
Diverses régularisations de comptes	50,62
Total	797 307,88

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur comptes locataires	313 209,78
Indemnités de retard sur livraison	44 282,00
Indemnités d'assurance sur garantie décennale	510 502,77
Régularisations sur taxes foncières	2 288,00
Redditions de charges créditrices	169,55
Régularisations de comptes associés	6,61
Profits sur compte syndics	4 887,44
Diverses régularisations de comptes	79 363,96
Remboursements de frais de commandement de payer	755,00
Vente matériel RIE	24 091,00
Reprises sur provisions irrécouvrables	371 768,62
Total	1 351 324,73

FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2003	
Prélèvements 2004	
Affectation au report à nouveau	
Solde disponible au 31-12-2004	Néant

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)	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
13002	MARSEILLE	18 ET 20 AVENUE R.SCHUMAN	20-01-03	13 500	204	11 742 862,53
14000	CAEN	AVENUE DU MARECHAL MONTGOMERY	01-09-94	2 543	8	2 286 735,26
31400	TOULOUSE	7 RUE DU PALAYS	01-12-89	1 170	34	1 280 571,74
31400	TOULOUSE	PLACE PIERRE MENDES FRANCE	01-03-85	905	35	884 204,30
31670	LABEGE	LIEUDIT GRANDE BORNE	01-06-88	1 842	1	1 417 775,86
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	13 AVENUE DE L'EUROPE	01-04-90	1 372	61	976 945,80
31670	LABEGE	LE TECHNOPARC BAT 5	26-09-90	722	27	551 151,71
31670	LABEGE	BUROPLUS - BT B - VOIE N° 3	09-12-88	2 201	45	1 170 820,03
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	ZAC DU CANAL	07-07-89	760	26	484 865,73
31400	TOULOUSE	19 ALLEE JEAN JAURES	11-07-86	2 462	7	2 841 103,03
33520	BRUGES	8 AVENUE CHAVAILLES	14-09-90	1 530	58	1 062 099,91
33700	MERIGNAC	AVENUE J.F. KENNEDY	01-10-87	3 290	113	2 387 476,28
33700	MERIGNAC	PARC D'ACTIVITES	01-09-85	1 920		686 020,58
33600	PESSAC	PARC D'ACTIVITE DU HAUT LEVEQUE	09-06-99	3 003	1	3 235 882,84
33000	BORDEAUX	ZAC DE LA PORTE DE BORDEAUX	11-10-02	4 174		5 330 487,07
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE	01-09-92	1 546	44	1 252 113,87
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE 1	20-12-02	3 655	114	5 022 412,00
38240	MEYLAN	21 AVENUE DU GRANIER	01-04-86	699	36	487 836,86
44470	CARQUEFOU	2 ET 4 IMPASSE DES ALIZES	01-06-90	2 385	76	2 119 041,34
44800	SAINT-HERBLAIN	LE PONANT	08-07-87	1 631	50	1 163 712,10
44000	NANTES	RUE DE LA GARDE	01-12-85	798	40	503 081,76
44088	NANTES CEDEX 03	14 IMPASSE DES JADES	27-12-91	749	26	625 040,97
44000	NANTES	LIEU DIT L'AUBINIERE	20-03-92	749	26	625 040,98
57070	METZ	5 RUE PIERRE SIMON DE LAPLACE	01-01-95	964	33	914 694,10
59000	LILLE	66/68 RUE DE LA LIBERTE	17-06-83	485	2	472 591,95
59810	LESQUIN	BOULEVARD DU PETIT QUINQUIN	15-02-91	1 100	23	562 481,37
59650	VILLENEUVE-D'ASQ	1 RUE DE LA PERFORMANCE	16-12-92	821	28	716 510,38
59800	LILLE	2/10 RUE JEAN ROISIN	20-10-89	4 788	58	4 614 554,80
59650	VILLENEUVE-D'ASQ	50/52 RUE DE TICLENI	04-09-02	5 239	190	6 196 522,00
63000	CLERMONT-FERRAND	2 RUE BECQUEREL	01-06-87	695		533 571,56
63000	CLERMONT-FERRAND	1 RUE PATRICK DEPAILLER	01-09-88	717		495 459,31
67000	STRASBOURG	PARC D'ACTIVITES TERTAIRES	01-12-90	1 945	72	1 927 640,63
67300	SCHILTIGHEIM	16 AVENUE DE L'EUROPE	26-01-00	4 500	1	7 355 665,08
69003	LYON	RUE SERVIENT	01-12-83	616	14	686 020,58
69500	BRON	2 ET 2 BIS RUE MARYSE BASTIE	01-08-90	1 778	46	1 487 963,39
69007	LYON	5 A 11 RUE HENRI VALLEE	02-06-88	1 536		-
69007	LYON	213 RUE DE GERLAND	01-12-90	2 658	66	2 559 408,78
69500	BRON	4 RUE MARYSE BASTIE	01-01-90	1 052	1	998 815,79
69007	LYON	55 RUE BARABAN	01-07-82	502	7	238 661,55
69007	LYON	34-36 RUE MOLIERE	10-11-72	1 401		692 327,08
69007	LYON	70 /74 RUE MAURICE FLANDIN	01-11-84	929	12	731 755,29
69007	LYON	190/194 RUE GARIBALDI	01-11-95	5 317	128	8 400 095,96
69500	BRON	6 RUE MARYSE BASTIE	18-12-89	856	23	952 477,07
69007	LYON	PLAZA PART DIEU	07-01-01	6 286	103	11 111 711,10
75017	PARIS	17 RUE ALFRED ROLL	10-10-60	315		903 266,70
75008	PARIS	47 RUE DE MONCEAU	04-06-70	1 052	7	4 573 470,51
75017	PARIS	85 BIS AVENUE DE WAGRAM	23-06-82	165		606 827,23
75016	PARIS	61 AVENUE VICTOR HUGO	24-03-83	150		564 061,36
75015	PARIS	2 A 10 RUE SAINTE LUCIE	28-03-84	303		210 379,64
75015	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	1973	271		1 067 143,12
75016	PARIS	45 RUE RAFFET	13-01-72	998	4	533 571,56
75009	PARIS	14 RUE BALLU	27-12-90	1 069	25	3 002 358,27
75004	PARIS	23 RUE BEAUTREILLIS	08-06-77	2 780		7 485 246,74
75007	PARIS	211 RUE DE L'UNIVERSITE	29-06-66	810	1	1 676 939,19
75016	PARIS	7 AVENUE INGRES	01-01-74	5 122	36	17 754 212,54
75008	PARIS	24 AVENUE HOCHÉ	07-02-69	1 407	4	6 428 211,90
75003	PARIS	42 BOULEVARD SEBASTOPOL	23-08-77	1 115		2 628 951,39
75018	PARIS	44 RUE LAMARK	15-06-79	1 618	11	3 158 030,68
75009	PARIS	37 RUE BERGÈRE	28-08-86	1 667		2 679 880,87
75014	PARIS	6 RUE FERRUS	01-12-79	1 000	1	1 493 622,68
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	01-07-99	638		1 618 627,44

