



Rapport annuel
2005

Selectinvest 1

> SELECTINVEST 1

SCPI de rendement à capital variable

Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2006

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	6
Rapport de la Société de gestion sur l'exercice 2005	7
Rapport de la Société de gestion sur les procédures de contrôle interne	16
Rapport du Conseil de surveillance	17
Projets de résolutions	19
Comptes au 31 décembre 2005	20
Annexe	24
Composition du patrimoine	32
Rapports du Commissaire aux comptes	44

AVANT-PROPOS

La demande en immobilier d'entreprise est demeurée encore très forte en 2005 avec un niveau exceptionnel d'investissements de plus de 15,7 milliards d'euros.

La hausse des prix et la baisse des taux de rendement, de même que le niveau de croissance relativement faible ne semblent donc pas avoir entamé l'appétit du marché. Les investisseurs sont restés confiants, anticipant sans doute les meilleures perspectives du marché locatif, qui a confirmé en 2005 ses premiers signes de redressement. Les entreprises ont été plus demandeuses, entraînant une réduction du stock de l'offre disponible et pour la première fois depuis quatre ans, le début d'une stabilisation des valeurs locatives.

Dans ce contexte, les SCPI gérées au sein de l'UFG, ont enregistré en 2005 une hausse importante de leurs valeurs d'expertises justifiant une valorisation des prix de parts en fin d'année.

A l'image du marché locatif, le résultat d'exploitation s'est stabilisé pour la majorité d'entre elles. Une amélioration progressive du taux d'occupation financier a également été enregistrée en fin d'année. La fourchette de rendement pour 2005 sur l'ensemble des SCPI s'est située entre 6,3-6,8% pour une performance globale qui dépasse en moyenne les 13%.

Pour 2006, le résultat d'exploitation devrait progresser et permettre, tout en maintenant le même niveau de distribution qu'en 2005, une affectation d'une partie du résultat en report à nouveau. Bien entendu, ces perspectives restent suspendues aux anticipations des entreprises en matière de croissance, le marché opérant davantage dans une logique de restructuration.

Enfin, si d'une manière générale l'UFG reste confiante sur les perspectives du marché immobilier d'entreprise, elle conserve un regard prudent sur l'évolution des prix. Elle sera à ce titre d'autant plus attentive dans la sélection des nouveaux immeubles.

> 2005 : une croissance en léger repli

La croissance française a été de 1,4% en 2005 contre 2,1% un an auparavant. Sur le 4^e trimestre 2005, le PIB n'a progressé que de 0,2%. Cette baisse de l'activité résulte d'une décélération des dépenses de consommation des ménages, mais surtout d'une détérioration du solde extérieur suite au ralentissement des exportations. Les dépenses d'investissement des entreprises et celles de l'administration publique sont restées stables.

Globalement, le ralentissement affecte les principaux pays industrialisés, la zone euro en particulier. La flambée des prix des matières premières et la résurgence des tensions internationales (durcissement du conflit en Irak, radicalisation du pouvoir en Iran) ont fortement accentué les incertitudes des investisseurs au cours de la période récente et ont eu un impact négatif sur la croissance mondiale. Pour 2006, la tendance devrait s'inverser. Le taux de croissance devrait être supérieur à 2% en France comme l'attestent les enquêtes de conjoncture auprès des chefs d'entreprises et des ménages. Le maintien des taux d'intérêt à un niveau relativement bas, même si la BCE entend durcir sa politique monétaire dans les prochains mois et le repli des cours pétroliers devraient stimuler les investissements des entreprises et rétablir la confiance des ménages.

> Marché locatif : une reprise qui se confirme

Les signes de redressement, déjà perceptibles fin 2004, semblent se confirmer en 2005. La demande des entreprises a fortement progressé et les valeurs

locatives, qui étaient sur une tendance baissière ces dernières années, se sont stabilisées.

UNE DEMANDE EN FORTE CROISSANCE

Sur le marché des bureaux, le volume des transactions dépasse les 3 millions de m² en 2005 (2,2 millions de m² en IDF et 1,2 million de m² dans les autres régions). C'est le meilleur résultat enregistré depuis quelques années. Toutefois, la demande des entreprises demeure motivée par la recherche d'économies de loyers et de rationalisation des surfaces occupées, ce qui ne permet pas une absorption significative de l'offre disponible, qui tend toutefois à diminuer.

Comme les années précédentes, la demande reste fortement concentrée sur Paris et le secteur des affaires de l'Ouest (2/3 du volume total des transactions) et sur les locaux neufs ou restructurés (40% des surfaces commercialisées). Les grandes métropoles régionales, Lyon, Toulouse et Strasbourg enregistrent une forte progression de leur volume de transactions avec respectivement 18 %, 14 % et 42 % de hausse par rapport à 2004. Marseille, Aix-en-Provence et Nantes, connaissent, en revanche, un léger repli de l'activité même si le volume de transactions dans ces régions demeure à un niveau élevé.

OFFRE DISPONIBLE EN LÉGERE BAISSÉ

Fin 2005, le stock d'offre disponible en France s'élève à 3,9 millions de m² (2,7 millions en IDF et 1,2 million dans les autres régions) contre 4,2 millions de m² un an auparavant, soit un repli de 7%. La progression de la demande a ainsi permis de réduire le stock de l'offre. Toutefois, dans un environnement économique encore peu créateur d'emplois, la demande, avant tout motivée par des opérations de rationalisation et non pas par des extensions de surfaces, ne permet pas une absorption significative de l'offre.

En ce qui concerne l'évolution des loyers des bureaux, ils se sont stabilisés en 2005. Ceci s'explique par la légère baisse du stock d'offre disponible et du taux de vacance (en moyenne sur le marché francilien, le taux de vacance baisse de 0,5 point) mais aussi par la volonté des bailleurs de maintenir des niveaux de loyers faciaux significatifs en contrepartie de certains avantages commerciaux (franchises de loyers, participations aux travaux).

UN REDRESSEMENT DU MARCHÉ LOCATIF QUI PROFITE AUX SCPI

Le redressement du marché locatif profite aux SCPI. La stabilisation des taux d'occupation, permettant une meilleure maîtrise des charges, a contribué à une progression des résultats d'exploitation.

Les SCPI de l'UFG enregistrent un solde commercial positif (différence entre les surfaces relouées et celles libérées). La valeur locative de leur patrimoine est également en hausse, en partie grâce aux travaux de rénovation et de restructuration récemment engagés. Pour 2006, les revenus prévisionnels ainsi que les acomptes trimestriels devraient se maintenir à un niveau stable.

PERSPECTIVES 2006

L'accélération de la reprise du marché locatif reste fortement tributaire de l'évolution du contexte économique, notamment la capacité des entreprises à créer de nouveaux emplois.

Les récentes enquêtes de conjoncture auprès des chefs d'entreprises et des ménages suggèrent un rebond de l'activité en 2006 qui devrait

en toute logique profiter au marché de l'emploi et de facto au marché locatif. Pour 2006, la baisse de l'offre disponible devrait se poursuivre mais à un rythme modéré. Les stocks restent relativement importants et le niveau d'absorption demeure encore faible. Quant aux valeurs locatives, elles devraient rester à peu près stables dans les prochains mois, voire légèrement progresser sur certains segments. Enfin, pour ce qui concerne les SCPI, la stabilisation des taux d'occupation devrait permettre une meilleure maîtrise des charges et contribuer à une progression des résultats d'exploitation en 2006.

> Le marché de l'investissement : des niveaux records

Avec 15,7 milliards d'euros investis en 2005, le marché français de l'immobilier d'entreprise atteint un nouveau record et confirme son attrait auprès des investisseurs.

Globalement, les éléments les plus marquants auront été :

- Une demande toujours très forte pour les produits sécurisés, les bureaux en l'occurrence, même si la part des autres actifs (commerces et entrepôts d'activité) a sensiblement progressé ;
- Un accroissement des engagements en régions face à la rareté de l'offre dans la première périphérie parisienne ;
- Une consolidation de la position des investisseurs nationaux, les institutionnels en particulier et l'arrivée de nouveaux investisseurs (Moyen-orientaux, Irlandais et Espagnols) ;
- Enfin, la poursuite de la baisse des taux de rendement.

UN NIVEAU RECORD DES INVESTISSEMENTS

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a connu un nouveau record en 2005, avec un montant de 15,7 milliards d'euros, en hausse de 30 % par rapport à 2004 (12,1 milliards d'euros). Les investissements ont fortement augmenté au 4^e trimestre en partie à cause des effets d'annonce concernant la majoration des droits d'enregistrement à compter du 1^{er} janvier 2006.

Comme les années précédentes, mais de manière moins prononcée, les bureaux représentent près des 3/4 des engagements en 2005 (84 % en 2004). Le solde se répartit à parts égales entre les surfaces commerciales et les entrepôts (10,5 %). En terme de répartition géographique, Paris et la première périphérie sont toujours privilégiés par les investisseurs. Toutefois, la rareté de produits de bonne qualité dans ces secteurs a entraîné une diminution de leur part au sein des engagements (49 % en 2005 contre 56 % en 2004). En effet, les investisseurs se reportent davantage vers la deuxième périphérie et les régions de province dont les investissements en volumes ont respectivement cru de 36 % et 51 % en un an.

UNE STRUCTURE DE VENTE INCHANGÉE

Comme en 2004, le marché demeure fortement nourri par des opérations d'arbitrages : les ventes des investisseurs représentent les 3/4 des cessions en 2005. Par ailleurs, l'année 2005, fût marquée par la progression des ventes des promoteurs (+50% en volumes) et donc celles des acquisitions en VEFA qui représentent 18% des engagements en 2005 contre 13 % en 2004. Ces opérations en VEFA sont généralement pré-louées ou assorties de garanties locatives, même s'il convient de souligner la progression des ventes "en blanc".

CONSOLIDATION DE LA POSITION DES ACTEURS TRADITIONNELS

Pour la deuxième année consécutive, les investisseurs français, notamment les foncières et les institutionnels, se sont montrés les plus actifs. Ils totalisent 36,5 % des engagements devant les Nord-américains (21 %) et les Allemands dont la part baisse significativement (13 % en 2005 contre 26 % en 2004).

Par ailleurs, l'année 2005 a été marquée par la montée en puissance de nouveaux investisseurs, avec en premier lieu les Moyen-orientaux (8 % des engagements) qui, après une période d'observation, ont entamé une phase de positionnement active sur le marché français. Du côté européen, les Irlandais, les Espagnols ainsi que les Italiens ont renforcé leur position, notamment sur le segment des bureaux.

LA BAISSÉ DES TAUX DE RENDEMENT S'INTENSIFIE

La rareté des produits de qualité, conjuguée à la forte concurrence des investisseurs pousse les prix d'achat à la hausse et accentue donc la baisse des taux de rendement. Fin 2005, le taux "prime" des bureaux à Paris Centre Ouest atteint 4,5 % contre 5,3 % en début d'année. Toutefois, malgré ce resserrement, les taux de rendement immobilier demeurent supérieurs aux rendements des emprunts de long terme (OAT 10 ans dont le niveau se situe à 3,4 % fin 2005) et procurent donc une prime de risque positive.

UNE FORTE CONCURRENCE QUI IMPLIQUE UN REAJUSTEMENT DE LA POLITIQUE DES SCPI

La concurrence très rude sur le marché de l'investissement, matérialisée par la hausse des prix et le resserrement des taux de rendement, a eu deux conséquences immédiates sur les SCPI :

- Une réduction de l'éventail des acquisitions de qualité ;
- Une hausse des valeurs d'expertises ayant conduit à une revalorisation du prix des parts. Pour les SCPI de l'UFG cette hausse se situe dans une fourchette de 4,5 % à 9,5 %.

Dans ce cadre et afin de mieux servir les intérêts des associés, l'UFG a poursuivi sa politique engagée depuis deux ans visant à ajuster sa collecte en fonction de ses projets d'investissement. Cette politique lui a permis d'atteindre les objectifs fixés et de réaliser, au bénéfice des associés, de nouvelles acquisitions avec une bonne qualité de signature.

PERSPECTIVES 2006

L'abondance des capitaux, issus de l'épargne retraite notamment, et le raffermissement du marché locatif (demande soutenue des entreprises, reprise des loyers), devraient maintenir le dynamisme du marché de l'investissement. L'entrée en vigueur, depuis le 1^{er} janvier, du nouveau régime SIIC 3 permettant aux entreprises de bénéficier d'une exonération partielle (50 % de la plus-value) sur les immeubles apportés à des foncières cotées et à des sociétés agréées par l'AMF (comme les SCPI et les OPCI) devrait également accentuer cette tendance.