Écart de réévaluation (I)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (II)	Valeur comptable 2004 (I + II + III)	Valeur comptable 2003	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2004	Valeur d'expertise 2003
-	11 742 862,53	118 496,01	11 861 358,54	11 352 992,47	DIVERS LOCATAIRES	1 430 617,93	12 845 000,00	12 350 000,00
-	2 286 735,26	-	2 286 735,26	2 286 735,26	DIVERS LOCATAIRES	302 633,16	2 670 000,00	2 650 000,00
-544 320,81	736 250,93	2 594,07	738 845,00	754 287,82	DIVERS LOCATAIRES	102 780,23	950 000,00	905 000,00
-	884 204,30	-	884 204,30	884 204,30	CNASEA	132 387,50	905 000,00	905 000,00
-	1 417 775,86	26 942,13	1 444 717,99	1 488 224,90	DIVERS LOCATAIRES	220 357,41	1 780 000,00	1 750 000,00
-	976 945,80	3 123,41	980 069,21	967 728,18	DIVERS LOCATAIRES	114 926,76	1 000 000,00	1 050 000,00
-	551 151,71	-	551 151,71	533 571,56	DIVERS LOCATAIRES	67 020,66	610 000,00	535 000,00
-	1 170 820,03	1 756,52	1 172 576,55	1 174 801,57	DIVERS LOCATAIRES	157 008,67	1 360 000,00	1 330 000,00
-	484 865,73	-	484 865,73	485 061,22	DIVERS LOCATAIRES	62 112,61	560 000,00	560 000,00
-	2 841 103,03	4 222,63	2 845 325,66	1 709 817,43	DIVERS LOCATAIRES	306 087,91	2 885 000,00	2 825 000,00
-	1 062 099,91	3 480,23	1 065 580,14	1 063 106,08	DIVERS LOCATAIRES	120 104,73	887 000,00	960 000,00
-	2 387 476,28	5 181,25	2 392 657,53	2 406 532,98	DIVERS LOCATAIRES	307 596,88	2 810 000,00	2 735 000,00
-	686 020,58	12 141,72	698 162,30	701 794,86	DIVERS LOCATAIRES	102 930,09	820 000,00	815 000,00
-141 167,79	3 094 715,05	-	3 094 715,05	3 094 715,05	GIE AXA FRANCE	345 441,56	3 500 000,00	3 410 000,00
-	5 330 487,07	210,00	5 330 697,07	5 330 767,07	DIVERS LOCATAIRES	650 132,71	5 465 000,00	5 384 000,00
-	1 252 113,87	1 984,02	1 254 097,89	1 260 065,04	DIVERS LOCATAIRES	169 921,21	1 546 000,00	1 565 000,00
-	5 022 412,00	-	5 022 412,00	5 022 412,00	DIVERS LOCATAIRES	491 502,97	4 810 000,00	4 810 000,00
-	487 836,86	4 930,32	492 767,18	494 953,01	DIVERS LOCATAIRES	62 454,01	510 000,00	500 000,00
-533 571,56	1 585 469,78	-	1 585 469,78	1 585 469,78	DIVERS LOCATAIRES	200 586,98	1 694 000,00	1 660 000,00
-	1 163 712,10	211,57	1 163 923,67	1 164 562,51	DIVERS LOCATAIRES	151 783,92	1 250 000,00	1 230 000,00
-	503 081,76	-	503 081,76	503 081,76	DIVERS LOCATAIRES	56 389,92	490 000,00	510 000,00
-	625 040,97	139,84	625 180,81	625 220,81	ELECTRICITE DE FRANCE	67 243,31	690 000,00	670 000,00
-	625 040,98	139,84	625 180,82	625 220,82	DIVERS LOCATAIRES	71 650,77	700 000,00	690 000,00
-137 204,12	777 489,98	-	777 489,98	777 489,98	DIVERS LOCATAIRES	87 459,71	820 000,00	820 000,00
-	472 591,95	-	472 591,95	472 591,95	BANQUE SOFINCO	56 643,07	520 000,00	500 000,00
-	562 481,37	58 300,64	620 782,01	562 481,37	DIVERS LOCATAIRES	72 374,60	605 000,00	590 000,00
-	716 510,38	6 277,08	722 787,46	726 214,54	DIVERS LOCATAIRES	82 856,56	720 000,00	720 000,00
668 886,52	5 283 441,32	44 737,68	5 328 179,00	5 359 021,53	DIVERS LOCATAIRES	605 050,65	5 500 000,00	5 500 000,00
-	6 196 522,00	-	6 196 522,00	6 196 522,00	DIVERS LOCATAIRES	587 864,30	5 890 000,00	5 890 000,00
-	533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	DIVERS LOCATAIRES	66 732,89	550 000,00	520 000,00
-	495 459,31	1 305,60	496 764,91	495 459,31	DIVERS LOCATAIRES	69 661,76	540 000,00	535 000,00
-	1 927 640,63	130 879,83	2 058 520,46	2 053 355,15	DIVERS LOCATAIRES	197 025,21	1 800 000,00	1 800 000,00
-	7 355 665,08	-	7 355 665,08	7 355 665,08	SANOFI-AVENTIS	750 545,41	7 240 000,00	7 400 000,00
-	686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	59 262,64	710 000,00	710 000,00
-	1 487 963,39	51 014,66	1 538 978,05	1 492 410,92	DIVERS LOCATAIRES	195 390,87	1 635 000,00	1 610 000,00
-	-	-	-	1 216 525,70	-	-	-	1 180 000,00
-	2 559 408,78	33 664,60	2 593 073,38	2 559 408,78	DIVERS LOCATAIRES	272 709,06	2 475 000,00	2 450 000,00
-236 021,25	762 794,54	2 284,88	765 079,42	777 866,86	CS SYSTEMES D'INFORMATION	106 706,38	920 000,00	920 000,00
-	238 661,55	596,73	239 258,28	244 599,13	MINISTERE DE LA JUSTICE	43 080,33	305 000,00	300 000,00
-	692 327,08	9 656,51	701 983,59	714 179,51	C.F.P.B.	101 659,88	870 000,00	850 000,00
-	731 755,29	78 873,84	810 629,13	731 755,29	DIVERS LOCATAIRES	102 673,18	820 000,00	815 000,00
-	8 400 095,96	11 061,17	8 411 157,13	8 419 035,28	DIVERS LOCATAIRES	940 772,99	8 135 000,00	8 120 000,00
-220 721,78	731 755,29	35 292,62	767 047,91	734 472,29	DIVERS LOCATAIRES	91 316,21	800 000,00	775 000,00
-	11 111 711,10	-	11 111 711,10	11 111 711,10	FRANCE TELECOM	1 085 332,09	11 070 000,00	10 950 000,00
-	903 266,70	-	903 266,70	904 018,49	DIVERS LOCATAIRES	112 347,81	1 225 000,00	1 225 000,00
-	4 573 470,51	-	4 573 470,51	4 573 470,51	U.G.G.C. & ASSOCIES, SCI	292 343,21	4 750 000,00	4 740 000,00
-	606 827,23	-	606 827,23	607 311,16	VERITABLE INTERMEDIAIRE PROFES	56 801,20	771 000,00	910 000,00
-	564 061,36	-	564 061,36	564 061,36	UNION FINANCIERE DIRECTE	44 406,29	582 000,00	575 000,00
490 885,84	701 265,48	-	701 265,48	701 265,48	RIFF INTERNATIONAL PRODUCTION	68 992,20	790 000,00	785 000,00
-	1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 067 143,12	C.V.F.	119 520,03	1 264 000,00	1 344 000,00
2 104 599,73	2 638 171,29	827,45	2 638 998,74	2 641 837,08	DIVERS LOCATAIRES	284 503,35	3 469 000,00	3 445 000,00
-	3 002 358,27	29 280,40	3 031 638,67	3 030 917,39	DIVERS LOCATAIRES	237 779,26	2 600 000,00	2 500 000,00
-	7 485 246,74	-	7 485 246,74	7 485 246,75	MINISTERE ECO. DES FINANCES	656 115,68	7 859 000,00	7 770 000,00
-	1 676 939,19	-	1 676 939,19	1 676 939,19	ENCYCLOPEDIE QUID, S.A.R.L.	125 046,87	1 539 000,00	1 385 000,00
-	17 754 212,54	56 584,86	17 810 797,40	17 759 910,07	DIVERS LOCATAIRES	1 622 794,23	20 485 000,00	18 640 000,00
-	6 428 211,90	21 331,75	6 449 543,65	6 447 472,18	DIVERS LOCATAIRES	612 988,73	7 200 000,00	7 000 000,00
-	2 628 951,39	95 215,21	2 724 166,60	2 789 215,56	DIVERS LOCATAIRES	322 255,94	3 367 000,00	3 530 000,00
-	3 158 030,68	47 310,77	3 205 341,45	3 232 977,83	DIVERS LOCATAIRES	290 375,83	3 480 000,00	3 310 000,00
-	2 679 880,87	21 096,55	2 700 977,42	2 763 716,79	DIVERS LOCATAIRES	390 595,66	3 714 000,00	3 623 000,00
-	1 493 622,68	-	1 493 622,68	1 552 456,96	DIVERS LOCATAIRES	202 262,36	1 640 000,00	1 640 000,00
119 291,36	1 737 918,80	-	1 737 918,80	1 737 918,80	DIVERS LOCATAIRES	286 145,86	2 301 000,00	2 280 000,00

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX (suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
75014	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	01-05-01	1 868	54	8 108 458,33
76100	ROUEN SAINT SEVER	57 AVENUE DE BRETAGNE	01-06-85	1 123	5	838 469,59
76130	MONT ST AIGNAN	4-6-8-10 RUE LINUS CARL PAULING	01-10-91	1 192	32	1 021 408,42
76000	MONT ST AIGNAN	1/3/5 RUE LINUS CARL PAULING	01-06-90	894	30	747 000,18
77185	LOGNES	8 MAIL BARTHELEMY THIMONNIERS	23-10-87	3 392	60	3 048 980,34
77185	LOGNES	BOULEVARD MALVOISINE	01-09-89	4 083	82	6 000 908,77
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 PLACE CHARLES DE GAULLE	31-07-84	1 614	32	2 014 019,23
78100	SAINT GERMAIN EN LAYE	25-27 BOULEVARD DE LA PAIX	01-05-92	1 243	39	1 524 490,17
78190	TRAPPES	2 ALLEE DES AULNES	28-04-92	956	32	1 036 143,65
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	LA DIAGONALE	06-05-87	939	12	1 143 367,63
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	10 AVENUE AMPERE	01-07-85	1 305	28	870 178,99
78150	LE CHESNAY	42-44 TER BOULEVARD SAINT ANTOINE	03-11-95	391		-
78143	VELIZY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	29-10-02	8 133	388	19 993 581,00
78280	GUYANCOURT	4/6 AVENUE DU 8 MAI 1945	12-12-02	7 651	170	13 629 537,36
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	21-12-04	2 654	135	6 658 769,00
91000	EVRY	104/108 PLACE DES MIROIRS	01-02-81	484	11	80 797,98
91140	VILLEBON SUR YVETTE	16-18 AVENUE DE LA BALTIQUE	01-01-91	2 603	82	1 315 317,57
91140	VILLEBON SUR YVETTE	13 AVENUE DU QUEBEC	01-07-85	1 675		1 155 782,69
91571	BIEVRES	10 PARC BUROSPACE	18-12-92	2 145	65	2 210 510,75
91941	COURTABOEUF	ZA DE COURTABOEUF	01-07-81	1 573	50	1 136 423,46
91940	LES ULIS	IMMEUBLE LE CEDRE	01-06-84	1 479	49	761 508,67
91370	VERRIERES LE BUISSON	7 BOULEVARD DU MARECHAL JUIN	01-02-86	1 947	30	1 291 563,56
91940	LES ULIS	LE SOLADO	01-12-80	1 419		718 598,50
91940	LES ULIS	LES CONQUERANTS	29-05-02	9 477	299	10 645 669,65
92110	CLICHY	92-98 BOULEVARD VICTOR HUGO	01-06-86	3 205		-
92130	ISSY LES MOULINEAUX	6 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	01-04-86	120	3	198 183,72
92500	RUEIL MALMAISON	85 BIS BOULEVARD ALBERT 1 ^{er}	01-09-82	300	5	381 122,55
92400	COURBEVOIE	TOUR AUREOLE	03-02-88	3 564		7 722 779,03
92040	NANTERRE	50 AVENUE FRANCOIS ARAGO	01-09-78	776	16	796 856,18
92600	ASNIERES	2-2 BIS RUE AUGUSTE THOMAS	01-01-83	1 233	18	777 489,99
92220	BAGNEUX	113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	02-09-88	10 752	330	9 735 092,24
92120	MONTROUGE	SUD AFFAIRES	01-12-86	7 000	194	12 596 480,81
92300	LEVALLOIS	90/92 RUE DE VILLIERS	12-07-00	1 512	36	7 103 743,08
92400	COURBEVOIE	TOUR FRAMATOME	15-02-02	1 998		10 457 315,90
92110	CLICHY	RUE PIERRE DREYFUS	01-01-03	3 986		12 657 586,15
92300	LEVALLOIS PERRET	148 RUE VICTOR HUGO	01-02-03	3 748	69	19 748 989,22
92310	SEVRES	5 PLACE DU MARIVEL	31-03-03	7 139	112	25 961 329,04
92310	SEVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	4 321	83	16 067 340,56
92100	BOULOGNE	27/33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 080	77	18 622 096,82
93100	MONTREUIL	38 RUE DE LA REPUBLIQUE	01-11-78	1 587		-
93160	NOISY LE GRAND	440 CLOS DE LA COURTINE	01-08-86	2 421	41	1 564 921,60
93000	SAINT DENIS	98 RUE GABRIEL PERI	23-03-88	575		489 079,61
93360	NEUILLY PLAISANCE	ZAC DES BORD DE MARNE	01-09-89	3 183	62	5 105 506,30
93160	NOISY LE GRAND	17-19 BOULEVARD DU MONT D'EST	01-01-92	5 478	83	6 079 582,81
94000	CRETEIL	33 RUE A. PERRET	01-02-91	709	16	767 763,33
94310	ORLY	2 RUE DU Puits DIXIME	15-06-81	4 090		-
94120	FONTENAY SOUS BOIS	44 RUE ROGER SALENGRO	10-05-88	2 056	50	2 878 999,68
94300	VINCENNES	10/12 COURS LOUIS LUMIERE	01-05-92	1 765	44	2 820 306,82
94120	FONTENAY SOUS BOIS	44/58 RUE ROGER SALENGRO	18-10-91	7 672	167	9 503 583,72
94000	CRETEIL	ALLEE DES SAULES	16-12-91	1 140	33	1 150 699,78
94120	FONTENAY SOUS BOIS	229 RUE LA FONTAINE	01-06-87	2 875	50	2 832 416,59
94300	VINCENNES	24 à 30 AVENUE DU PETIT PARC	19-12-88	10 038	189	21 872 557,49
94120	FONTENAY SOUS BOIS	AVENUE DU VAL DE FONTENAY	01-12-85	1 153	18	1 341 551,35
95000	CERGY	IMMEUBLE LES 3 FONTAINES	27-07-78	2 594		1 401 188,14
01210	FERNAY	13 CHEMIN DU LEVANT	01-10-80	1 045		336 912,32
06000	NICE	369/371 PROMENADE DES ANGLAIS	29-10-02	5 436	149	6 498 557,00
TOTAL BUREAUX				287 062	5 457	499 592 529,46

Écart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2004 (I + II + III)	Valeur comptable 2003	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2004	Valeur d'expertise 2003
-	8 108 458,33	-	8 108 458,33	8 108 458,33	DIVERS LOCATAIRES	675 717,01	8 229 000,00	8 200 000,00
-	838 469,59	23 648,00	862 117,59	838 469,59	DIVERS LOCATAIRES	97 931,76	880 000,00	830 000,00
-	1 021 408,42	43 020,67	1 064 429,09	1 078 205,16	DIVERS LOCATAIRES	127 366,85	1 100 000,00	1 100 000,00
-	747 000,18	27 096,20	774 096,38	785 278,66	DIVERS LOCATAIRES	92 779,58	790 000,00	790 000,00
-	3 048 980,34	5 423,85	3 054 404,19	3 056 194,29	DIVERS LOCATAIRES	294 000,24	3 050 000,00	3 000 000,00
-3 243 131,86	2 757 776,91	18 253,95	2 776 030,86	2 782 753,41	DIVERS LOCATAIRES	377 382,35	3 625 000,00	3 825 000,00
-16 921,84	1 997 097,39	11 049,93	2 008 147,32	2 022 587,97	DIVERS LOCATAIRES	232 822,98	2 300 000,00	2 260 000,00
-	1 524 490,17	-	1 524 490,17	1 524 490,17	SOLIOS ENVIRONNEMENT	160 343,90	1 700 000,00	1 750 000,00
-	1 036 143,65	9 666,52	1 045 810,17	1 036 200,68	DIVERS LOCATAIRES	107 971,97	900 000,00	985 000,00
-	1 143 367,63	8 138,49	1 151 506,12	1 154 448,95	DIVERS LOCATAIRES	173 943,13	1 420 000,00	1 400 000,00
-	870 178,99	23 707,18	893 886,17	901 141,59	DIVERS LOCATAIRES	125 814,97	1 000 000,00	970 000,00
-	-	-	-	609 796,07	-	-	-	640 000,00
-	19 993 581,00	-	19 993 581,00	19 993 581,00	KRAFT FOODS FRANCE	1 860 901,27	19 800 000,00	19 800 000,00
-	13 629 537,36	-	13 629 537,36	13 629 537,36	FRANCE TELECOM	1 350 839,54	14 250 000,00	14 100 000,00
-	6 658 769,00	-	6 658 769,00	-	DIVERS LOCATAIRES	631 849,18	6 676 735,00	-
-	80 797,98	-	80 797,98	80 797,98	DIVERS LOCATAIRES	22 568,44	54 000,00	54 000,00
-	1 315 317,57	138 372,40	1 453 689,97	1 380 008,19	DIVERS LOCATAIRES	193 614,37	1 450 000,00	1 415 000,00
-	1 155 782,69	1 626,68	1 157 409,37	1 206 978,16	DIVERS LOCATAIRES	144 000,00	1 065 000,00	1 470 000,00
-	2 210 510,75	-	2 210 510,75	2 210 510,75	DIVERS LOCATAIRES	270 022,99	2 270 000,00	2 280 000,00
-	1 136 423,46	6 430,98	1 142 854,44	1 154 460,67	DIVERS LOCATAIRES	140 601,08	1 030 000,00	1 030 000,00
-	761 508,67	4 959,48	766 468,15	761 562,62	DIVERS LOCATAIRES	140 600,00	325 000,00	440 000,00
-	1 291 563,56	94 636,62	1 386 200,18	1 295 398,90	DIVERS LOCATAIRES	144 543,10	1 201 000,00	1 170 000,00
-	718 598,50	-	718 598,50	742 019,41	DIVERS LOCATAIRES	128 100,00	550 000,00	800 000,00
-	10 645 669,65	47 371,30	10 693 040,95	10 769 726,85	DIVERS LOCATAIRES	1 067 893,68	10 085 000,00	11 270 000,00
-	-	-	-	4 259 392,14	-	-	-	2 500 000,00
-	198 183,72	32 258,43	230 442,15	198 183,72	TECHNIQUES DE SONDAGES TESTS	28 200,00	242 000,00	185 000,00
-	381 122,55	-	381 122,55	381 122,55	DIVERS LOCATAIRES	61 742,23	447 000,00	440 000,00
202 793,02	7 925 572,05	-	7 925 572,05	7 925 639,24	DIVERS LOCATAIRES	788 527,15	7 260 000,00	7 260 000,00
-	796 856,18	-	796 856,18	796 941,50	JET MULTIMEDIA HOSTING	128 211,94	1 170 000,00	1 130 000,00
-	777 489,99	5 800,41	783 290,40	777 489,99	SATAS	137 114,89	922 000,00	880 000,00
-	9 735 092,24	55 364,51	9 790 456,75	9 785 392,47	DIVERS LOCATAIRES	1 350 478,61	11 510 000,00	11 080 000,00
-	12 596 480,81	304 697,85	12 901 178,66	12 595 513,05	DIVERS LOCATAIRES	1 393 166,31	16 038 000,00	15 180 000,00
-	7 103 743,08	456,22	7 104 199,30	7 104 474,32	MC CANN-ERICKSON FRANCE	629 943,68	7 420 000,00	7 420 000,00
-	10 457 315,90	-	10 457 315,90	10 457 315,90	DIVERS LOCATAIRES	1 033 403,25	11 450 000,00	11 350 000,00
-	12 657 586,15	-	12 657 586,15	-	VACANT	405 490,00	11 150 000,00	-
-	19 748 989,22	-	19 748 989,22	-	DIVERS LOCATAIRES	1 339 306,00	16 000 000,00	-
-	25 961 329,04	8 740,92	25 970 069,96	25 961 329,04	DIVERS LOCATAIRES	2 294 944,72	27 500 000,00	27 000 000,00
-	16 067 340,56	-	16 067 340,56	16 067 340,56	DIVERS LOCATAIRES	1 518 186,48	17 125 000,00	17 000 000,00
-	18 622 096,82	-	18 622 096,82	18 622 096,82	RENAULT s.a.s.	1 781 178,53	19 577 600,00	21 000 000,00
-	-	-	-	2 033 977,03	-	-	-	1 850 000,00
-	1 564 921,60	148 805,76	1 713 727,36	1 787 971,42	DIVERS LOCATAIRES	225 918,88	1 700 000,00	1 700 000,00
-	489 079,61	39 016,18	528 095,79	541 441,11	DIVERS LOCATAIRES	77 247,20	600 000,00	585 000,00
-1 599 178,91	3 506 327,39	1 059,61	3 507 387,00	3 508 722,60	DIVERS LOCATAIRES	417 889,97	3 720 000,00	3 705 000,00
-	6 079 582,81	179 056,95	6 258 639,76	6 270 796,23	DIVERS LOCATAIRES	748 951,65	6 200 000,00	6 300 000,00
-	767 763,33	2 035,63	769 798,96	773 012,60	G.GAM	95 335,93	880 000,00	860 000,00
-	-	-	-	609 796,07	-	-	-	576 000,00
-	2 878 999,68	17 228,41	2 896 228,09	2 905 973,08	DPMA-DIR	599 474,45	3 350 000,00	3 300 000,00
-	2 820 306,82	-	2 820 306,82	2 820 306,82	DIVERS LOCATAIRES	394 816,26	3 604 000,00	3 260 000,00
-356 642,69	9 146 941,03	-	9 146 941,03	9 146 941,03	R.A.T.P.	1 026 609,62	10 000 000,00	10 000 000,00
-	1 150 699,78	3 459,26	1 154 159,04	1 161 659,63	DIVERS LOCATAIRES	153 091,49	1 370 000,00	1 340 000,00
-	2 832 416,59	-	2 832 416,59	2 832 609,96	DIVERS LOCATAIRES	343 510,87	2 950 000,00	3 000 000,00
-2 343 903,93	19 528 653,56	252 866,16	19 781 519,72	19 858 092,84	DIVERS LOCATAIRES	1 768 981,04	18 430 000,00	19 729 000,00
-	1 341 551,35	-	1 341 551,35	1 341 551,35	JOHNSON DIVERSEY (France) S.A.S	168 150,01	1 600 000,00	1 600 000,00
-	1 401 188,14	55 277,75	1 456 465,89	1 428 858,41	DIVERS LOCATAIRES	177 592,87	470 000,00	630 000,00
-	336 912,32	-	336 912,32	336 912,32	DIVERS LOCATAIRES	35 280,00	235 000,00	250 000,00
-	6 498 557,00	-	6 498 557,00	6 684 217,00	DIVERS LOCATAIRES	665 594,89	6 890 000,00	6 780 000,00
-5 786 330,07	443 806 199,39	2 490 672,69	446 296 872,08	414 369 185,67		45 344 011,50	463 259 335,00	434 925 000,00