Le volume des engagements pour 2006 pourrait donc dépasser le record de l'année précédente.

L'UFG poursuivra sa politique d'investissement axée sur la sélection des immeubles de qualité. La forte concurrence sur le marché devrait accentuer la pression sur les taux de rendement et affecter la rentabilité des prochaines acquisitions.

> Actualité fiscale

Saisi par une soixantaine de députés, le Conseil Constitutionnel a abrogé l'article 78 du projet de loi de finances pour 2006 instituant un plafonnement de 8 000 euros des avantages accordés aux particuliers. Le Conseil a jugé cette mesure excessive, compliquée et non justifiée par "un motif d'intérêt général suffisant". Dès lors, vous pouvez à nouveau bénéficier de la nouvelle SCPI Robien " Multihabitation 3" que nous envisageons de lancer courant 2006.

Par ailleurs, concernant l'imposition des revenus fonciers pour 2006, la déduction forfaitaire, applicable aux propriétaires placés sous le régime de l'imposition au réel, a été remplacée par une déduction des charges sur la base de frais réels. Cette modification ne devrait pas changer au final le poids des charges venant en déduction des revenus fonciers et donc le résultat imposable.

Le taux d'abattement applicable dans le régime micro foncier est ramené à 30 % au lieu de 40 % pour tenir compte de l'incorporation de l'abattement de 20 % aux tranches de barèmes de l'IRPP.

Concernant les droits d'enregistrement, le taux a été relevé à 5 % au lieu de 4,8 % depuis le 1^{er} janvier 2006. Cette mesure n'affecte bien entendu que la cession de parts de SCPI à capital fixe.

> Les OPCI

L'OPCI a été créé par l'ordonnance du 13 octobre 2005. OPCI signifie "Organisme de Placement Collectif Immobilier". Il regroupe deux types de produits : les Fonds de Placement Immobilier (FPI) et les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICV).

Sa création s'inscrit dans le mouvement de réformes engagé sur la SCPI depuis quelques années. Elle vise notamment à adapter les SCPI en termes de gestion, de fiscalité, de mode de gouvernance et de commercialisation aux conditions de marché des produits d'épargne en France et en Europe.

Comme la SCPI :

- il s'agit toujours d'un placement immobilier non coté qui sera géré par une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- son objectif reste la gestion d'un patrimoine majoritairement investi en immobilier locatif et la distribution des fruits aux associés sous forme de revenus réguliers.

Ses différences :

En matière fiscale : Pour la première fois en France, le législateur a créé un produit qui laisse à l'épargnant le choix de sa fiscalité. Selon le type de produit qu'il choisira, l'épargnant sera soumis au même régime d'imposition que pour les SCPI, celui des revenus fonciers (FPI) ou bien celui des revenus de capitaux mobiliers (SPPICV).

En matière de gestion : La composition du patrimoine d'un OPCI doit être composé entre 60 % et 90 % d'immobilier. Il peut détenir des immeubles en direct mais aussi des parts de sociétés civiles et de foncières...

Le patrimoine d'un OPCI peut également s'enrichir de valeurs mobilières investies ou non dans l'immobilier.

Des ratios, c'est-à-dire des niveaux de détention sont imposés.

En matière de liquidité : La Société de gestion a l'obligation de racheter les parts d'un associé qui souhaite les céder. A la différence de la SCPI, la vente de part d'un OPCI n'implique pas une contrepartie. Pour cela, le législateur a prévu que :

- l'OPCI devra toujours détenir un fonds de trésorerie de 10 % ;
- la valeur d'une part soit fondée sur la valeur réelle des éléments composant son patrimoine.

En matière de contrôle : l'OPCI est soumis à divers contrôles exercés notamment par l'AMF, un commissaire aux comptes et un dépositaire, indépendant de la société de gestion.

En matière de diffusion : les parts d'OPCI pourront être acquises en direct comme la SCPI, mais aussi au travers d'autres produits d'épargne (assurance-vie, épargne retraite, épargne salariale).

Enfin, le législateur a prévu, outre la possibilité de créer ex-nihilo des OPCI, la transformation également des SCPI en OPCI et ce, afin de permettre à celles-ci de pouvoir continuer à se développer.

> L'OPCI dans le détail

OBJET DE L'OPCI

A l'instar des SCPI, les OPCI sont avant tout des produits immobiliers. Ils ont pour objet d'investir soit directement soit indirectement dans des immeubles qu'ils donnent en location ou qu'ils font construire exclusivement en vue de leur location. Les OPCI ont la possibilité de réaliser des travaux de toute nature sans aucune limite, contrairement aux SCPI. En revanche, ils ne peuvent pas acquérir des actifs immobiliers exclusivement en vue de leur revente, ce qui leur interdit les opérations de marchands de biens.

Le patrimoine d'un OPCI doit être composé au moins de 60 % d'immobilier et de 10 % de liquidité et d'instruments financiers liquides (produits monétaires). Pour les FPI, le quota de 60 % regroupe les immeubles directs et les parts de sociétés de personnes immobilières (SCI, SCPI). Pour les SPPICV, ce quota inclut, en outre, les actions cotées de sociétés à prépondérance immobilière. L'immobilier non coté doit néanmoins constituer au moins 51 % de l'actif des SPPICV.

Ces ratios offrent de meilleures possibilités de diversification du patrimoine limitant ainsi le risque couru par le fonds.

GESTION ET MODE DE GOUVERNANCE DE L'OPCI

Comme les OPCVM, l'OPCI sera géré par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Si l'OPCI prend la forme d'une SPPICV, il sera doté des organes de contrôle de droit commun des sociétés anonymes (conseil d'administration ou conseil de surveillance et assemblée générale annuelle des actionnaires). S'il opte pour le statut d'un FPI, l'OPCI sera doté d'un conseil de surveillance de 5 à 9 membres, composé des représentants des porteurs de parts, à l'instar de ce qui existe actuellement dans les SCPI.

L'OPCI doit choisir un dépositaire dont les principales missions seraient de contrôler l'inventaire de ses actifs et de s'assurer de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

L'OPCI désigne pour une durée de quatre ans deux évaluateurs immobiliers, indépendants et agréés par l'AMF. Leur mission est d'expertiser le patrimoine quatre fois par an. Ils confronteront régulièrement leur opinion et établiront un rapport de synthèse conjoint sur l'accomplissement de leur mission.

LE REGIME FISCAL DES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES

Quel que soit le véhicule choisi (SPPICV ou FPI), les associés seront imposés uniquement sur les revenus qu'ils perçoivent.

L'OPCI présente à cet égard un avantage par rapport aux SCPI pour lesquelles l'investisseur est imposable sur les revenus et les plus-values réalisées au cours de l'exercice, indépendamment du montant distribué.

Dans le cas d'un FPI, les détenteurs de parts seront soumis à la fiscalité des revenus fonciers, comme c'est le cas en SCPI actuellement.

Les revenus issus de la location des immeubles sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. De la même manière, les plus-values issues de la cession des immeubles et des parts de sociétés à prépondérance immobilière relèvent du régime de la plus-value immobilière des particuliers et donnent lieu à l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année.

Pour ce qui concerne les SPPICV, les associés seront imposés uniformément selon le régime des revenus de capitaux mobiliers sur l'ensemble des revenus qui leur seront distribués (revenus locatifs, dividendes, plus-values de cession mobilières et immobilières).

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

SUITE A LA VENTE DE PARTS D'UN ASSOCIE

Dans le cas d'un FPI, la plus-value dégagée par la vente de parts relève du régime des plus-values immobilières des particuliers.

Elle bénéficie donc d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention après cinq ans. Dès lors, l'investisseur est complètement exonéré de la plus-value de rachat de ses parts au-delà de la 15^e année.

En revanche, pour ce qui concerne les SPPICV, les plus-values de rachat sont imposées selon le régime des plus-values de cession des valeurs mobilières. Le seuil de cession annuel de 15 000 euros et le nouvel abattement d'un tiers par année de détention au-delà de la 6^e année s'applique (soit une exonération complète de l'impôt sur plus-value au bout de la 8^e année).

Par ailleurs, il est à noter que les rachats et les souscriptions de parts ou d'actions d'OPCI ne seront plus soumis aux droits d'enregistrement comme c'est le cas aujourd'hui pour les SCPI à capital fixe. Le fonctionnement des OPCI, au niveau des achats et des retraits de parts est similaire à celui des SCPI à capital variable.

Enfin, il convient de souligner que les porteurs pourront demander à tout moment le rachat de leurs parts par l'OPCI sur la base de la valeur liquidative.

CALENDRIER ET MODALITES DE TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCI

Enfin, le législateur a prévu, outre la possibilité de créer ex-nihilo des OPCI, la transformation également des SCPI en OPCI, et ce, afin de permettre à celles-ci de pouvoir continuer à se développer.

Ce choix du législateur répond à la volonté de ne pas développer deux produits de même nature.

A compter de la publication du règlement AMF, les SCPI auront cinq ans pour tenir une assemblée générale extraordinaire et proposer à leurs associés la transformation de leur SCPI en OPCI ou son maintien en l'état. Ils auront le choix entre les deux formes de produit : FPI et SPPICV.

Cette transformation sera neutre fiscalement, autrement dit elle ne donnera lieu à aucune imposition.

Les SCPI non transformées en OPCI continueront d'exister selon les durées prévues dans leurs statuts. Toutefois, elles ne pourront procéder à aucune augmentation de capital à partir du 31 décembre 2009 ce qui réduira considérablement leur stratégie d'investissement.

> 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 BEAS - 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 - APPIF, représentée par Jean BENALET	
AVIP SCPI SELECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
HSBC HERVET, représentée par Marc BACHES	
CIC Paris, représentée par François FLOQUET	
CREDIT FONCIER, 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

Atisreal Expertise - 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 2010.

Introduction

C'est dans un marché immobilier d'entreprise, toujours marqué au niveau des investissements par l'afflux de capitaux et, principalement porté, en ce qui concerne les transactions locatives, par la volonté des entreprises de rationaliser et de moderniser leurs locaux, que la SCPI Sélectinvest 1 a exercé son activité au cours de l'année 2005.

Confrontée à la concurrence des investisseurs et à la raréfaction des produits de meilleure qualité, Sélectinvest 1 a poursuivi la politique de collecte maîtrisée, expressément mise en place l'an passé. Néanmoins, la collecte nette réalisée s'est élevée à 67,4 millions d'euros au titre de l'exercice contre 50,2 millions d'euros en 2004. Le capital effectif s'élevait ainsi à 266 453 478 euros à la fin de l'année.

Le prix de la part, porté à 550 euros à effet du 31 décembre 2005 (soit une revalorisation de 7,21 %), devrait permettre de poursuivre la commercialisation sur la base d'un rendement, offert aux nouveaux souscripteurs, plus cohérent par rapport aux réalités du marché.

Au regard de la situation locative, le taux d'occupation financier a progressé pour s'établir à 90,6 %. Quant aux expertises annuelles des immeubles, elles ont fait apparaître une valeur vénale du patrimoine en progression, à périmètre constant, de 7,70 %.

Enfin, sur la base du résultat, la distribution au titre de l'exercice s'est élevée à 33,75 euros.

Pour 2006, les prévisions permettent d'envisager une distribution de revenus de l'ordre de 34 euros par part.

Par ailleurs, afin, dans la perspective de la création des premiers OPCV, d'optimiser ses moyens au bénéfice de sa gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, le Groupe UFG étudie un projet de réorganisation de l'ensemble de ses structures en général et de votre Société de gestion en particulier.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2005

Capital effectif	266 453 478 €
Nombre de parts	1 741 526
Capitalisation	957 839 300 €
Nombre d'associés	18 197
Valeur de réalisation	519,46 €
Prix de souscription*	550,00 €
Valeur de retrait	515,63 €
Valeur ISF pour 2006**	515,63 €
Distribution 2005	33,75 €
Distribution prévisionnelle pour 2006	Autour de 34,00 €

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

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2005	2004
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	109 721 040,64	100 062 792,06
dont loyers	71 253 554,25	65 497 651,40
Total des charges	54 256 066,39	47 845 241,98
Résultat	55 464 974,25	52 217 550,08
Dividende	55 489 482,74	53 120 949,12

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	266 453 478,00	246 325 869,00
Total des capitaux propres	805 835 362,37	748 701 985,34
Immobilisations locatives	774 871 983,96	712 763 925,91

	Global 2005	Par part 2005
Autres informations		
Bénéfice	55 464 974,25	33,73*
Dividende	55 489 482,74	33,75*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	865 699 238,00	497,09
Valeur comptable	805 835 362,37	462,72
Valeur de réalisation	904 659 620,01	519,46
Valeur de reconstitution	1 021 272 421,08	586,42

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2005

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	131 553	7,55 %
Parts retirées avec contrepartie	24 098	1,38 %
Parts cédées de gré à gré	469	0,02 %
Parts transférées par succession et/ou donation	23 416	1,34 %
Parts en attente de retrait	0	0,00 %

Le marché des parts a été caractérisé par la relative stabilité du nombre de retraits de parts représentant 1,4 % des parts émises pour un volume de 12,3 millions d'euros.