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

ACTIVITES			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
33700	MERIGNAC	RUE FRANCOIS ARAGO	01-09-90	1 194	35	640 285,87
34000	MONTPELLIER	RUE ALFRED NOBEL	21-03-91	1 971	44	1 021 282,26
44800	SAINT-HERBLAIN	IMMEUBLE LE SAFRAN	01-07-91	1 162	30	597 919,73
59650	VILLENEUVE-D'ASCQ	BOULEVARD DE MONS ET RUE PARMENTIER	15-02-90	1 683	47	1 437 525,41
69800	CORBAS	12 AVENUE DU 24 AOUT 1944	10-09-86	1 200		426 857,25
69007	LYON	99-103 RUE DE GERLAND	01-05-90	3 217	87	2 284 834,12
77420	CHAMPS-SUR-MARNE	BOULEVARD DE NESLES	01-03-87	7 002		3 603 661,08
77090	COLLEGIEN	ZAC DES PORTES DE LA FORET	01-03-86	3 194	28	1 585 469,78
77360	TORCY	LA ROCADE DU PARC	29-12-80	2 991		1 067 143,12
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	01-12-91	801	29	716 510,38
78190	TRAPPES	DOMAINE DE PISSALOU	28-07-89	1 890	46	1 362 162,46
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	3 AVENUE DES COUDRIERS	28-06-88	3 987		-
91070	BONDOUFLE	5 RUE GUTEMBERG Z.I MARINIÈRE	30-06-80	4 503		1 214 204,03
91140	VILLEJUST	1 A 11 PLACE MARCEL REBUFFAT	22-02-92	3 539	81	2 504 193,68
91370	VERRIERES LE BUISSON	37 RUE DES PETITS RUISSEAUX	01-10-80	1 028		518 326,66
91380	CHILLY-MAZARIN	37 ROUTE DE LONGJUMEAU	01-12-89	5 522	118	4 313 520,92
91070	BONDOUFLE	22 RUE GUTENBERG	21-07-87	6 061	81	2 837 782,95
92350	LE PLESSIS ROBINSON	20 RUE EDOUARD HERRIOT	08-12-87	2 402	30	1 725 432,33
92220	BAGNEUX	1 RUE DE L'EGALITE	12-07-89	2 075	32	2 839 742,29
93170	BAGNOLET	73 RUE DES RIGONDES	04-12-87	1 533	2	853 714,50
93420	VILLEPINTE	24 BIS ALLEE LOUIS BREGUET	01-12-89	6 278	88	4 658 079,72
93200	SAINT DENIS	2 QUAI DE ST OUEN	01-12-89	1 448	20	1 246 193,64
93190	NOISY LE GRAND	30 RUE DU BALLON	15-07-80	1 666	5	533 571,56
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	03-06-02	2 630	56	2 301 980,16
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	23-12-87	7 667	130	6 419 156,51
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	23-08-92	4 384	86	4 016 922,80
93200	SAINT-DENIS	URBAPARC	01-12-89	5 795	102	2 370 582,22
94000	FRESNES	32/46 AVENUE DES PEPINIERES	01-11-90	3 968	85	2 106 865,63
95300	ARGENTEUIL	5 RUE MICHEL CARRE	28-07-82	1 632	12	792 734,89
95310	ST-OUEN L'AUMONE	8 RUE DES OZIERES	01-06-86	1 265	24	503 081,75
95610	ERAGNY	PARC DE LA DANNE	30-06-80	5 835		2 362 959,77
95610	ERAGNY	PARC DES BELLEVUES - BAT. C	01-06-88	2 958	24	1 664 934,58
95200	SARCELLES	34 AVENUE DE L'ESCOUVRIER	01-01-90	5 211		-
95700	ROISSY EN FRANCE	PARC DES NATIONS	01-04-92	6 838	219	8 280 098,65
95610	ERAGNY	AVENUE DU GROS CHENE	08-12-86	5 644	105	2 744 082,32
TOTAL ACTIVITES				120 174	1 646	71 551 813,02

Écart de réévaluation (I)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (II)	Valeur comptable 2004 (I + II + III)	Valeur comptable 2003	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2004	Valeur d'expertise 2003
-	640 285,87	7 390,76	647 676,63	659 463,49	DIVERS LOCATAIRES	80 551,53	645 000,00	645 000,00
-	1 021 282,26	10 909,87	1 032 192,13	1 033 578,99	DIVERS LOCATAIRES	145 660,69	1 135 000,00	1 160 000,00
-	597 919,73	292,72	598 212,45	598 058,53	DIVERS LOCATAIRES	68 859,32	650 000,00	640 000,00
-448 924,23	988 601,18	78,95	988 680,13	989 177,12	DIVERS LOCATAIRES	138 434,00	1 070 000,00	1 060 000,00
-	426 857,25	-	426 857,25	426 857,25	VIA LOCATION FRANCE PROVINCES	59 784,50	405 000,00	405 000,00
-	2 284 834,12	103 441,94	2 388 276,06	2 285 221,45	DIVERS LOCATAIRES	252 632,62	2 200 000,00	2 200 000,00
-140 257,71	3 463 403,37	29 002,89	3 492 406,26	3 474 796,73	DIVERS LOCATAIRES	453 229,08	3 590 000,00	3 590 000,00
-	1 585 469,78	13 488,80	1 598 958,58	1 595 111,28	DIVERS LOCATAIRES	224 116,47	1 660 000,00	1 700 000,00
-	1 067 143,12	4 403,78	1 071 546,90	1 076 975,84	DIVERS LOCATAIRES	118 125,88	1 046 000,00	1 090 000,00
-	716 510,38	-	716 510,38	716 510,38	BRIGGS AND STRATTON FRANCE	100 088,33	760 000,00	760 000,00
-	1 362 162,46	-	1 362 162,46	1 362 162,46	DIVERS LOCATAIRES	246 345,71	1 690 000,00	1 630 000,00
-	-	-	-	2 443 870,75	-	-	-	2 930 000,00
-	1 214 204,03	9 118,77	1 223 322,80	1 227 125,58	DIVERS LOCATAIRES	264 907,43	1 980 000,00	1 800 000,00
-	2 504 193,68	-	2 504 193,68	2 506 539,52	DIVERS LOCATAIRES	281 257,00	1 880 000,00	2 040 000,00
-	518 326,66	26 947,09	545 273,75	518 326,66	DIVERS LOCATAIRES	71 452,34	470 000,00	485 000,00
-1 326 304,59	2 987 216,33	43 459,86	3 030 676,19	2 999 033,06	DIVERS LOCATAIRES	430 649,29	3 270 000,00	3 030 000,00
-	2 837 782,95	27 608,63	2 865 391,58	2 871 491,54	DIVERS LOCATAIRES	376 389,84	2 900 000,00	2 850 000,00
-	1 725 432,33	3 693,11	1 729 125,44	1 732 251,09	DIVERS LOCATAIRES	182 625,25	1 420 000,00	1 450 000,00
-1 178 048,00	1 661 694,29	31 023,63	1 692 717,92	1 662 482,58	DIVERS LOCATAIRES	190 868,22	1 360 000,00	1 367 000,00
-	853 714,50	-	853 714,50	853 714,50	DIVERS LOCATAIRES	123 426,79	971 000,00	960 000,00
-1 697 345,86	2 960 733,86	5 770,47	2 966 504,33	2 971 710,58	DIVERS LOCATAIRES	374 545,32	2 843 000,00	2 854 000,00
-71 573,96	1 174 619,68	-	1 174 619,68	1 174 619,68	DIVERS LOCATAIRES	153 334,08	1 260 000,00	1 240 000,00
-	533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	CHESAPEAKE DISPLAY	90 869,32	570 000,00	566 000,00
-	2 301 980,16	-	2 301 980,16	2 301 980,16	DIVERS LOCATAIRES	312 824,03	2 440 000,00	2 500 000,00
-182 769,67	6 236 386,84	18 973,24	6 255 360,08	6 262 472,15	DIVERS LOCATAIRES	788 010,97	6 749 000,00	6 680 000,00
-	4 016 922,80	34 904,48	4 051 827,28	4 049 734,51	DIVERS LOCATAIRES	544 141,49	4 300 000,00	4 190 000,00
2 522 796,03	4 893 378,25	147 374,82	5 040 753,07	4 913 716,45	DIVERS LOCATAIRES	546 782,54	5 150 000,00	5 150 000,00
-	2 106 865,63	9,94	2 106 875,57	2 111 687,39	DIVERS LOCATAIRES	245 314,57	2 123 000,00	2 088 000,00
-	792 734,89	4 475,48	797 210,37	792 734,89	DIVERS LOCATAIRES	98 095,00	840 000,00	810 000,00
-	503 081,75	5 789,15	508 870,90	511 190,38	DIVERS LOCATAIRES	50 616,79	405 000,00	430 000,00
-	2 362 959,77	1 541,04	2 364 500,81	2 365 018,81	DIVERS LOCATAIRES	286 364,27	2 100 000,00	2 500 000,00
-	1 664 934,58	35,47	1 664 970,05	1 682 879,99	DIVERS LOCATAIRES	218 764,58	1 700 000,00	1 720 000,00
-	-	-	-	1 781 571,79	-	-	-	1 644 000,00
-	8 280 098,65	114 434,27	8 394 532,92	8 280 098,65	DIVERS LOCATAIRES	927 357,65	7 230 000,00	8 000 000,00
-	2 744 082,32	2 559,48	2 746 641,80	2 749 080,98	DIVERS LOCATAIRES	351 162,95	2 940 000,00	2 890 000,00
-2 522 427,99	69 029 385,03	646 728,64	69 676 113,67	73 514 816,77		8 797 587,85	69 752 000,00	75 054 000,00

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

COMMERCES			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
11000	CARCASSONNE	LA COUSTOUNE	01-03-83	2 840	1	1 067 143,12
11000	CARCASSONNE	LIEUDIT "MOREAU OUEST"	01-12-89	989	36	640 285,87
13009	MARSEILLE	AVENUE JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	01-06-69	7 130		4 268 572,49
13000	ARLES	44 AVENUE DE STALINGRAD	1965	965		274 408,23
16430	CHAMPNIERS	LES MONTAGNES	01-04-90	1 500		1 143 367,63
16430	CHAMPNIERS	ZA LES MONTAGNES	01-10-90	1 000		411 612,35
21000	DIJON	2-4 BOULEVARD MARMONT	01-10-69	1 145	1	183 698,81
21300	CHENOVE	12 RUE JEAN MOULIN	31-12-87	1 050	1	478 957,39
21300	CHENOVE	1 BOULEVARD DES VALENDONS	11-02-66	2 866		579 306,26
22360	LANGUEUX LES GREVES	7 RUE AMBROISE PARE	01-07-90	800	1	611 039,42
25200	MONTBELIARD	Z CIALE LE PIED DES GOUTTES	01-12-88	821		495 459,31
25400	EXINCOURT	RN 437	20-10-69	27 013		7 622 450,86
25000	BESANCON	1 AVENUE DE BOURGOGNE	03-10-69	947		266 328,95
27930	EVREUX GUICHAINVILLE	BOULEVARD DU 14 JUILLET	05-11-91	2 074		1 722 673,90
29200	BREST	ZAC DE L'HERMITAGE	01-03-87	2 062		1 478 755,46
31700	BLAGNAC	LIEUDIT "RITOURET SUD"	01-09-94	1 500		1 295 816,64
33130	BEGLES	732 ROUTE DE TOULOUSE	03-09-66	7 142	1	2 896 531,33
34000	MONTPELLIER	630 AVENUE DU GENERAL LECLEC	1965	826		246 424,39
34000	MONTPELLIER	392 BOULEVARD PEDRO DE LUNA	1968	640		456 615,79
34000	MONTPELLIER	949 AVENUE DU PROFESSEUR LOUIS RAVAS	21-12-65	610		243 918,43
37000	TOURS	31 AVENUE GUSTAVE EIFFEL	1969	2 472		1 571 617,74
37170	CHAMBRAY LES TOURS	150 AVENUE DU GRAND SUD	01-12-88	880	1	775 884,52
38400	ST MARTIN D'HERES	ZAC CHAMPS ROMAN	01-11-83	2 030		1 173 857,42
38000	ECHIROLLES	RUE DE COMBOIE	16-09-86	400		350 632,74
41350	VINEUIL	ZAC DES SABLONS	01-10-90	1 099		518 326,66
53000	LAVAL	AV. DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	29-10-87	1 504		823 224,70
57140	WOIPPY	ZONE D'ACTIVITES METZ NORD	01-09-82	1 099		716 510,38
59000	LILLE	PLACE PIERRE MENDES FRANCE	11-02-81	1 374		-
60400	NOYON	ROUTE NATIONALE N°32	01-10-90	797		464 969,51
60110	MERU	CENTRE COMMERCIAL LES VILLAGES	01-08-78	2 092		1 276 920,59
63170	AUBIERE	CHEMIN DES SAUZETTES	12-06-87	1 178		823 224,70
63000	CLERMONT FERRAND	BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT	01-06-87	2 094	1	1 448 265,66
63000	CLERMONT FERRAND	26 RUE DU GRAND CHAMP	15-07-69	1 060		206 348,91
66000	PERPIGNAN	9013 ROUTE D'ESPAGNE	01-06-89	901		838 469,59
71100	CHALON SUR SAONE	RUE THOMAS DUMOREY	29-12-89	2 218		5 741 602,97
71570	CHARENTRE	ZAC DES BOUCHARDES	21-07-83	1 152		777 489,99
75011	PARIS	37-39-41 BOULEVARD DE CHARONNE	19-02-80	127	1	167 693,92
75008	PARIS	66 CHAMPS ELYSEES	01-01-85	374		1 482 861,40
75012	PARIS	41/43 RUE DE REUILLY	01-09-82	2 187		1 661 694,29
75007	PARIS	80 RUE DU BAC	24-03-83	87		381 122,54
75009	PARIS	20 RUE DE MAUBEUGE	08-10-86	244		518 326,65
75015	PARIS	56 à 62 RUE BRANCION	09-12-86	375	3	564 061,36
75015	PARIS	15 RUE LABROUSTE	06-10-75	381		181 526,59
75014	PARIS	107 B AVENUE GENERAL LECLERC	03-11-83	833		1 829 388,21
75008	PARIS	230 RUE DU FAUBOURG ST HONORE	10-09-86	345	1	609 796,07
75011	PARIS	144/148 RUE LEDRU ROLLIN	31-08-95	344	3	792 734,89
75007	PARIS	26 RUE DU BAC	22-12-95	68		373 500,10
75016	PARIS	86 AVENUE VICTOR HUGO	14-03-96	109	1	1 036 653,31
75008	PARIS	66 RUE FAUBOURG SAINT HONORE	01-11-97	128		1 356 796,25
75008	PARIS	45/49 RUE DE PONTHEIU	01-02-02	332		1 676 939,19
75008	PARIS	45/49 RUE DE PONTHEIU	12-02-02	433		1 524 490,17
75008	PARIS	66 AVENUE DES CHAMPS ELYSEES	15-02-02	99		1 434 814,18
75012	PARIS	55 RUE DE MEAUX	14-10-02	2 037		3 013 269,83
76360	BARENTIN	214 BOULEVARD DE WESPHALIE	01-05-87	1 100		457 347,05
76360	BARENTIN	1492 BOULEVARD DE NORMANDIE	01-09-87	1 235	1	762 245,09
77500	CHELLES	13 AVENUE SYLVIE	22-12-64	7 100	1	4 573 470,52
77190	DAMMARIE LES LYS	385 AVENUE AMPERE	01-12-86	998	1	533 571,56
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	4 RUE DES MARMOUSETS	14-06-88	1 658		1 143 367,62
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	PARC D'ACTIVITES COURTILLIERE	20-10-87	1 447		868 959,40
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	ZAC DE LA COURTILLIERE NORD	01-01-86	1 827		1 219 592,14
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	AVENUE DE L'EUROPE	01-03-72	3 661		1 982 079,04