Le volume des capitaux collectés au titre de l'augmentation de capital a progressé et représente un montant de 67,4 millions d'euros contre 50,2 en 2004. Cette croissance a été rendue possible par les nouveaux investissements de l'exercice décrits plus loin.

Au 31 décembre 2005, aucune part n'était en attente de retrait et la capitalisation de la SCPI totalisait 957,8 millions d'euros.

Depuis le début de l'année 2006, et au 31 mars, les souscriptions totalisent 24,6 millions d'euros.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Evolution du patrimoine

1. Les cessions et les acquisitions sur l'exercice 2005

Les cessions

Sélectinvest 1 poursuit sa politique d'arbitrage en cédant les actifs vacants qui ne correspondent plus à la demande locative, les immeubles nécessitant des travaux importants ou qui se situent sur des sites

qui se dévalorisent. Ainsi, Sélectinvest 1 a cédé, au cours de l'exercice, 9 actifs développant 23 649 m² dont 11 038 m² vacants, pour un montant total de 9 821 534 euros.

Cessions en 2005

Date de cession	Adresse	Nature	Surface m ²	Date acquisition	Vacance m ²	Locataires	Valeur Achat H.T./D.C.	Ecart lié à la fusion	Valeur bilan	Valeur des travaux immobilisés	Val. Exp. H.D. 31-12-04	Prix cession H.D.
24-01-05	77420 Champs-sur-Mame - 40, bd Nesles	Activités	7 003	17-03-87	532	17 locataires	3 882 269	418 866	3 463 403	28 237	3 590 000	3 815 534
02-02-05	93160 Noisy le Grand - 20-24, rue du Ballon	Entrepôts	5 473	28-01-83	1 844	8 locataires	2 230 369	-105 145	2 335 514	56 444	2 250 000	2 656 000
25-03-05	91000 Evry - 104/108 place des Miroirs	Bureaux	484	10-02-81	256	1 locataire	272 022	191 224	80 798	0	54 000	85 000
15-07-05	91940 Les Ulis Immeuble LE CEDRE - 2 rue de la Terre de Feu	Bureaux	1 480	08-06-84	1 480	Vacant	1 296 723	535 214	761 509	4 399	325 000	330 000
22-07-05	31140 Saint Alban - ZI de Saint Alban 26 rue des Battants	Entrepôts	1 546	03-12-80	0	1 locataire	425 575	-214 711	640 286	0	702 000	720 000
28-07-05	91000 Evry Courcouronnes ZAC du Canal - 14-18 rue du Plessis Briard	Entrepôts	4 234	30-03-84	3 497	2 locataires	1 995 614	288 185	1 707 429	0	1 145 000	1 000 000
11-07-05	01210 Fernex - 13 chemin du Levant	Bureaux	1 045	24-10-80	1 045	Vacant	624 271	287 359	336 912	0	235 000	330 000
19-10-05	91940 Les Ulis Immeuble LE SOLADO - 4 avenue de Rio	Bureaux	1 419	18-12-80	1 419	Vacant	998 605	280 007	718 598	0	550 000	485 000
05-12-05	30200 Arles - 44, avenue de Stalingrad	Commerces	965	23-06-86	965	Vacant	255 138	-19 270	274 408	0	275 000	400 000
			23 649		11 038			1 661 729	10 318 857	89 080	9 126 000	9 821 534

Les acquisitions

Sélectinvest 1 a procédé aux acquisitions suivantes :

- un immeuble de bureaux situé 78 rue Championnet à **Paris (75018)** dont l'environnement est majoritairement constitué d'immeubles d'habitation de bonne facture. La desserte par les transports en commun est bonne, avec le métro et plusieurs lignes de bus à moins de 100 mètres, tandis que l'accès routier est très facile grâce à la proximité du boulevard périphérique. Cet immeuble moderne et bien entretenu, développe 4 803 m² et compte 64 parkings en sous-sol. Il est loué à Prodair, SFICA, Banque du Mali et ISS dans le cadre de baux commerciaux 3/6/9. Cette acquisition s'est faite au prix de **19 280 177 euros droits compris**, acte en mains offrant une rentabilité de **7,61 %** ;
- deux bâtiments à usage de bureaux situés 6/8 avenue du Maréchal Juin à **Meudon (92)**. Ces deux immeubles sont situés en bordure de la commune de Vélizy Villacoublay, en plein cœur du pôle tertiaire. L'environnement de l'immeuble est ainsi constitué d'immeubles de bureaux où sont implantées de nombreuses grandes entreprises, notamment du secteur des hautes technologies. Les bâtiments bénéficient aussi de la proximité du Centre Commercial Vélizy II qui se situe à 400 mètres. L'accès routier est aisé par l'A86 ou la N118 ; et si la desserte par les transports en commun est encore assez moyenne, elle devrait s'améliorer à partir de 2009 avec l'arrivée du tramway. Ces deux bâtiments développent 7 614 m² à usage de bureaux et comptent 276 parkings couverts et 99 extérieurs. Ils sont loués à Alcatel CIT. Cette acquisition s'est faite au prix de **14 840 000 euros droits compris**, acte en mains offrant une rentabilité de **8,46 %** ;
- un immeuble de bureaux situé 75 rue Léon Gambetta à **Lille (59)**, situé dans le centre ville, à proximité de la gare Lille Flandres et bien desservi par les transports en commun. Ce bâtiment, qui développe 2 068 m² et compte 60 parkings en sous-sol, s'inscrit dans un ensemble immobilier comprenant un hôtel et un immeuble d'habitation. Il est loué à quatre locataires dont la Direction Générale de l'Environnement. Cette acquisition a été réalisée au prix de **2 950 000 euros droits compris**, acte en mains procurant une rentabilité de **7,88 %** ;
- un immeuble de bureaux situé 11 rue du Chêne Saint-Germain à **Cesson-Sévigné (35)**, commune située au Nord Est de Rennes qui accueille la zone tertiaire Atalante Beaulieu. L'environnement de l'immeuble est constitué majoritairement d'immeubles de bureaux occupés par de grandes entreprises, mais il comprend aussi plusieurs bâtiments du campus universitaire. Le site est d'un accès facile en voiture ou en bus. Ce bâtiment qui développe 3 889 m² à usage principal de bureaux et compte 113 parkings extérieurs, est entièrement loué à France Télécom dans le cadre d'un bail comportant une durée ferme de 6 ans. Cette acquisition, réalisée au prix de **4 666 000 euros droits compris**, acte en mains, offre une rentabilité de **8,40 %** ;
- en indivision à hauteur de 40 %, un immeuble situé 49-53 rue Louis Blanc à **Courbevoie (92)**. L'immeuble est situé dans un secteur tertiaire et résidentiel bordant le boulevard circulaire de la Défense, à mi chemin entre le centre ville de Courbevoie et le quartier tertiaire de la Défense. L'accès routier est aisé (sortie Défense 1) et la desserte par les transports en commun est assez bonne, avec la station de métro "Esplanade de la défense" à environ 600 mètres. Cet immeuble à l'architecture moderne fait partie d'un ensemble de quatre bâtiments s'organisant de manière semi-circulaire. Il développe 9 733 m² en R+10 à usage principal de bureaux et compte 183 parkings intérieurs. Il est loué en totalité à quatre locataires, le logement Français dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes, SCOD, France Télécom et Carat dans le cadre de baux 3/6/9 ans. Cette acquisition s'est faite au prix de **16 076 045 euros droits compris**, acte en mains offrant une rentabilité de **6,42 %** ;
- en indivision à hauteur de 30 %, un immeuble situé 45 place Abel Gance à **Boulogne-Billancourt (92)**. L'immeuble est situé à l'angle de deux rues sur la place Abel Gance et offre une architecture moderne, avec une façade largement vitrée faisant face au siège d'Icade et à proximité immédiate des immeubles de TF1 et de la Poste. L'accès routier est très bon, que ce soit par le périphérique ou les voies sur berges. Le métro Porte de Saint Cloud est à environ 600 mètres, le tramway et le RER C sont à 800 mètres. L'immeuble développe 6 592 m² en R+7

à usage principal de bureaux dont 248 m² de commerces en RDC et compte 142 parkings en sous-sol. Il est loué en totalité à trois locataires, Pierre Fabre pour les surfaces bureaux, Serie et Le point du jour pour la partie commerce, dans le cadre de baux commerciaux 3/6/9 ans. Cette acquisition s'est faite au prix de **11 515 352 euros droits compris**, acte en mains offrant une rentabilité de **6,49 %** ;

- en indivision à hauteur de 25 %, un immeuble de bureaux situé 73-75 rue de la Condamine dans le 17^e arrondissement de Paris (75). Ce quartier de Paris est mixte, avec à la fois des immeubles tertiaires et résidentiels de qualité, et bénéficie aussi d'une animation commerciale

importante. L'accès routier est assez aisé, la desserte par les transports en commun très facile et la Gare Saint-Lazare est à 800 mètres. L'ensemble immobilier comporte 2 bâtiments contigus s'élevant en R+5, et développe 4 755 m² à usage principal de bureaux avec 30 parkings en sous-sol et 7 en extérieur. Il est entièrement loué à la société Prisma Presse, dans le cadre d'un bail signé en 2004 comportant une durée ferme de 6 ans. Cette acquisition s'est faite au prix de **5 344 980 euros droits compris**, et honoraires inclus, offrant une rentabilité de **6,90 %**.

Acquisitions en 2005

Date d'acquisition	Adresse	Nature	Surface m ²	Nb park	Prix H.T./D.C. AEM	Loyers H.T.	Taux Rendt	Locataires
30-06-05	75018 Paris - 78 rue Championnet	Bureaux	4 803	64	19 280 177 DC	1 466 340	7,61 %	Proclair, SFICA, Banque du Mali (baux 3/6/9) et ISS à partir du 01/01/2006
01-07-05	92190 Meudon - 6/8 Av du Maréchal Juin	Bureaux	7 614	375	14 840 000 DC	1 255 315	8,46 %	Alcatel CIT
28-07-05	59000 Lille Centre République - 75 rue Gambetta	Bureaux	2 068	60	2 950 000 DC	232 460	7,88 %	DIREN, FASILD, DRT et SGAR
19-09-05	35000 Cesson Sevigne 11 rue du Chêne Germain	Bureaux	3 889	113	4 666 000 DC	392 345	8,41 %	France Télécom (bail 6/9)
24-10-05	92400 Courbevoie - 49-53 rue Louis Blanc	Bureaux	3 893	73	16 076 045 DC	1 031 285	6,42 %	Logement Français (Bail 6 ans fermes), SCOD, France Telecom, Aegis
24-10-05	92100 Boulogne-Billancourt 45 place Abel Gance	Bureaux	1 978	43	11 515 352 DC	747 719	6,49 %	Pierre Fabre, Serie, Le point du jour
25-11-05	75017 Paris 73-75 rue de la Condamine	Bureaux	1 189	9	5 344 980 DC	368 927	6,90 %	Prisma Presse (bail 6/9 du 01/01/2004)
			25 434	737	74 672 554	5 494 391	7,36 %	

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 :

	2005	2004
Taux d'occupation financier annuel	90,60 %	89,20 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	90,20 %	89,20 %

Au cours de l'exercice 2005, 71 253 554,25 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont quant à eux représenté 7 420 000 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève donc à 90,60 %.