Écart de réévaluation (I)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (II)	Valeur comptable 2004 (I + II + III)	Valeur comptable 2003	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2004	Valeur d'expertise 2003
-	1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 067 143,12	OBİ, S.A.	142 304,60	1 300 000,00	1 260 000,00
-175 316,37	464 969,50	-	464 969,50	464 969,50	DIVERS LOCATAIRES	57 451,23	500 000,00	450 000,00
-	4 268 572,49	-	4 268 572,49	4 268 572,49	CASINO FRANCE, S.N.C.	602 461,79	5 990 000,00	5 139 000,00
-	274 408,23	-	274 408,23	274 408,23	VACANT	35 307,19	275 000,00	275 000,00
-451 579,14	691 788,49	21,17	691 809,66	692 216,70	DIVERS LOCATAIRES	110 432,73	850 000,00	780 000,00
-	411 612,35	-	411 612,35	411 612,35	LES OPTICIENS	72 508,53	580 000,00	560 000,00
456 587,06	640 285,87	-	640 285,87	640 285,87	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	87 991,26	710 000,00	690 000,00
-	478 957,39	-	478 957,39	479 040,06	ETABLISSEMENTS FALLAY	70 000,00	585 000,00	550 000,00
-	579 306,26	-	579 306,26	579 306,26	DIVERS LOCATAIRES	88 807,16	720 000,00	700 000,00
-62 222,95	548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	CVDH OUEST	72 925,36	610 000,00	600 000,00
-	495 459,31	-	495 459,31	495 459,31	HYGENA	90 316,45	670 000,00	660 000,00
-	7 622 450,86	-	7 622 450,86	7 622 450,86	IMMOBILIERE GROUPE CASINO	1 068 732,49	13 000 000,00	12 700 000,00
495 916,13	762 245,08	-	762 245,08	762 245,08	NORMA	105 895,23	824 000,00	640 000,00
-	1 722 673,90	-	1 722 673,90	1 722 673,90	DIVERS LOCATAIRES	232 476,90	2 015 000,00	1 850 000,00
-	1 478 755,46	-	1 478 755,46	1 478 755,46	DECATHLON	168 915,64	1 435 000,00	1 320 000,00
-	1 295 816,64	-	1 295 816,64	1 295 816,64	DIVERS LOCATAIRES	187 204,84	1 740 000,00	1 580 000,00
-	2 896 531,33	-	2 896 531,33	2 896 531,33	DIVERS LOCATAIRES	405 053,45	3 360 000,00	3 100 000,00
-	246 424,39	327,17	246 751,56	253 295,49	DIVERS LOCATAIRES	34 684,16	290 000,00	284 000,00
-	456 615,79	-	456 615,79	456 706,50	DIVERS LOCATAIRES	56 004,66	440 000,00	425 000,00
-	243 918,43	-	243 918,43	243 918,43	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	27 500,84	250 000,00	228 000,00
-	1 571 617,74	-	1 571 617,74	1 571 617,74	DIVERS LOCATAIRES	265 545,21	1 828 000,00	1 590 000,00
-120 353,74	655 530,78	-	655 530,78	655 530,78	CHANTEMUR CENTRALE	89 393,07	744 000,00	690 000,00
-	1 173 857,42	-	1 173 857,42	1 173 857,42	DIVERS LOCATAIRES	163 449,92	1 365 000,00	1 220 000,00
-	350 632,74	-	350 632,74	350 632,74	ROGARAY, S.A.	41 114,88	360 000,00	350 000,00
-	518 326,66	-	518 326,66	518 326,66	DIVERS LOCATAIRES	72 596,94	625 000,00	550 000,00
-	823 224,70	-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	128 132,62	1 100 000,00	930 000,00
-	716 510,38	-	716 510,38	716 510,38	MARCA FRANCE, S.N.C.	100 333,91	870 000,00	855 000,00
-	-	-	-	1 434 757,41	-	-	-	1 380 000,00
-	464 969,51	-	464 969,51	464 969,51	LA HALLE AUX VETEMENTS	71 373,71	591 000,00	520 000,00
-	1 276 920,59	451,08	1 277 371,67	1 277 737,55	DIVERS LOCATAIRES	199 675,95	1 664 000,00	1 450 000,00
-	823 224,70	-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	120 978,05	1 050 000,00	900 000,00
-	1 448 265,66	-	1 448 265,66	1 448 265,66	TOP OFFICE	205 544,93	1 600 000,00	1 570 000,00
449 181,87	655 530,78	-	655 530,78	655 530,78	ATAC	95 308,37	820 000,00	740 000,00
-15 244,90	823 224,69	-	823 224,69	823 224,69	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	124 274,88	1 000 000,00	905 000,00
-604 071,09	5 137 531,88	-	5 137 531,88	5 137 531,88	DIVERS LOCATAIRES	672 734,12	6 260 000,00	5 750 000,00
-	777 489,99	-	777 489,99	777 489,99	DIVERS LOCATAIRES	113 446,73	910 000,00	850 000,00
-	167 693,92	-	167 693,92	167 693,92	WAGRAM CENTRE DE CORRECTION	20 237,20	190 000,00	184 000,00
-	1 482 861,40	-	1 482 861,40	1 316 683,31	DIVERS LOCATAIRES	288 211,00	4 900 000,00	4 900 000,00
-	1 661 694,29	-	1 661 694,29	1 661 694,29	DIVERS LOCATAIRES	248 836,14	2 195 000,00	1 840 000,00
-	381 122,54	-	381 122,54	381 122,54	DIVERS LOCATAIRES	47 324,90	400 000,00	380 000,00
-	518 326,65	-	518 326,65	518 326,65	DIVERS LOCATAIRES	52 798,42	524 000,00	510 000,00
-	564 061,36	-	564 061,36	564 061,36	APIBIO/AKINEO	53 210,17	595 000,00	576 000,00
367 289,88	548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	PICARD SURGELES	59 293,38	667 000,00	615 000,00
-	1 829 388,21	-	1 829 388,21	1 829 388,21	DIVERS LOCATAIRES	202 271,11	2 200 000,00	2 100 000,00
-	609 796,07	-	609 796,07	609 796,07	ALBERICA	58 379,77	633 000,00	620 000,00
-	792 734,89	-	792 734,89	792 734,89	DURAVIT	94 761,07	940 000,00	910 000,00
-	373 500,10	-	373 500,10	373 500,10	KANTEX/ATEL'SON	35 910,21	380 000,00	390 000,00
-	1 036 653,31	-	1 036 653,31	1 036 653,31	FEAU DAUCHEZ	92 686,72	1 060 000,00	975 000,00
-	1 356 796,25	-	1 356 796,25	1 356 796,25	ARNABOLDI FRANCE, SARL	140 056,70	1 765 000,00	1 708 000,00
-	1 676 939,19	-	1 676 939,19	1 676 939,19	VACANT	-	2 060 000,00	2 060 000,00
-	1 524 490,17	-	1 524 490,17	1 524 490,17	VACANT	-	1 420 000,00	1 420 000,00
-	1 434 814,18	-	1 434 814,18	1 434 814,18	VACANT	-	1 330 000,00	1 330 000,00
-	3 013 269,83	-	3 013 269,83	3 015 406,80	MONSIEUR BRICOLAGE	293 732,75	3 350 000,00	3 200 000,00
-	457 347,05	-	457 347,05	457 347,05	BARENTIN AMEUBLEMENT	65 054,22	555 000,00	490 000,00
-60 979,61	701 265,48	-	701 265,48	701 265,48	LA HALLE	115 539,37	1 050 000,00	1 000 000,00
-	4 573 470,52	-	4 573 470,52	4 573 470,52	AUCHAN FRANCE	553 565,64	4 235 000,00	4 080 000,00
-	533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	DIVERS LOCATAIRES	65 849,97	545 000,00	530 000,00
-	1 143 367,62	-	1 143 367,62	1 143 367,62	DIVERS LOCATAIRES	252 104,61	1 400 000,00	1 345 000,00
-	868 959,40	-	868 959,40	868 959,40	DIVERS LOCATAIRES	112 161,20	914 000,00	910 000,00
-	1 219 592,14	-	1 219 592,14	1 219 592,14	DIVERS LOCATAIRES	137 457,74	1 174 000,00	1 150 000,00
5 917 359,77	7 899 438,81	-	7 899 438,81	7 899 438,81	DIVERS LOCATAIRES	895 188,34	10 722 000,00	9 990 000,00

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

COMMERCES (suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
78955	CARRIERES SOUS POISSY	94 RUE DU PARC	06-04-87	1 400		533 571,56
78310	MAUREPAS	9015 RUE DU MARCHE	01-07-89	1 500	1	1 199 427,67
78210	ST-CYR L'ECOLE	AVENUE DU COLONEL FABIEN	05-10-82	1 073		548 816,47
78500	SARTROUVILLE	80 AVENUE MAURICE BERTEAUX	1965	3 168	1	2 210 510,75
79000	NIORT	39-41 RUE ROBERT TURGOT	05-12-88	628		242 468,72
81100	CASTRES	152 RUE SOEUR AUDENET	01-05-79	1 800		-
83160	LA VALETTE DU VAR	LOT. D'ACTIVITES ECONOMIQUES	01-11-82	400		243 918,43
83160	LA VALETTE DU VAR	SECTEUR C 1793	1984	1 549		701 265,48
83160	LA VALETTE DU VAR	AVENUE DE L'UNIVERSITE	01-10-85	1 397		853 714,50
83160	LA VALETTE DU VAR	LES ESPALUNS	01-04-83	1 746		945 183,91
84140	MONTFAVET	RUE DU BON VENT	01-03-88	701	39	304 898,03
84000	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	01-11-83	1 996		990 918,62
86280	SAINTE-BENOIT	ZONE D'ACTIVITES GRAND ROCHER	01-04-91	900		518 326,65
87000	LIMOGES	14 ALLEE LOUIS DAUBENTON	01-09-85	900		221 051,08
87000	LIMOGES	ZAC DE BEAUBREUIL	01-03-86	1 000		457 347,05
89000	AUXERRE	AVENUE HAUSSMANN	01-11-89	1 500		910 120,63
89000	AUXERRE	6 AVENUE DE SAINT GEORGES	1969	2 200	1	686 020,58
91700	SAINTE-GENEVIEVE DES BOIS	ZAC DE LA CROIX BLANCHE	01-01-87	1 075	1	945 183,91
91700	SAINTE-GENEVIEVE DES BOIS	5 AVENUE DU HUREPOIX	01-03-83	1 960		1 295 816,64
91480	QUINCY-SOUS-SENART	VAL D'YERRES ST-CRISTOPHE	01-12-89	620	16	516 802,27
92110	CLICHY	65 RUE MARTRE	27-03-85	770	16	390 403,14
93370	MONTFERMEIL	186 AVENUE JEAN JAURES	31-08-65	6 513	14	6 210 041,63
94260	FRESNES	VOIE DES LAITIERES	01-05-79	5 444		4 421 021,50
94430	CHENNEVIERES-SUR-MARNE	3 AVENUE CHAMPLAIN	01-03-85	906		762 245,09
94120	VAL DE FONTENAY	RUE DE LA MARRE A GUILLAUME	05-08-04	6 320	221	17 182 734,19
95480	PIERRELAZE	1 RUE PATTE D'OIE D'HERBLAY	01-04-86	1 400	1	960 428,80
95400	VILLIERS LE BEL	PLACE VICTOR HUGO	1968	5 540	2	2 286 735,26
01700	BEYNOST	ZAC DES BATERSES	01-04-91	810		698 978,74
02200	SOISSONS	RUE JACQUES BREL	01-03-89	1 200		725 276,20
03100	MONTLUCON	RUE BENOIT FRACHON	01-04-89	1 500		960 428,81
06000	NICE	41 BOULEVARD LOUIS BRAILLE	01-02-83	2 382	32	1 189 102,34
TOTAL COMMERCES				174 097	400	124 149 772,73