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

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 83 216 m². La plupart des locations et renégociations ont été conclues avec des loyers en hausse hormis le cas des sites sur lesquels la demande locative est en baisse. Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Au cours du 1^{er} trimestre :

- Paris 4^e rue Beautreillis, renouvellement du bail du Ministère des Finances sur 2 780 m² pour un loyer de 722 800 euros, moyennant une progression de 10 % ;
- Sèvres (92) Place du Marivel, maintien en place de Frésenius sur 2 020 m² bail 6/9 ans, pour un loyer de 576 770 euros ;
- Carquefou (44) les Alizées, renouvellement du bail York France sur 834 m² pour un montant de loyer de 65 800 euros ;
- Beynost (01) Zac des Baterses, renouvellement du bail Halle aux Chaussures sur 810 m² en maintenant le niveau de loyer à 62 504 euros ;

- Montrouge (92) rue de la Vanne (66% - Crédit Mutuel Pierre 1 : 34 %), 423 m² loués à Daytona pour un loyer de 83 130 euros, avec une progression de 51 % ;

Au cours du 2^e trimestre :

- Paris 18^e, rue Championnet : 731 m² loués à ISS Services, soldant ainsi la vacance locative de cette nouvelle acquisition pour un loyer de 206 370 euros ;
- Paris 8^e, avenue Hoche : 270 m² loués à Sagihoché, pour un loyer de 123 193 euros ;
- Sartrouville (78), Maurice Bertaux : maintien en place d'ATAC sur 3 486 m² au titre d'un bail 3/6/9/12 ans, aux mêmes conditions locatives soit un loyer de 326 313 euros, en contrepartie de travaux de réfection de la dalle ;
- Coignières (78), rue des Osiers : maintien en place après extension de MCAD sur 2 726 m² aux mêmes conditions locatives, soit pour un loyer de 122 350 euros ;
- Trappes (78) rue Albert Einstein, 724 m² reloués à Viapark Entreprise, pour un loyer de 36 200 euros ;
- Saint-Benoit (86) ZA Grand Rocher : maintien en place de Bureautique Poitevine sur 900 m² pour un loyer de 67 500 euros, moyennant une progression de 13 % ;
- Avignon (84), Clos de la Cristole : 1 030 m² loués à Distripo, pour un loyer de 80 000 euros, soit une progression de 37 % ;
- Montrouge (92) rue de la Vanne (66% - Crédit Mutuel Pierre 1 : 34 %), 895 m² loués à Agresso, pour un loyer de 193 221 euros, moyennant une progression de 22 %.

Au cours du 3^e trimestre :

- St Quentin Fallavier Isle d'Abeau (69) : 6 120 m² loués à la société SLS pour un loyer de 183 600 euros ;

- Bièvres (91) Burospace : 1 584 m² loués à Bertrandt pour un loyer de 177 527 euros ;
- Saint-Denis (93) Urbaparc : 1 428 m² loués à Bogard (bail 4/6/9 ans) pour un loyer de 150 000 euros ;
- Le Nautile à Bagneux (92) : 929 m² loués à Neopost qui s'agrandit moyennant une progression de loyer global de 46 % soit 172 820 euros ;
- Montrouge (92) rue de la Vanne (66% - Crédit Mutuel Pierre 1 : 34 %), bail Sagep signé sur 560 m² pour un loyer de 122 159 euros.

Au cours du 4^e trimestre :

- Fontenay-sous-Bois (94) centre commercial Val de Fontenay : le dernier lot vacant, soit 1 472 m², loué à Berska (groupe Zara) au titre d'un bail 3/6/9/12 ans ;
- Lognes (77) l'espace : maintien en place et extension de Sungard au titre d'un nouveau bail portant dorénavant sur 2 005 m² (50 % - 50 % : extérieur), pour un loyer de 208 578 euros ;
- Paris 8^e avenue Hoche : 270 m² loués à Feeloe au titre d'un bail 4/6/9 ans, pour un loyer de 117 450 euros ;
- Levallois (92) le Victor Hugo : la totalité de cet immeuble de bureaux, louée à Epsom au titre d'un bail 6/9 ans, pour un loyer de 1 094 049 euros ;
- Les Ulis (91) les Conquérants : maintien en place de Editions Solutions et Systèmes sur 1 391 m² au titre d'un bail de 6/9 ans pour un loyer de 151 744 euros.

A noter sur Beaucaire (30) Zac des Milliaires (acquisition en VEFA) : 209 m² loués à la Société Générale en anticipation sur la livraison afin de permettre à ce locataire d'effectuer ses travaux d'aménagement spécifiques. Plusieurs baux ont été signés au cours de cette année et leur prise d'effet se cale sur la date de livraison : 1 281 m² à La Foir'Fouille, 825 m² à GMPS, 808 m² à King Jouet, 645 m² à Destocash, 632 m² à Chausséa, 209 à la Société Générale etc...

Au 31 décembre 2005, la surface vacante de la SCPI est 69 675 m² se répartissant comme suit :

Paris	428 m ²	1 %
Ile de France	50 460 m ²	72 %
Région	18 787 m ²	27 %

Les vacants les plus significatifs sont les suivants :

- Les Ulis (91) Av de l'Atlantique 5 652 m² ;
- Morangis (91) Croix Boisselière 4 580 m² ;
- Clichy (92) Le Forum 3 986 m² ;
- Courbevoie (92) Tour Aurore 3 576 m² ;
- Lognes (77) B. Thimonnier 1 957 m² ;
- Roissy (95) Parc des nations 1 609 m².

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 15 101 m² soit 2,11 % de la surface en exploitation (716 053 m²). Les plus significatives concernent :

- Schiltigheim (67) E3 - SXB1 4 500 m² (Immeuble de 9 000 m² en indivision avec UFG Pierre) ;
- Courbevoie (92) Axe Défense 1 168 m² ;
- Trappes (78) Pissaloup 1 168 m² ;
- Paris (75014) Rue Ferrus 980 m². A noter qu'un bail a déjà été signé avec APHP pour octobre 2006 (après travaux) avec 58 % d'augmentation de loyer ;
- Sainte-Geneviève des Bois (91) ZAC Croix Blanche 1 075 m² : bail déjà signé avec Ateliers Philippe au 1^{er} janvier 2006 aux mêmes conditions que l'ancien locataire.

Tour Aurore

Deux nouvelles propositions d'acquisition des étages de la Tour appartenant à Sélectinvest 1 ont été reçues cette année. Toutes les deux comportaient soit des éléments de prix inacceptables soit des conditions impossibles à lever, elles ont donc été rejetées.

Les copropriétaires ont finalement décidé le 26 juillet 2005 à la majorité d'avoir recours à un cabinet spécialisé pour établir le cahier des charges de la rénovation à minima de la Tour, sans modification de l'état descriptif de division.

Un tel choix est dicté par l'impossibilité actuelle des copropriétaires de voter à l'unanimité un projet de restructuration commun.

Lors d'une assemblée de février 2006, c'est le groupe Coteba qui a été désigné comme assistant au maître d'ouvrage. Un programme de travaux doit être validé sous deux mois avec un début des travaux envisagé en octobre 2006 si, à l'occasion des assemblées prévues, les copropriétaires votent majoritairement pour le projet.

Votre Société de gestion continue cependant à étudier toute opportunité de cession en vue de l'arbitrage éventuel de ce bien. A cet égard, des discussions avancées sont en cours.

Dans ce contexte, deux arrêts de la Cour d'Appel de Versailles rendus en mai et novembre 2005 dans des instances opposant des locataires dont le bail a été résilié par Immo 2000 ont retenu dans le premier la responsabilité du syndicat des copropriétaires à garantir à 100 % le bailleur Immo 2000 pour toute indemnité qu'il devra verser en réparation du préjudice de son locataire.

Dans le second arrêt, la responsabilité de syndicat des copropriétaires a été retenue à hauteur de 50 % du préjudice non encore fixé du locataire en cause.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 1 705 332,80 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 1 653 308,81 euros qui a été constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 52 023,99 euros.

A noter que dans le cadre de la poursuite des procédures judiciaires sur la Tour Aurore, une première décision après dépôt du rapport d'expertise a été rendue le 8 novembre 2005 aux termes de laquelle l'indemnité due au locataire Prima France a été limitée à la somme totale de 189 575 euros.

En effet, bien que la société Prima France ait chiffré son préjudice à 744 316 euros, l'expert judiciaire, suivi par les juges, a pris en compte l'argumentation développée par la SCPI afin que le montant de l'indemnité soit strictement évalué au surloyer déterminé par comparaison entre le coût des locaux occupés dans la Tour Aurore et celui de ses nouveaux locaux pris à bail.

En ce qui concerne les 5 autres locataires restants, les procédures judiciaires en fixation de leurs indemnités sont toujours en cours.

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 2005 :

	2005
Travaux réalisés	8 623 013,22 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	7 997 003,60 €

Travaux réalisés en 2005

Les plus significatifs sont indiqués ci-après par nature.

Aménagements et installations

Adresse	Nature des travaux	Coût H.T.
Montrouge Rue de la Vanne	Fourniture et pose de dalles moquette, remplacement de dalles du faux plafond, révision des sanitaires	329 187,57 €
Bussy Saint Martin Rue des Epinettes	Peinture des périphériques bureaux et entrepôts, cloisonnement des bureaux et peinture des sols	190 958,80 €
Bagneux Rue Jean Marin Naudin	Remplacement d'un poste haute tension et mise en place de mobiliers dans la salle de restauration à la cafétéria du RIE	178 884,49 €
Les Ulis Avenue de la Baltique	Travaux de révision des menuiseries extérieures, travaux d'électricité suite au passage du bureau de contrôle, travaux de peinture, lessivage des cloisons et nettoyage fin de travaux	150 543,20 €
Marseille Rue R.Schumann	Travaux de menuiserie, doublage, création d'un sas ascenseur, reprise des habillages en mélaminé au droit des allèges de ventilos convecteurs	141 255,21 €

Grosses réparations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Vincennes Avenue du Petit Parc	Travaux liés au cuvelage du 3 ^e sous-sol	638 318,62 €
Vélizy Centre Commercial	Travaux de rénovation	400 752,09 €
Montrouge Rue de la Vanne	Travaux de réaménagement du parking et des abords, travaux de ravalement de façade, remplacement des verrières et de la porte de garage	325 056,69 €
Bagneux Rue Jean Marin Naudin	Travaux de ravalement	176 253,42 €
Paris - Rue Ingres	Démolition dallage de béton pour raccordement du bac à hydrocarbure et séparation des écoulements cuisine, tranchée pour le passage de câbles électriques	140 931,23 €
Carquefou Impasse des Alizés	Travaux de ravalement,	115 066,19 €
Marseille Rue R.Schuman	Pose de faux plafonds, moquettes et toiles de verre, mise en peinture	113 404,00 €
Roissy Parc des Nations	Travaux de remise en conformité et division électrique	94 976,77 €
Bagneux Rue Jean Marin Naudin	Travaux de désamiantage	56 000,00 €
Bussy Saint Martin Rue des Epinettes	Mise en conformité des installations électriques, révision des ouvrants, issues, rideaux métalliques, niveleurs et divers	46 117,94 €
Montigny-le-Bretonneux 12 Fort de Saint-Cyr	Travaux de désamiantage	28 880,00 €

Climatisations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Bagneux Rue Jean Marin Naudin	Travaux de climatisation	1 240 634,14 €
Bron Rue Maryse Bastie	Travaux de climatisation	197 257,97 €
Marseille Avenue R.Schuman	Travaux de climatisation	100 042,60 €

Dossiers techniques "amiante"

Conformément à la réglementation en matière d'amiante, nous avons constitué, avec l'aide de prestataires extérieurs, les dossiers techniques "amiante" (DTA) pour les actifs du patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1.

Cent onze immeubles sont concernés par la présence d'amiante, dont :

- soixante-seize, au niveau 1 qui requiert un contrôle périodique visuel de l'état de dégradation des matériaux amiantés sous une périodicité de 3 ans ;
- un, au niveau 2 qui nécessite des mesures d'empoussièrement complémentaires,
- trente-quatre, au niveau 3 qui impose des travaux de retrait ou de confinement à prévoir sous 36 mois ou avant si possible. Parmi ces derniers immeubles sont considérés comme sensibles :
 - Dijon Marmont où les faux plafonds des réserves sont amiantés. Une étude technique, complexe compte tenu de l'occupation des locaux par un supermarché, est à faire ;
 - Saint-Priest où les dalles des sols sont amiantées sur la quasi-totalité de la surface occupée ;
 - Tour Maine Montparnasse où la présence d'amiante, détectée tant dans les parties communes que dans les parties privatives, a nécessité la demande d'une prorogation du délai d'achèvement des travaux ;
 - Dammarie les Lys où les dalles des sols de la surface de vente sont amiantées ;
 - Corbas où il y a présence d'amiante dans les plaques de couverture de la totalité des locaux d'activités ;
 - La Valette du Var où les dalles de sols sont amiantées sur la totalité des locaux ;
 - Boulogne Le Gallo où sera effectuée, lors du prochain contrôle périodique, la vérification des travaux de désamiantage portant sur le flocage amianté réalisés par le locataire ;
 - Enfin, Nanterre Arago où le désamiantage est terminé.

D'une manière générale, les travaux de désamiantage sont réalisés à chaque libération physique des locaux ou plus rapidement selon l'urgence, ils peuvent alors parfois nécessiter une éviction du locataire.

Enfin, ces DTA ont été mis à la disposition des locataires, des entreprises effectuant des travaux et des mandataires, en début d'année 2006.

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par Atisreal Expertise qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaison, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2005 une valeur vénale du patrimoine de 865 699 238 euros hors droits traduisant une hausse de 7,70 % par rapport à fin décembre 2004 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 2005

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (m ²)	Total en %
Paris	28 340	8 503			36 843	5,14 %
Région parisienne	158 063	58 836	93 547	78 068	388 514	54,26 %
Province	110 856	116 306	10 427	53 107	290 696	40,60 %
Total (m²)	297 259	183 645	103 974	131 175	716 053	
Total % (hors parking)	41,51 %	25,65 %	14,52 %	18,32 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2005

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (€)	Total en %
Paris	107 795 000	28 817 000			136 612 000	15,78 %
Région parisienne	324 408 238	69 679 000	63 658 000	29 618 000	487 363 238	56,30 %
Province	128 202 000	90 802 000	6 300 000	16 420 000	241 724 000	27,92 %
Total (€)	560 405 238	189 298 000	69 958 000	46 038 000	865 699 238	
Total %	64,73 %	21,87 %	8,08 %	5,32 %		100,00 %

V - EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de la société Atisreal Expertise, expert immobilier de votre société, arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée générale.

Il vous est proposé de renouveler son mandat pour une durée de quatre exercices qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

VI - VALEURS DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2005

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	774 871 983,96
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	30 963 378,41
Valeur comptable	805 835 362,37
Valeur comptable ramenée à une part	462,72
Valeur des immeubles "actuelle"	865 699 238,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	38 960 382,01
Valeur de réalisation	904 659 620,01
Valeur de réalisation ramenée à une part	519,46
Valeur de réalisation	904 659 620,01
Frais d'acquisition des immeubles	51 939 554,28
Commission de souscription	64 673 246,79
Valeur de reconstitution*	1 021 272 421,08
Valeur de reconstitution ramenée à une part	586,42

* 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⁾
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
2005	266 453 478,00	67 486 689,00	1 741 526	18 197	4 990 560,20	550,00*

(1) A diminuer des retraits.

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

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

2. Evolution du prix de la part

	2001	2002	2003	2004	2005
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	500,00	500,00*	513,00	513,00	513,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	35,76	37,20	37,20	34,56	33,75
Rendement de la part ^{(1) (2)}	7,15%	7,25%	7,25%	6,74%	6,58%
Report à nouveau cumulé par part	9,26	7,79	5,12	4,25	3,60

(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.)
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
2005	24 567	1,52 %	- de 1 mois	0	17 750,00

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

Libellés	2001		2002		2003		2004		2005	
	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	46,97	94,79	43,59	92,16	44,29	96,17	42,61	95,06	43,33	94,75
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,81	3,65	2,84	6,01	1,35	2,93	1,12	2,49	1,12	2,45
Produits divers	0,77	1,56	0,87	1,83	0,42	0,90	1,10	2,45	1,28	2,80
TOTAL DES REVENUS	49,55	100,00	47,30	100,00	46,06	100,00	44,83	100,00	45,73	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,55	9,18	4,21	8,90	4,13	8,97	3,63	8,10	4,04	8,82
Autres frais de gestion*	0,99	2,01	1,21	2,56	0,68	1,47	0,94	2,11	1,50	3,28
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,22	0,45	0,17	0,35	0,21	0,45	0,25	0,55	0,39	0,84
Charges immobilières non récupérées	2,89	5,83	3,14	6,65	2,56	5,56	2,72	6,07	2,75	6,01
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	8,66	17,47	8,73	18,47	7,58	16,46	7,54	16,83	8,67	18,96
Amortissements nets										
Patrimoine	1,15	2,33	1,14	2,40	1,12	2,43	1,11	2,47	0,93	2,03
Autres (charges à étaler)	0,25	0,50	0,21	0,44	0,30	0,65	0,23	0,51	(0,04)	(0,09)
Provisions										
Dotation provision pour grosses réparations	1,20	2,42	1,34	2,83	1,96	4,25	1,80	4,01	2,52	5,50
Dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,66)	(1,33)	(1,45)	(3,07)	0,15	0,33	0,18	0,39	(0,07)	(0,15)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,94	3,92	1,23	2,60	3,53	7,66	3,31	7,39	3,34	7,29
TOTAL DES CHARGES	10,60	21,39	9,96	21,06	11,11	24,12	10,86	24,22	12,01	26,25
RESULTAT	38,95	78,61	37,34	78,94	34,95	75,88	33,97	75,78	33,73	73,75
Variation du report à nouveau	3,19	6,45	0,14	0,29	(2,25)	(4,89)	(0,59)	(1,31)	(0,56)**	(0,04)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	35,76	72,17	37,20	78,64	37,20	80,77	34,56	77,09	33,75	73,80
Revenus distribués après prélèvement libératoire	35,31	71,26	36,49	77,14	36,90	80,12	34,27	76,44	33,44	73,12

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

** Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n° 2004-06 à hauteur de - 0,54 € par part.

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

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2004*	Durant l'année 2005	Total au 31-12-2005
Fonds collectés	797 437 338,64	67 486 689,00	864 924 027,64
Cessions d'immeubles	93 970 989,12	27 168 054,58	121 139 043,70
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(13 595 669,27)	(1 003 281,74)	(14 598 951,01)
Réserves	5 873 361,49		5 873 361,49
Réévaluation	(4 330 719,14)	140 257,71	(4 190 461,43)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(43 520 457,85)	(8 573 073,45)	(52 093 531,30)
Achats d'immeubles	(803 180 486,85)	(88 401 608,20)	(891 582 095,05)
Sommes restant à investir	32 654 356,14	(3 182 962,10)	29 471 394,04

* 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 Selectinvest 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 2005 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	78 589 489
Abattement forfaitaire	11 002 529
Autres charges déductibles	23 871 297
Revenu net	43 715 663
Soit par part pleine jouissance	26,58

REVENU FINANCIER

Revenu	1 868 436
Soit par part pleine jouissance	1,14
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,83

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

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C*	54 616 152
Réintégration	
Déduction	-461 302
Résultat fiscal	54 154 850

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S*	54 616 152
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	54 616 152

* 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 dix-huit au plus, sont nommés pour trois ans par l'Assemblée générale, est chargé d'assister la Société de gestion.

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

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

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 Française des Sociétés de Placement Immobilier en vue de fixer les règles qui doivent inspirer les actions des SCPI.

B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle

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, les Commissaires aux comptes et les Experts immobiliers. 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 arrêts comptables ainsi que l'analyse des écarts par rapport au budget sont régulièrement présentés à la Direction générale et au Conseil d'administration qui arrête les comptes.

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

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

> RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément à la loi, de vous présenter notre rapport annuel sur la gestion de la SCPI Sélectinvest 1 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Au cours de ses trois réunions annuelles, votre Conseil de surveillance a pu exercer sa mission d'assistance et de contrôle en examinant notamment les comptes sociaux, la situation de la collecte et du marché des parts, l'évolution du patrimoine et de la situation locative.

1. MARCHE DES PARTS ET AUGMENTATION DU CAPITAL

Les opérations d'investissement réalisées et en projet ont permis de favoriser progressivement la collecte de capitaux nouveaux au cours de l'année 2005. Ainsi, 155 651 parts ont été souscrites, dont 92 183 au cours du deuxième semestre. Hormis les parts qui ont permis de compenser les demandes de retrait, l'émission de 131 553 parts nouvelles a permis d'augmenter le capital social, qui s'établissait au 31 décembre 2005 à 266 453 478 euros, affichant une progression de 8,17 % en un an.

2. EVOLUTION DU PATRIMOINE

A chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les opérations envisagées tant d'acquisitions nouvelles que d'arbitrages nous permettant ainsi d'en apprécier le bien-fondé.

Près de 75 millions d'euros ont été investis en 2005, assurant l'équilibre entre la collecte et les investissements, ceux-ci ayant été effectués en majorité au cours du deuxième semestre.

Ils concernent uniquement des bureaux situés tant en province, à Lille et Rennes, qu'à Paris, rue de la Condamine (17^e) et rue Championnet (18^e) ou en région parisienne à Courbevoie, Boulogne-Billancourt et Meudon. Leur rendement moyen est de 7,36 %.

Par ailleurs, la poursuite de la politique d'arbitrage préconisée par la société de gestion et à laquelle nous restons tout à fait favorables a conduit à se défaire d'un certain nombre d'immeubles pour diverses raisons tenant à leur état - obsolète ou amianté (Evry, les Ulis)- ou à leur situation - environnement devenu peu sûr ou site inondable (Arles) -.

Certains immeubles pouvaient subir plusieurs de ces inconvénients qui induisaient vacance récurrente et/ou turn-over important de locataires de qualité médiocre.

L'arbitrage a porté sur neuf biens immobiliers, représentant une surface globale de 23 649 m² dont près de la moitié vacante, et a permis de dégager 9,8 millions d'euros pour de nouvelles acquisitions.

3. GESTION LOCATIVE

Au niveau locatif, le taux moyen d'occupation financier de l'année a évolué favorablement pour s'établir à 90,60 % contre 89,20 % pour l'an dernier.

Nous avons suivi avec attention l'avancement des deux importantes opérations de restructuration de la galerie Point Show, sur les Champs-Élysées, et de la Tour Aurore, à La Défense.

Dans la galerie Point Show, dont la rénovation a été achevée, le locataire Eldorauto a pris possession des locaux en mai 2005. Par ailleurs, la présence contiguë et récente de l'enseigne Mauboussin devrait contribuer à la valorisation de l'ensemble de la galerie.

Concernant la Tour Aurore, aucune des pistes étudiées précédemment n'a abouti. Les copropriétaires s'orientent à présent, selon leurs dernières décisions, vers une restructuration de la tour sans modification de l'état descriptif. Les réponses à l'appel d'offres lancé sont en cours d'examen.

L'étude de toute offre d'achat, immédiate ou future, ne nous paraît toutefois pas à exclure.

4. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les expertises réalisées par Atisréal Expertise, font ressortir une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de 865 699 238,00 euros, en augmentation de 7,70 %, à périmètre constant, par rapport à l'exercice précédent.

Sur cette base, la valeur de réalisation de la part s'établit à 519,46 euros et la valeur de reconstitution qui en résulte à 586,42 euros.

L'attente des investisseurs en matière de taux de rendement étant désormais plus raisonnable, se situant entre 6 % et 6,20 %, cette augmentation de la valeur d'expertise des immeubles a, dès lors, permis d'envisager la revalorisation du prix de la part.

Compte tenu des prévisions pour 2006, votre Conseil a été favorable à la revalorisation proposée du prix de la part, qui a été porté, à effet du 31 décembre 2005, de 513,00 euros à 550,00 euros.

5. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2005 vous sont commentés dans le rapport de la société de gestion.

Conséquence à la fois des nouveaux investissements réalisés fin 2004 et dans le courant de l'année 2005, des relocations et/ou des renégociations avec les locataires en place, les loyers ont progressé de 8,78 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat comptable au 31 décembre 2005 est de 55 464 974,25 euros, également en progression par rapport à celui de 2004. Compte tenu des parts nouvelles à rémunérer, le résultat ressort à 33,73 euros par part. Le report à nouveau a dû être légèrement sollicité pour assurer la distribution annoncée de 33,75 euros par part.

Enfin, pour l'exercice 2006, le résultat prévisionnel devrait permettre un niveau de distribution procurant une rentabilité autour de 6,2 % sur la base du nouveau prix de la part de 550,00 euros.

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. PRODUIT OPCV

La Société de gestion nous a tenus informés de l'évolution du processus de création du nouveau produit dénommé OPCV (Organisme de Placement Collectif Immobilier). Après l'ordonnance du 13 octobre 2005, définissant le régime juridique et les modalités de transformation des SCPI en OPCV, le cadre fiscal du produit a été intégré dans la Loi de Finances rectificative pour 2005. Compte tenu des textes encore à paraître (les décrets, le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, le plan comptable), il semblerait que les premiers OPCV pourraient être créés à la fin de l'année 2006 ou au début de l'année 2007. Quant à l'ensemble des SCPI déjà existantes elles disposeront d'un délai de cinq ans pour réunir l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur éventuelle transformation.