ENTREPOTS						
31140	SAINT-ALBAN	26 RUE DES BATTANTS	01-12-80	1 546	1	640 285,86
33700	MERIGNAC	14 B RUE GUSTAVE EIFFEL	01-06-83	1 800		472 591,96
33700	MERIGNAC	2 RUE ANTOINE BECQUEREL	01-07-86	1 613		442 102,15
33700	MERIGNAC	11 RUE EULER	01-09-83	900	17	350 929,20
37000	TOURS	RUE CHARLES COULOMB	01-05-79	2 814		914 694,10
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	01-03-80	10 115	76	1 980 973,49
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	01-09-81	5 922		1 493 034,72
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	01-02-85	1 974		502 116,11
44000	NANTES	3 IMPASSE DU BELEM	22-12-89	3 845		-
51110	REIMS	5, RUE DU VAL CLAIR	01-06-79	1 290		385 696,02
59000	LILLE	18 RUE DE LA VOYETTE	28-07-78	1 058		288 602,86
60200	VENETTE	IMPASSE JEAN MONET	01-03-87	2 445		914 694,10
69960	CORBAS	ZAC DE CORBAS MONTMARTIN	29-11-89	1 165	21	479 604,61
69570	DARDILLY	1 CHEMIN DU PLATEAU	05-12-78	2 937		823 224,69
69570	DARDILLY	CHEMIN DU MOULIN CARRON	01-04-79	3 370		1 031 490,78
69800	SAINTE-GENEVIEVE DES BOIS	4 RUE AMBROISE PARE	01-08-81	5 508		1 156 071,99
69960	CORBAS	17 AVENUE DE L'INDUSTRIE	01-03-79	5 613		1 189 102,33
69960	CORBAS	20 RUE LOUIS PRADEL	12-10-77	1 400		299 456,48
69100	VILLEURBANNE	4 RUE EDOUARD AYNARD	23-03-87	1 895	45	929 939,00
69680	CHASSIEU	1 RUE DE FRESNEL	01-08-90	1 288		503 081,76
77183	CROISSY BEAUBOURG	51 RUE DE LA CHAPELLE	01-09-87	5 954	49	2 306 027,99
77600	BUSSY ST-MARTIN	RUE DES EPINETTES	01-06-79	8 220		1 767 623,53
77090	COLLEGIEN	2 ALLEE DU CLOS DES CHARMES	01-03-84	1 554	22	697 834,86
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES	30-03-84	2 550		899 449,20

Écart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2004 (I + II + III)	Valeur comptable 2003	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2004	Valeur d'expertise 2003
-	533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	GAL INTERNATIONAL	85 159,45	675 000,00	660 000,00
-71 304,94	1 128 122,73	-	1 128 122,73	1 128 122,73	LEADER PRICE VAL DE SEINE, SNC	158 710,32	1 350 000,00	1 170 000,00
-	548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	LIDL EXPANSION	78 136,40	635 000,00	620 000,00
-	2 210 510,75	-	2 210 510,75	2 210 510,75	ATAC	326 313,96	2 290 000,00	2 210 000,00
-	242 468,72	-	242 468,72	242 790,79	GICAS	39 360,84	310 000,00	305 000,00
-	-	-	-	411 612,34	-	-	-	220 000,00
-	243 918,43	-	243 918,43	243 918,43	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	31 255,21	285 000,00	260 000,00
-	701 265,48	-	701 265,48	701 265,48	A.G.E.I. SA	82 714,24	695 000,00	685 000,00
-	853 714,50	-	853 714,50	853 714,50	DIVERS LOCATAIRES	141 215,79	1 240 000,00	1 120 000,00
-	945 183,91	-	945 183,91	945 183,91	DIVERS LOCATAIRES	154 753,50	1 300 000,00	1 180 000,00
-	304 898,03	-	304 898,03	304 898,03	LOGIRAMA	49 590,56	400 000,00	345 000,00
-	990 918,62	-	990 918,62	990 918,62	DIVERS LOCATAIRES	125 310,24	1 040 000,00	980 000,00
-	518 326,65	-	518 326,65	518 326,65	ANIMALERIE	59 943,81	500 000,00	485 000,00
-	221 051,08	-	221 051,08	221 051,08	TRADE FISHING COMPANY	44 131,42	351 000,00	335 000,00
-	457 347,05	-	457 347,05	457 347,05	LEADER DISTRIBUTION C. OUEST	73 251,59	580 000,00	560 000,00
172 267,39	1 082 388,02	-	1 082 388,02	1 082 388,02	DIVERS LOCATAIRES	145 733,71	1 210 000,00	1 175 000,00
-	686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	CASINO FRANCE, S.N.C.	97 874,07	855 000,00	781 000,00
-	945 183,91	-	945 183,91	945 183,91	MAUCUIR	133 137,12	1 320 000,00	1 150 000,00
-	1 295 816,64	-	1 295 816,64	1 295 816,64	DECATHLON, S.A.	260 288,00	2 285 000,00	2 080 000,00
-112 812,37	403 989,90	-	403 989,90	403 989,90	VGM	62 412,74	516 000,00	480 000,00
-	390 403,14	-	390 403,14	391 029,63	LAGARRIGUE, SA	36 347,72	360 000,00	350 000,00
-1 377 407,79	4 832 633,84	-	4 832 633,84	4 832 633,84	DIVERS LOCATAIRES	594 551,17	4 924 000,00	4 993 000,00
-	4 421 021,50	-	4 421 021,50	4 421 021,50	CASTORAMA FRANCE, S.A.	499 720,68	4 700 000,00	4 700 000,00
-	762 245,09	-	762 245,09	762 245,09	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	100 103,68	890 000,00	820 000,00
-	17 182 734,19	-	17 182 734,19		DIVERS LOCATAIRES	1 424 379,35	17 325 000,00	
-	960 428,80	-	960 428,80	960 428,80	LA HALLE	129 694,80	1 220 000,00	1 070 000,00
-	2 286 735,26	-	2 286 735,26	2 286 735,26	DIVERS LOCATAIRES	313 700,82	2 455 000,00	2 261 000,00
-104 427,58	594 551,16	-	594 551,16	594 551,16	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	100 007,72	860 000,00	790 000,00
-39 255,62	686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	116 401,86	850 000,00	780 000,00
-76 224,51	884 204,30	-	884 204,30	884 204,30	DIVERS LOCATAIRES	142 350,73	1 175 000,00	1 020 000,00
-	1 189 102,34	-	1 189 102,34	1 189 102,34	CONFORAMA	169 767,91	1 445 000,00	1 278 000,00
4 587 401,49	128 737 174,22	799,42	128 737 973,64	113 246 006,87		15 841 827,84	156 176 000,00	132 117 000,00

-	640 285,86	-	640 285,86	640 285,86	ARCEGIL, S.A.R.L.	76 475,99	702 000,00	682 000,00
-	472 591,96	-	472 591,96	472 591,96	OMNIUM ELECTRIQUE SRP S-OUEST	60 956,98	530 000,00	500 000,00
-	442 102,15	-	442 102,15	442 102,15	DEPOT DU SUD	60 066,97	475 000,00	464 000,00
-	350 929,20	-	350 929,20	350 929,20	DIVERS LOCATAIRES	56 265,96	400 000,00	400 000,00
-	914 694,10	-	914 694,10	914 694,10	DARTY OUEST	200 285,14	1 470 000,00	1 120 000,00
-	1 980 973,49	11 101,55	1 992 075,04	1 996 120,06	DIVERS LOCATAIRES	351 150,37	2 100 000,00	2 000 000,00
-	1 493 034,72	50,10	1 493 084,82	1 493 288,10	LA POSTE	214 025,06	1 544 000,00	1 500 000,00
-	502 116,11	3 530,50	505 646,61	502 369,49	LA POSTE	71 316,37	510 000,00	500 000,00
-	-	-	-	866 371,96	-	-	-	900 000,00
-	385 696,02	-	385 696,02	385 696,02	MORY TEAM	61 568,08	430 000,00	420 000,00
-	288 602,86	-	288 602,86	288 692,32	INEO RESEAUX NORD OUEST	41 433,45	330 000,00	320 000,00
-	914 694,10	-	914 694,10	914 694,10	PB & ILE DE FRANCE NORD	127 670,14	950 000,00	920 000,00
-67 992,26	411 612,35	1 750,93	413 363,28	414 683,73	DIVERS LOCATAIRES	61 937,12	450 000,00	415 000,00
-	823 224,69	-	823 224,69	823 224,69	TELECIEL, S.A.	154 813,67	1 090 000,00	1 070 000,00
-	1 031 490,78	69 018,66	1 100 509,44	1 147 918,88	AFREM INTERNATIONAL	163 222,27	1 150 000,00	1 121 000,00
-	1 156 071,99	102 263,99	1 258 335,98	1 160 141,94	DIVERS LOCATAIRES	168 127,99	1 170 000,00	1 166 000,00
-	1 189 102,33	26 879,40	1 215 981,73	1 224 733,71	DIVERS LOCATAIRES	178 452,42	1 270 000,00	1 250 000,00
-	299 456,48	-	299 456,48	300 414,29	SCERT	51 120,38	355 000,00	345 000,00
-	929 939,00	-	929 939,00	929 939,00	DIVERS LOCATAIRES	120 075,22	890 000,00	880 000,00
-	503 081,76	-	503 081,76	503 081,75	DIVERS LOCATAIRES	61 020,44	470 000,00	460 000,00
66 023,68	2 372 051,67	2 438,07	2 374 489,74	2 378 201,43	DIVERS LOCATAIRES	371 124,27	2 550 000,00	2 530 000,00
-	1 767 623,53	11 424,28	1 779 047,81	1 819 158,18	DUPUIS ASSOCIES	345 240,00	2 960 000,00	3 160 000,00
-	697 834,86	-	697 834,86	698 521,83	DIVERS LOCATAIRES	91 813,18	741 000,00	675 000,00
-	899 449,20	31 458,25	930 907,45	942 330,25	DIVERS LOCATAIRES	144 426,48	815 000,00	1 020 000,00

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
ENTREPOTS (suite)						
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES	30-03-84	1 670		607 905,50
78190	TRAPPES	4 RUE ALBERT EINSTEIN	01-04-86	2 496	32	1 143 367,63
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	15-20 AVENUE DES TROIS PEUPLES	01-01-80	2 413		686 020,58
78310	COIGNIERES	RUE DES OSIERS	21-12-92	12 222	4	4 687 554,72
91420	MORANGIS	16 RUE DU DOCTEUR CHARCOT	01-01-79	2 770		532 864,75
91420	MORANGIS	AVENUE DE LA CROIX BOISSELIERE	11-07-79	4 580		1 110 106,18
91023	EVRY COURCOURONNES	14-18 RUE DU PLESSIS BRIARD	1984	4 234	32	1 707 428,99
91940	LES ULIS	AVENUE DE L'OCEANIE	01-03-81	5 128	67	2 058 061,73
91940	LES ULIS	4 AVENUE DES ANDES	01-05-83	3 650	61	2 088 039,11
92220	BAGNEUX	80/84 RUE DES MEUNIERES	24-08-87	14 929	163	6 888 232,53
92160	ANTONY	RUE AUGUSTIN FRESNEL	01-12-83	2 474	27	1 219 592,14
93170	BAGNOLET	13 AVENUE DE STALINGRAD	22-07-90	1 173		-
93600	AULNAY SOUS BOIS	9001 FOSSE A LA BARBIERE	06-01-83	1 660		-
93110	ROSNY SOUS BOIS	9001 AVENUE FAIDHERBE	01-06-77	2 790		922 316,56
93160	NOISY LE GRAND	20/24 RUE DU BALLON	01-01-83	5 473		2 335 514,26
94260	FRESNES	57/61 AVENUE DE LA LIBERTE	29-05-84	1 441	19	649 980,12
95100	ARGENTEUIL	18 RUE JULES VERGRUYSE	23-03-90	3 227	52	1 737 918,80
TOTAL ENTREPOTS				149 106	688	48 843 531,39

IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX						
31000	TOULOUSE	19 ALLEE JEAN JAURES	01-07-86			-
92400	COURBEVOIE	TOUR AUREOLE	01-02-88			4 002 231,26
92110	CLICHY		01-01-03			
92300	LEVALLOIS-PERRET		01-02-03			
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX						4 002 231,26

IMMOBILISATIONS EN COURS - COMMERCES						
30300	BEAUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEAUCAIRE	15-12-04	9 148	353	9 347 000,00
75008	PARIS	66 CHAMPS ELYSEES	01-01-85			4 925 096,83
75008	PARIS	45/49 RUE DE PONTTHIEU	01-02-02			896 906,91
75008	PARIS	45/49 RUE DE PONTTHIEU	01-02-02			31 285,29
75008	PARIS	45/49 RUE DE PONTTHIEU	01-02-02			200 050,01
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - COMMERCES				9 148	353	15 400 339,04

TOTAL GENERAL				739 587	8 544	713 540 216,90
----------------------	--	--	--	----------------	--------------	-----------------------

Ecart de réévaluation (I)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (II)	Valeur comptable 2004 (I + II + III)	Valeur comptable 2003	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2004	Valeur d'expertise 2003
-	607 905,50	9,14	607 914,64	608 332,36	DIVERS LOCATAIRES	112 633,46	633 000,00	643 000,00
-	1 143 367,63	-	1 143 367,63	1 143 367,63	DIVERS LOCATAIRES	102 693,86	900 000,00	970 000,00
-	686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	117 187,97	880 000,00	860 000,00
-	4 687 554,72	13 472,78	4 701 027,50	4 727 838,03	DIVERS LOCATAIRES	613 697,72	4 240 000,00	4 500 000,00
-	532 864,75	56,56	532 921,31	533 065,68	SOGEC GESTION	92 315,96	630 000,00	600 000,00
-	1 110 106,18	4 245,73	1 114 351,91	1 110 741,03	DIVERS LOCATAIRES	225 975,17	720 000,00	850 000,00
-	1 707 428,99	-	1 707 428,99	1 707 428,99	DIVERS LOCATAIRES	169 683,47	1 145 000,00	1 590 000,00
-	2 058 061,73	-	2 058 061,73	2 058 061,73	DIVERS LOCATAIRES	306 077,59	2 040 000,00	2 140 000,00
-	2 088 039,11	58 040,46	2 146 079,57	2 152 861,71	DIVERS LOCATAIRES	247 661,03	1 430 000,00	1 410 000,00
-607 393,99	6 280 838,54	-	6 280 838,54	6 280 838,54	DIVERS LOCATAIRES	724 670,14	5 890 000,00	5 873 000,00
-	1 219 592,14	10 246,64	1 229 838,78	1 245 515,33	DIVERS LOCATAIRES	174 428,45	1 255 000,00	1 260 000,00
-	-	-	-	419 234,80	-	-	-	670 000,00
-	-	-	-	716 510,38	-	-	-	425 000,00
-	922 316,56	-	922 316,56	922 316,56	SACFOM, SA	133 369,56	911 000,00	902 000,00
-	2 335 514,26	50 990,19	2 386 504,45	2 402 794,00	DIVERS LOCATAIRES	328 681,04	2 250 000,00	2 190 000,00
-	649 980,12	16 016,76	665 996,88	674 025,89	DIVERS LOCATAIRES	103 659,57	760 000,00	760 000,00
-	1 737 918,80	3 233,41	1 741 152,21	1 737 918,80	DIVERS LOCATAIRES	223 817,60	1 750 000,00	1 680 000,00
-609 362,57	48 234 168,82	416 227,40	48 650 396,22	50 737 057,04		6 909 140,54	48 786 000,00	51 141 000,00

-	-	-	1 138 878,16	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE				
4 002 231,26		4 002 231,26	3 853 697,36	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE				
-			13 800 000,00					13 200 000,00
-			20 844 080,00					19 664 500,00
4 002 231,26		4 002 231,26	39 636 655,52					32 864 500,00

9 347 000,00		9 347 000,00				8 994 340,00		
4 925 096,83	-	4 925 096,83	2 855 031,44	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE				
896 906,91	-	896 906,91	896 906,91	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE				
31 285,29	-	31 285,29	31 285,29	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE				
200 050,01		200 050,01		TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE				
-	15 400 339,04	-	15 400 339,04	3 783 223,64		-	8 994 340,00	-

-4 330 719,14	709 209 497,76	3 554 428,15	712 763 925,91	695 286 945,51		76 892 567,73	746 967 675,00	726 101 500,00
---------------	----------------	--------------	----------------	----------------	--	---------------	----------------	----------------

> RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2004

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 2004, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier SELECTINVEST 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications 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 Atis Real Expertim, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 26 juin 2002. 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 APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- nos appréciations ont notamment 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 que nous avons portées sur ces éléments s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit qui porte sur les comptes annuels pris dans leur ensemble et contribuent à la formation de l'opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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, le 15 mars 2005

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

> RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs,

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

CONVENTIONS AUTORISEES 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 œuvre 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 UFG

Avenant n°1 à la convention de prestations de services en date du 2 mars 2001, signé le 15 décembre 2004, selon laquelle UFG assure pour le compte de SELECTINVEST 1 diverses prestations de services en matière notamment de gestion locative, de travaux et de commercialisation.

Cet avenant modifie les conditions de rémunération au titre des prestations fournies en matière de reddition de charges et d'arbitrage :

- indexation de la rémunération au titre des prestations de reddition de charges sur l'indice trimestriel du coût de la construction, applicable pour la première fois le 1^{er} avril 2005 ;
- rémunération au titre des prestations en matière d'arbitrage portée à 2,5 % HT du prix net de cession de l'immeuble, à compter du 1^{er} janvier 2005.

• Abandon de commission de gestion

Votre Société de gestion, UFG IMMOBILIER, a abandonné, exceptionnellement, une partie de sa commission de gestion à hauteur de 500 000 euros au titre de l'exercice 2004.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS 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

A l'initiative de votre Société de gestion, 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 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 conclue avec la société UFG

Prestation	Modalités financières	Euros H.T. versés / <reçus>
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 0,76 euros HT/m ² . Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	542 688,94
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	370 130,81
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Les parties fixent une rémunération spécifique.	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire 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	Honoraire au plus égal à 762 euros HT, pour chacun des baux rédigés et conclus. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	101 146,00
Arbitrage	Honoraire fixé à 1,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	217 051,56

Administrateurs communs :

- 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 IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts modifié par les assemblées générales extraordinaires du 7 novembre 2000, du 22 juin 2001, du 26 juin 2002 et du 29 juin 2004, la Société de gestion UFG IMMOBILIER est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 6,25 % HT sur le montant, primes d'émission incluses, de chaque part souscrite à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation du capital. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2004 s'élève à 3 898 415,27 € HT.
- 2) Un montant de 9 % HT maximum des recettes brutes annuelles de la société à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la Société de gestion. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2003 s'élève à 5 579 686,12 € 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 2004 s'élève à 19 000,00 € 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 2004.

Neuilly, le 15 mars 2005
Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.