8. 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.

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 2005 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 55 464 974,25 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 5 945 425,48 euros, s'élève à 61 410 399,73 euros, et décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 55 489 482,74 euros (correspondant au montant des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau, une somme de 5 920 916,99 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 2005, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 805 835 362,37 euros ;
- valeur de réalisation : 904 659 620,01 euros ;
- valeur de reconstitution : 1 021 272 421,08 euros.

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 ;
- 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 2006.

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 2006, 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 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 2006.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de la société Atisreal Expertise en qualité d'expert immobilier, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer dans l'année 2010 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

> COMPTES ANNUELS

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2005

	EXERCICE 2005		EXERCICE 2004	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	+ 766 359 450,12	+ 865 699 238,00	+ 689 806 927,46	+ 746 967 675,00
Agencements, aménagements, installations	+ 4 428 932,58	+	+ 3 554 428,15	+
Immobilisations en cours	+ 4 083 601,26	+	+ 19 402 570,30	+
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	- 7 997 003,60		- 7 681 009,65	
Autres provisions pour risques & charges	- -	- -	- -	- -
TOTAL I	766 874 980,36	865 699 238,00	705 082 916,26	746 967 675,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations incorporelles	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations financières	+ 490 551,00	+ 490 551,00	+ 443 097,40	+ 443 097,40
Créances				
Locataires & comptes rattachés	+ 19 653 418,70	+ 19 653 418,70	+ 22 541 601,28	+ 22 541 601,28
Autres créances	+ 5 746 454,41	+ 5 746 454,41	+ 7 017 110,87	+ 7 017 110,87
Provision pour dépréciation des créances	- 4 207 377,54	- 4 207 377,54	- 4 259 401,48	- 4 259 401,48
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ -	+ -	+ -	+ -
Fonds de remboursement	+ -	+ -	+ -	+ -
Autres disponibilités	+ 66 399 508,13	+ 66 399 508,13	+ 76 207 213,14	+ 76 207 213,14
Provisions générales pour risques & charges				
	- 330 803,94	- 330 803,94	- 392 401,40	- 392 401,40
Dettes				
Dettes financières	- 12 012 659,17	- 12 012 659,17	- 10 563 080,87	- 10 563 080,87
Dettes d'exploitation	- 17 996 319,42	- 17 996 319,42	- 18 911 145,45	- 18 911 145,45
Dettes diverses	- 18 756 137,82	- 18 756 137,82	- 30 096 325,76	- 30 096 325,76
TOTAL II	38 986 634,35	38 986 634,35	41 986 667,73	41 986 667,73
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+ 65 036,92	+ 65 036,92	+ 932 650,95	+ 932 650,95
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ -	+ -	+ 892 706,00	+ 892 706,00
Produits constatés d'avance	- 91 289,26	- 91 289,26	- 192 955,60	- 192 955,60
TOTAL III	- 26 252,34	- 26 252,34	1 632 401,35	1 632 401,35
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	805 835 362,37		748 701 985,34	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE*		904 659 620,01		790 586 744,08

* 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 01-01-2005 AU 31-12-2005⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2004	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	246 325 869,00		20 127 609,00	266 453 478,00
Capital souscrit	246 325 869,00		20 127 609,00	266 453 478,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	235 955 912,55		38 796 000,94	274 751 913,49
Primes d'émission	278 132 594,11		47 359 080,00	325 491 674,11
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(42 176 681,56)		(8 563 079,06)	(50 739 760,62)
Primes de fusion	271 635 099,24		(9 994,39)	271 625 104,85
Primes de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 343 776,29)		(9 994,39)	(1 353 770,68)
Ecarts d'évaluation	(4 330 719,14)		140 257,71	(4 190 461,43)
Ecart de réévaluation	(4 330 719,14)		140 257,71	(4 190 461,43)
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(13 595 669,27)		(1 003 281,74)	(14 598 951,01)
Réserves	5 873 361,48			5 873 361,48
Report à nouveau	7 741 530,52	(903 399,04)	(892 706,00)	5 945 425,48
Résultat de l'exercice	(903 399,04)	903 399,04	(24 508,49)	(24 508,49)
Résultat de l'exercice	52 217 550,08	(52 217 550,08)	55 464 974,25	55 464 974,25
Acomptes sur distribution	(53 120 949,12)	53 120 949,12	(55 489 482,74)	(55 489 482,74)
TOTAL GENERAL	748 701 985,34	0,00	57 133 377,03	805 835 362,37

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2005

CHARGES	2005	2004
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	9 656 909,62	10 500 123,95
Autres charges	9 326 052,61	10 226 455,91
	18 982 962,23	20 726 579,86
Charges non refacturées		
Charges locatives	2 367 630,17	2 212 600,84
Travaux d'entretien	641 941,77	380 161,70
Grosses réparations	3 823 625,49	1 449 863,13
Autres charges	2 156 157,42	2 062 897,56
	8 989 354,85	6 105 523,23
Total des charges immobilières	27 972 317,08	26 832 103,09
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	6 901 388,00	5 796 737,18
Diverses charges d'exploitation	2 004 492,40	1 029 423,09
Dotation aux amortissements d'exploitation	5 801 433,13	4 286 146,78
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	1 653 308,81	2 243 260,34
Provision pour grosses réparations	4 139 619,44	2 764 028,35
Autres provisions	189 353,75	197 820,00
	5 982 282,00	5 205 108,69
Commission de souscription	4 990 560,20	3 898 415,27
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	25 680 155,73	20 215 831,01
Charges financières		
Charges exceptionnelles	603 593,58	797 307,88
TOTAL DES CHARGES	54 256 066,39	47 845 241,98
BENEFICE DE L'EXERCICE	55 464 974,25	52 217 550,08
TOTAL GENERAL	109 721 040,64	100 062 792,06
PRODUITS	2005	2004
Produits immobiliers		
Loyers	71 253 554,25	65 497 651,40
Charges refacturées	18 982 962,23	20 726 579,86
Produits annexes	959 687,39	339 611,03
Total des produits immobiliers	91 196 203,87	86 563 842,29
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	1 705 332,80	2 033 948,83
Grosses réparations	3 823 625,49	1 449 863,13
Autres reprises de provisions	250 951,21	137 738,97
	5 779 909,50	3 621 550,93
Transfert de charges d'exploitation	399 767,10	683 801,78
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	4 990 560,20	3 898 415,27
Autres prélèvements sur prime d'émission	4 345 156,31	2 230 231,83
	9 345 710,90	6 127 466,81
Prélèvements sur prime de fusion	9 994,39	(1 180,29)
Total des produits d'exploitation	15 525 387,50	10 432 819,52
Produits financiers	1 848 720,80	1 714 805,52
Produits exceptionnels	1 150 728,47	1 351 324,73
TOTAL DES PRODUITS	109 721 040,64	100 062 792,06
TOTAL GENERAL	109 721 040,64	100 062 792,06

TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2005	2004
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	55 489 482,74	53 120 949,12
Acquisitions d'immobilisations	63 539 203,91	18 814 418,25
Charges prélevées sur la prime d'émission	8 573 073,45	5 371 803,88
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(3 112 022,29)	310 476,70
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	124 489 737,81	77 617 647,95
FONDS DE ROULEMENT	(2 477 477,77)	24 815 577,10
TOTAL DES FLUX	122 012 260,04	102 433 225,05
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	55 464 974,25	52 217 550,08
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau	(892 706,00)	
Capitaux propres	67 626 946,71	52 417 441,64
Cessions d'immobilisations	(1 003 281,74)	(4 904 729,53)
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		(20 628,72)
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	1 449 578,30	(264 251,74)
Variation des provisions	(633 251,48)	2 987 843,32
Total des ressources	122 012 260,04	102 433 225,05
TABLEAU 2	2005	2004
Variation du fonds de roulement	(2 477 477,77)	24 815 577,10
Variation des dettes	(12 356 680,31)	(28 073 299,06)
Variation des créances	(5 026 453,07)	(222 342,42)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	76 207 213,14	79 242 592,68
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	66 399 508,13	76 207 213,14

> ANNEXE

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

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

A. 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'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2005, à hauteur de 0,01 euro par part, soit un montant total de 14 202 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés sur le revenu au taux de droit commun, une somme de 7 918 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme de 47 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 6 237 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

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.

Changement de méthode comptable et de présentation des comptes

Les honoraires de commercialisation et d'expertise étaient, jusqu'au 31 décembre 2004, comptabilisés en charges à étaler sur cinq ans.

Conformément aux dispositions prévues par le règlement du CRC n° 2004-06 en matière de traitement comptable des charges à étaler, autres que celles liées à la constitution et au développement de la SCPI, et à la recherche des capitaux et des immeubles, les valeurs nettes comptables des honoraires de commercialisation et d'expertise au 1^{er} janvier 2005, ont été imputées sur le report à nouveau à hauteur de 892 706,00 euros.

Les honoraires de commercialisation et d'expertise comptabilisés en charges au cours de l'exercice 2005 s'élèvent à 905 268,04 euros. Contrairement aux années antérieures, ces charges n'ont pas fait l'objet d'un étalement sur 5 ans, et ont été intégralement supportées dans le compte de résultat de l'exercice.

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.

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 HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 6 882 505,77 euros.

Au 31 décembre 2005, une promesse de vente a été signée sur la propriété 8 rue des Osiers à Saint-Ouen.

Au cours de l'année 2005 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 155 651 parts, 131 553 parts ont été portées en augmentation de capital, 24 098 parts ont compensé des retraits.

Au 31 décembre 2005, la totalité des parts en suspens, tous prix confondus est de 21 parts.

Au cours de l'exercice 2005, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Saint-Alban - Rue des Battants ;
- Evry - Places des Miroirs ;
- Courcouronnes - Rue du Plessis Briard ;
- Noisy le Grand - Rue du Ballon ;
- Champs sur Marne - Boulevard de Nesles ;
- Arles - Avenue de Stalingrad ;
- Les Ulis - Avenue de Rio ;
- Ferney - Voltaire-Rue du Chemin Levant ;
- Fresnes - Voie des Laitières (cession partielle) ;
- Les Ulis - Rue de la Terre à Feu ;
- La Valette du Var-Avenue de l'Université (cession partielle).

La moins-value globale relative à ces 11 opérations, d'un montant de 1 003 281,74 euros, a été comptabilisée en capitaux propres.

B. TABLEAUX CHIFFRES

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2005		Exercice 2004	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	516 328 611,48	560 405 238,00	446 296 872,08	463 259 335,00
Locaux d'activité	66 257 501,27	69 958 000,00	69 676 113,67	69 752 000,00
Commerces	144 206 620,16	189 298 000,00	128 737 973,64	156 176 000,00
Entrepôts	43 995 649,79	46 038 000,00	48 650 396,22	48 786 000,00
Total	770 788 382,70	865 699 238,00	693 361 355,61	737 973 335,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	4 083 601,26		4 002 231,26	
Locaux d'activité				
Commerces			15 400 339,04	8 994 340,00
Entrepôts				
Total	4 083 601,26		19 402 570,30	8 994 340,00
Total général	774 871 983,96	865 699 238,00	712 763 925,91	746 967 675,00

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS & CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-04	689 806 927,46
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice	(140 257,71)
CHAMPS SUR MARNE - Boulevard de Nesles	(140 257,71)
Amortissement des constructions sur sol d'autrui	(58 834,28)
Dotation de l'exercice	(58 834,28)
Comptabilisations de l'exercice	86 645 385,30
PARIS - Rue Championnet	18 125 777,00
MEUDON - Avenue du Maréchal Juin	13 945 900,00
LILLE - Avenue Léon Gambetta	2 780 145,44
BEUCAIRE - Forum Commercial	9 347 000,00
CESSON SEVIGNE - Rue du Chêne Germain	4 340 000,00
BOULOGNE - Rue Abel Gance	10 908 300,00
COURBEVOIE - Axe Défense	15 224 400,00
PARIS - Rue de la Condamine	5 050 000,00
PARIS - Rue de Ponthieu	6 923 862,86
Comptabilisations de l'exercice (climatisations)	1 733 687,18
STRASBOURG - Rue de la Durance	84 927,55
BRON - Rue Maryse Bastie	197 257,97
BRUGES - Avenue de Chavailles	22 719,43
RAMONVILLE - Avenue de l'Europe	13 999,99
ROISSY EN FRANCE - Parc des Nations	59 596,60
LABEGE - Buroplus	2 360,00
BAGNEUX - Rue Jean Marin Naudin	1 240 634,14
MONTPELLIER - Avenue Albert Einstein	12 148,90
MARSEILLE - Rue R.Schuman	100 042,60
Cessions de l'exercice	(10 608 500,47)
CHAMPS SUR MARNE - Bld de Nesles	(3 323 145,66)
NOISY LE GRAND - Rue du Ballon	(2 335 514,26)
EVRY - Place des Miroirs	(80 797,98)
LES ULIS - Avenue des Andes	(761 508,67)
SAINT ALBAN - Rue des Battants	(640 285,86)
EVRY - Rue du Plessis Briard	(1 707 428,99)
FERNEY VOLTAIRE - Chemin du Levant	(336 912,32)
FRESNES - Voie des Laitières	(424 900,00)
LES ULIS - Avenue de Rio	(718 598,50)
ARLES - Avenue de Stalingrad	(274 408,23)
LA VALETTE DU VAR - Avenue de l'Université	(5 000,00)

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Garanties locatives		(1 018 957,36)
PARIS XIX - Rue de Meaux	15 393,41	
CLICHY - Le Forum	(44 748,29)	
LEVALLOIS PERRET - Rue Victor Hugo	(869 215,22)	
VAL DE FONTENAY - Centre Cial Périval	(120 387,26)	
Solde au 31-12-05		766 359 450,12

AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-04		9 985 368,52
Comptabilisations de l'exercice		2 423 758,78
PARIS - Rue de Ponthieu	9 750,00	
STRASBOURG - Rue de la Durance	65 298,00	
TOULOUSE - Rue du Palays	270,30	
SAINT QUENTIN FALLAVIER - Isle d'Abeau	4 300,00	
LYON - Rue Servient	27 815,84	
SAINT PRIEST - Rue Ambroise Paré	49 305,83	
LYON - Rue de Gerland	36 586,00	
VILLEBON S/YVETTE - Avenue de la Baltique	10 492,00	
BUSSY SAINT MARTIN - Rue des Epinettes	190 958,80	
BRON - Rue Maryse Bastie	183 786,26	
LYON - Rue Maurice Flandin	944,07	
PARIS - Rue Beautreillis	28 085,79	
BRUGES - Avenue de Chavailles	61 829,05	
TRAPPES - Rue Albert Einstein	34 981,41	
RAMONVILLE SAINT AGNE - Avenue de l'Europe	32 444,01	
MONTPELLIER - Rue Alfred Nobel	27 215,46	
LESQUIN - Boulevard du Petit Quinquin	1 680,00	
PARIS - Avenue Ingres	52 401,38	
TRAPPES - Allée des Aulnes	12 749,40	
ERAGNY - Parc de la Danne	11 406,00	
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Avenue des Trois Peuples	5 000,00	
ERAGNY - Parc des Bellevues	440,00	
SAINT DENIS - Boulevard de la Libération	12 634,50	
ROISSY - Parc des Nations	104 400,72	
PARIS - Boulevard Sebastopol	27 950,18	
PARIS - Rue Lamarck	24 228,99	
COLLEGIEN - Avenue des Portes de la Forêt	25 516,31	
VERRIERES LE BUISSON - Boulevard du Maréchal Juin	2 328,05	
LABEGE - Buroplus	24 947,86	
RAMONVILLE SAINT AGNE - Zac du Canal	1 140,00	
LILLE - Rue Jean Roisin	66 408,78	
LOGNES - Mail Barthelemy Thimmoniers	77 511,74	
VILLEPINTE - Allée Louis Breguet	20 792,60	
MERIGNAC - Parc d'Activités du Château Rouquey	240,00	
BAGNEUX - Rue Jean Marin Naudin	178 884,49	
BONDOUFLE - Rue Gutenberg	4 897,31	
VINCENNES - Avenue du Petit Parc	1 143,00	
MONTROUGE - Rue de la Vanne	329 187,57	
LOGNES - Boulevard Malvoisine	258 988,54	
MONT SAINT AIGNAN - Rue Linus Carl Pauling	320,95	
NOISY LE GRAND - Boulevard du Mont d'Est	17 005,00	
LES ULIS - Avenue de l'Atlantique	150 543,20	
VILLENEUVE D'ASCQ - Rue de Ticléni	53 907,61	
NICE - Le Crystal Palace	18 019,57	
MARSEILLE - Le Shuman	141 255,21	
SEVRES - Le Marivel	33 767,00	

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Cessions de l'exercice		(224 396,37)
SAINT-DENIS - Rue Gabriel Péri	(270,31)	
NOISY LE GRAND - Rue du Ballon	(144 695,44)	
LES ULIS - Avenue des Andes	(6 159,56)	
CHAMPS SUR MARNE - Boulevard de Nesles	(73 271,06)	
Solde au 31-12-05		12 184 730,93
AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS		
Solde au 31-12-04		-6 430 940,37
Dotations de l'exercice	-1 324 857,98	
Total au 31-12-05		-7 755 798,35
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31-12-05		
		4 428 932,58
IMMOBILISATIONS EN COURS		
Solde au 31-12-04		19 402 570,30
Comptabilisations de l'exercice		81 370,00
COURBEVOIE - Tour Aurore	81 370,00	
Cessions de l'exercice		(15 400 339,04)
BEAUCAIRE - Forum Commercial	(9 347 000,00)	
PARIS - Galerie Point Show	(6 053 339,04)	
Solde au 31-12-05		4 083 601,26
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Solde des dépôts versés au 31-12-04		443 097,40
Fonds de roulement versés aux syndicats	354 267,75	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	306 814,15	
Solde des dépôts versés au 31-12-05		490 551,00

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2004	Compte à compte 2005*	Dotations 2005	Montant des amortissements au 31-12-2005
Agencements, aménagements installations	5 ans	6 430 940,37	(143 011,35)	1 467 869,33	7 755 798,35
Terrains et construction		294 171,35		58 834,28	353 005,63

* 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 31-12-2004	Augmentation des charges à étaler 2005	Compte à compte 2005*	Dotations 2005	Montant net des charges à étaler au 31-12-2005
Frais d'acquisition des immobilisations		4 274 729,52		(4 274 729,52)	
Indemnité d'éviction*	70 126,47		(70 126,47)		
Honoraires de commercialisation*	721 474,13		(721 474,13)		
Honoraires d'expertise des immeubles*	101 105,40		(101 105,40)		
Total	892 706,00	4 274 729,52	(892 706,00)	(4 274 729,52)	

* Conformément aux dispositions prévues par le règlement du CRC n° 2004-06 en matière de traitement comptable des charges à étaler, autres que celles liées à la constitution et au développement de la SCPI, et à la recherche des capitaux et des immeubles, les valeurs nettes comptables des honoraires de commercialisation, d'expertise et indemnités d'éviction au 1^{er} janvier 2005, ont été imputées sur le report à nouveau.

RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2004	Dotations 2005	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2005
Pour grosses réparations	7 681 009,65	4 139 619,44	3 823 625,49	7 997 003,60
Pour créances douteuses	4 259 401,48	1 653 308,86	1 705 332,80	4 207 377,54
Pour risques et charges	392 401,40	189 353,75	250 951,21	330 803,94
Total	12 332 812,53	5 982 282,05	5 779 909,50	12 535 185,08

ECART DE REEVALUATION

Ecart de réévaluation au 31-12-2004	4 330 719,14
Ecart de réévaluation des immeubles cédés en 2005	(140 257,71)
Total au 31-12-2005	4 190 461,43

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2004

Résultat 2004	52 217 550,08
Report à nouveau 2004	7 741 530,52
Total distribuable	59 959 080,60
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2004	13 037 192,64
Distribution du 2 ^e trimestre 2004	13 164 382,08
Distribution du 3 ^e trimestre 2004	13 293 774,72
Distribution du 4 ^e trimestre 2004	13 625 599,68
Total de la distribution	53 120 949,12
Report à nouveau après affectation du résultat	6 838 131,48

CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

Charges à payer	
Gérance	968 400,10
Fournisseurs factures non parvenues	745 130,66
Locataires	5 192 062,88
Dettes fiscales et sociales	694 492,49
Autres dettes diverses	30 867,21
Total	7 630 953,34

Produits à recevoir	
Locataires et comptes rattachés	9 101 284,82
Créances fiscales et sociales	5 978,00
Fournisseurs	378 856,37
Valeurs mobilières déplacements	31 563,12
Total	9 517 682,31

DETAIL DES CREANCES LOCATAIRES

Locataires	4 334 103,37
Locataires : factures à établir	9 101 284,82
Locataires : créances douteuses	6 218 030,51
Total	19 653 418,70

INTERETS BANCAIRES A RECEVOIR

Le montant des intérêts acquis sur les placements au 31 décembre 2005 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2006 est de 31 563,12 €.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Appels de charges 1 ^{er} trimestre 2006	42 870,33
Charge d'assurances 2006	22 166,59
Total	65 036,92

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Loyers du 1 ^{er} trimestre 2006	29 181,57
Avances sur refacturations travaux	62 107,69
Total	91 289,26

DETAIL DES CHARGES REFACTUREES

Appels syndics	8 484 884,00
Entretien et réparations	-231 645,52
Etats des lieux	26 654,18
Grosses réparations	1 377 016,96
Primes d'assurances	633 788,79
Frais de contentieux	1 485,10
Taxes bureaux	834 260,27
Taxes foncières	5 936 141,55
Taxes ordures ménagères	1 485 915,31
Autres taxes immobilières	25 108,29
Honoraires de gestion	409 353,30
Total	18 982 962,23

CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTERIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(3 692 747,47)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 312 432,15
Autres charges immobilières	(84 323,32)
Diverses charges d'exploitation	(303 097,75)
Total	(2 767 736,39)

PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTERIEURS

Charges facturées	(3 692 747,47)
Produits de l'activité immobilière	133 786,00
Total	(3 558 961,47)

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur créances irrécouvrables sans certificats,	58 079,81
V.N.C d'éléments d'actif (Vente matériels RIE)	179 901,37
Diverses régularisations de comptes,	608,12
Régularisations de comptes syndics & fournisseurs,	42 519,95
Régularisations de charges sur années antérieures,	181 898,02
Régularisations sur amortissements,	267,06
Pertes sur soldes locataires,	139 351,25
Pénalités fiscales,	968,00
Total	603 593,58

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	814 730,16
Régularisation sur chèques émis mais non débités dans nos comptes	43 592,29
Travaux déduits lors de la vente de deux immeubles, travaux non réalisés et remboursés par le notaire,	43 905,32
Redditions de charges créditrices,	65 895,02
Régularisations sur amortissements,	319,36
Diverses régularisations de comptes,	2 286,32
Produits de cession d'éléments d'actif (Vente matériel RIE)	180 000,00
Total	1 150 728,47

FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2004	
Prélèvements 2005	
Affectation au report à nouveau	
Solde disponible au 31-12-2005	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 (€)
01210	FERNEY	13 CHEMIN DU LEVANT	01-10-80			-
06000	NICE	369/371 PROMENADE DES ANGLAIS	29-10-02	5 436	149	6 498 557,00
13002	MARSEILLE	18 ET 20 AVENUE R.SCHUMAN	20-01-03	13 500	204	11 842 905,13
14040	CAEN	AVENUE DU MARECHAL MONTGOMERY	01-09-94	2 543	8	2 286 735,26
31000	LABEGE	LIEUDIT GRANDE BORNE	01-06-88	1 842	1	1 417 775,86
31000	LABEGE	BUROPLUS - BT B - VOIE N° 3	09-12-88	2 201	45	1 173 180,03
31000	TOULOUSE	19 ALLEE JEAN JAURES	11-07-86	2 462	7	2 841 103,03
31320	LABEGE	LE TECHNOPARC BAT 5	26-09-90	722	27	551 151,71
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
31520	RAMONVILLE SAINT AGNE	13 AVENUE DE L'EUROPE	01-04-90	1 372	61	990 945,79
31520	RAMONVILLE SAINT AGNE	ZAC DU CANAL	07-07-89	760	26	484 865,73
33000	BORDEAUX	ZAC DE LA PORTE DE BORDEAUX	11-10-02	4 174		5 330 487,07
33520	BRUGES	8 AVENUE CHAVAILLES	14-09-90	1 530	58	1 084 819,34
33600	PESSAC	PARC D'ACTIVITE DU HAUT LEVEQUE	09-06-99	3 003	1	3 235 882,84
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
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	5 034 560,90
35130	CESSON SEVIGNE	RUE DU CHENE GERMAIN	19-09-05	3 889	113	4 340 000,00
38240	MEYLAN	21 AVENUE DU GRANIER	01-04-86	699	36	487 836,86
44000	NANTES	RUE DE LA GARDE	01-12-85	798	40	503 081,76
44000	NANTES	LIEU DIT L'AUBINIERE	20-03-92	749	26	625 040,98
44088	NANTES CEDEX 03	14 IMPASSE DES JADES	27-12-91	749	26	625 040,97
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
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
59000	LILLE	AVENUE LEON GAMBETTA	28-07-05	2 068	60	2 780 145,44
59650	VILLENEUVE D'ASQ	1 RUE DE LA PERFORMANCE	16-12-92	821	28	716 510,38
59650	VILLENEUVE D'ASQ	50/52 RUE DE TICLENI	04-09-02	5 239	190	6 196 522,00
59800	LILLE	2/10 RUE JEAN ROISIN	20-10-89	4 788	58	4 614 554,80
59810	LESQUIN	BOULEVARD DU PETIT QUINQUIN	15-02-91	1 100	23	562 481,37
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	2 012 568,18
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
69003	LYON	55 RUE BARABAN	01-07-82	502	7	238 661,55
69003	LYON	70 /74 RUE MAURICE FLANDIN	01-11-84	929	12	731 755,29
69003	LYON	190/194 RUE GARIBALDI	01-11-95	5 317	128	8 400 095,96
69003	LYON	PLAZA PART DIEU	07-01-01	6 286	103	11 111 711,10
69006	LYON	34-36 RUE MOLIERE	10-11-72	1 401		692 327,08
69007	LYON	213 RUE DE GERLAND	01-12-90	2 658	66	2 559 408,78
69500	BRON	2 ET 2 BIS RUE MARYSE BASTIE	01-08-90	1 778	46	1 487 963,39
69500	BRON	4 RUE MARYSE BASTIE	01-01-90	1 052	1	1 196 073,76
69500	BRON	6 RUE MARYSE BASTIE	18-12-89	856	23	952 477,07
75003	PARIS	42 BOULEVARD SEBASTOPOL	23-08-77	1 115		2 628 951,39
75004	PARIS	23 RUE BEAUTREILLIS	08-06-77	2 780		7 485 246,75
75007	PARIS	211 RUE DE L'UNIVERSITE	29-06-66	810	1	1 676 939,19
75008	PARIS	47 RUE DE MONCEAU	04-06-70	1 052	7	4 573 470,51
75008	PARIS	24 AVENUE HOCHÉ	07-02-69	1 407	4	6 428 211,90
75009	PARIS	14 RUE BALLU	27-12-90	1 069	25	3 002 358,27
75009	PARIS	37 RUE BERGERE	28-08-86	1 667		2 679 880,87
75014	PARIS	6 RUE FERRUS	01-12-79	1 000	1	1 434 788,40
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	01-07-99	638		1 618 627,44
75014	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	01-05-01	1 868	54	8 108 458,33
75015	PARIS	2 A 10 RUE SAINTE LUCIE	28-03-84	303		210 379,64
75015	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	26-05-05	271		1 067 143,12
75016	PARIS	61 AVENUE VICTOR HUGO	24-03-83	150		564 061,36
75016	PARIS	45 RUE RAFFET	13-01-72	998	4	533 571,56

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2005 (I + II + III)	Valeur comptable 2004	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2005	Valeur d'expertise 2004
-	-	-	-	336 912,32		-	-	235 000,00
-	6 498 557,00	15 040,22	6 513 597,22	6 498 557,00	DIVERS LOCATAIRES	688 973,42	7 600 000,00	6 890 000,00
-	11 842 905,13	208 450,38	12 051 355,51	11 861 358,54	DIVERS LOCATAIRES	1 529 581,27	14 550 000,00	12 845 000,00
-	2 286 735,26	-	2 286 735,26	2 286 735,26	DIVERS LOCATAIRES	318 691,86	2 750 000,00	2 670 000,00
-	1 417 775,86	37,83	1 417 813,69	1 444 717,99	EADS Systems &	230 340,66	1 800 000,00	1 780 000,00
-	1 173 180,03	23 976,51	1 197 156,54	1 172 576,55	DIVERS LOCATAIRES	168 309,00	1 440 000,00	1 360 000,00
-	2 841 103,03	852,70	2 841 955,73	2 845 325,66	DIVERS LOCATAIRES	308 403,51	3 150 000,00	2 885 000,00
-	551 151,71	-	551 151,71	551 151,71	ANTEA	68 977,83	650 000,00	610 000,00
-544 320,81	736 250,93	148,57	736 399,50	738 845,00	DIVERS LOCATAIRES	102 780,23	1 000 000,00	950 000,00
-	884 204,30	-	884 204,30	884 204,30	CNASEA	132 387,50	890 000,00	905 000,00
-	990 945,79	27 057,35	1 018 003,14	980 069,21	DIVERS LOCATAIRES	115 375,56	1 045 000,00	1 000 000,00
-	484 865,73	1 096,91	485 962,64	484 865,73	DIVERS LOCATAIRES	69 613,10	580 000,00	560 000,00
-	5 330 487,07	140,02	5 330 627,09	5 330 697,07	D.R.I.R.E.	631 261,93	5 500 000,00	5 465 000,00
-	1 084 819,34	54 982,09	1 139 801,43	1 065 580,14	DIVERS LOCATAIRES	112 855,11	900 000,00	887 000,00
-141 167,79	3 094 715,05	-	3 094 715,05	3 094 715,05	GIE AXA FRANCE	361 091,71	3 650 000,00	3 500 000,00
-	2 387 476,28	107,78	2 387 584,06	2 392 657,53	DIVERS LOCATAIRES	309 432,92	2 900 000,00	2 810 000,00
-	686 020,58	8 740,09	694 760,67	698 162,30	DIVERS LOCATAIRES	104 054,22	1 010 000,00	820 000,00
-	1 252 113,87	-	1 252 113,87	1 254 097,89	DIVERS LOCATAIRES	177 429,51	1 650 000,00	1 546 000,00
-	5 034 560,90	-	5 034 560,90	5 022 412,00	DIVERS LOCATAIRES	491 502,97	5 270 000,00	4 810 000,00
-	4 340 000,00	-	4 340 000,00	-	FRANCE TELECOM	392 479,45	4 350 000,00	-
-	487 836,86	2 744,49	490 581,35	492 767,18	DIVERS LOCATAIRES	67 537,62	530 000,00	510 000,00
-	503 081,76	-	503 081,76	503 081,76	DIVERS LOCATAIRES	61 969,68	510 000,00	490 000,00
-	625 040,98	99,84	625 140,82	625 180,82	DIVERS LOCATAIRES	73 685,67	710 000,00	700 000,00
-	625 040,97	99,86	625 140,83	625 180,81	ELECTRICITE DE FRANCE	67 243,31	710 000,00	690 000,00
-533 571,56	1 585 469,78	-	1 585 469,78	1 585 469,78	DIVERS LOCATAIRES	199 286,72	1 750 000,00	1 694 000,00
-	1 163 712,10	-	1 163 712,10	1 163 923,67	DIVERS LOCATAIRES	158 270,00	1 300 000,00	1 250 000,00
-137 204,12	777 489,98	-	777 489,98	777 489,98	DIVERS LOCATAIRES	88 914,65	800 000,00	820 000,00
-	472 591,95	-	472 591,95	472 591,95	BANQUE SOFINCO	56 643,07	560 000,00	520 000,00
-	2 780 145,44	-	2 780 145,44	-	DIVERS LOCATAIRES	309 606,08	3 100 000,00	-
-	716 510,38	2 850,03	719 360,41	722 787,46	DIVERS LOCATAIRES	82 856,56	750 000,00	720 000,00
-	6 196 522,00	44 722,31	6 241 244,31	6 196 522,00	DIVERS LOCATAIRES	597 001,25	6 200 000,00	5 890 000,00
668 886,52	5 283 441,32	87 058,66	5 370 499,98	5 328 179,00	DIVERS LOCATAIRES	615 108,83	6 000 000,00	5 500 000,00
-	562 481,37	47 076,58	609 557,95	620 782,01	DIVERS LOCATAIRES	73 991,22	620 000,00	605 000,00
-	533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	DIVERS LOCATAIRES	68 117,41	575 000,00	550 000,00
-	495 459,31	979,20	496 438,51	496 764,91	DIVERS LOCATAIRES	66 875,98	560 000,00	540 000,00
-	2 012 568,18	151 226,09	2 163 794,27	2 058 520,46	DIVERS LOCATAIRES	210 081,76	2 000 000,00	1 800 000,00
-	7 355 665,08	-	7 355 665,08	7 355 665,08	SANOFI-AVENTIS	775 714,18	7 550 000,00	7 240 000,00
-	686 020,58	22 455,77	708 476,35	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	84 720,00	870 000,00	710 000,00
-	238 661,55	118,04	238 779,59	239 258,28	MINISTERE DE LA JUSTICE	45 032,07	340 000,00	305 000,00
-	731 755,29	62 100,63	793 855,92	810 629,13	DIVERS LOCATAIRES	103 009,26	830 000,00	820 000,00
-	8 400 095,96	5 622,58	8 405 718,54	8 411 157,13	DIVERS LOCATAIRES	989 623,78	9 700 000,00	8 135 000,00
-	11 111 711,10	-	11 111 711,10	11 111 711,10	FRANCE TELECOM	1 085 332,09	11 800 000,00	11 070 000,00
-	692 327,08	-	692 327,08	701 983,59	C.F.P.B.	106 265,56	910 000,00	870 000,00
-	2 559 408,78	56 531,23	2 615 940,01	2 593 073,38	DIVERS LOCATAIRES	309 597,83	2 520 000,00	2 475 000,00
-	1 487 963,39	38 697,62	1 526 661,01	1 538 978,05	DIVERS LOCATAIRES	179 939,93	1 580 000,00	1 635 000,00
-236 021,25	960 052,51	174 901,23	1 134 953,74	765 079,42	DIVERS LOCATAIRES	97 375,00	1 070 000,00	920 000,00
-220 721,78	731 755,29	26 914,19	758 669,48	767 047,91	DIVERS LOCATAIRES	91 781,21	790 000,00	800 000,00
-	2 628 951,39	73 222,36	2 702 173,75	2 724 166,60	DIVERS LOCATAIRES	315 934,19	3 600 000,00	3 367 000,00
-	7 485 246,75	25 531,14	7 510 777,89	7 485 246,74	MINISTERE ECO. DES FINANCES	722 800,00	9 800 000,00	7 859 000,00
-	1 676 939,19	-	1 676 939,19	1 676 939,19	ENCYCLOPEDIE QUID, S.A.R.L.	130 712,09	1 600 000,00	1 539 000,00
-	4 573 470,51	-	4 573 470,51	4 573 470,51	U.G.G.C. & ASSOCIES, SCI	292 343,21	4 800 000,00	4 750 000,00
-	6 428 211,90	11 201,19	6 439 413,09	6 449 543,65	DIVERS LOCATAIRES	594 055,75	8 370 000,00	7 200 000,00
-	3 002 358,27	21 196,15	3 023 554,42	3 031 638,67	DIVERS LOCATAIRES	238 240,81	3 200 000,00	2 600 000,00
-	2 679 880,87	13 066,93	2 692 947,80	2 700 977,42	DIVERS LOCATAIRES	414 942,57	4 170 000,00	3 714 000,00
-	1 434 788,40	-	1 434 788,40	1 493 622,68	AUCUN LOCATAIRE	-	2 120 000,00	1 640 000,00
119 291,36	1 737 918,80	-	1 737 918,80	1 737 918,80	DIVERS LOCATAIRES	286 145,86	2 800 000,00	2 301 000,00
-	8 108 458,33	-	8 108 458,33	8 108 458,33	DIVERS LOCATAIRES	656 638,46	8 680 000,00	8 229 000,00
490 885,84	701 265,48	-	701 265,48	701 265,48	RIFF INTERNATIONAL PRODUCTION	72 117,88	790 000,00	790 000,00
-	1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 067 143,12	C.V.F.	119 520,03	1 225 000,00	1 264 000,00
-	564 061,36	-	564 061,36	564 061,36	AGENCE LOFT	48 000,00	670 000,00	582 000,00
2 104 599,73	2 638 171,29	-	2 638 171,29	2 638 998,74	DIVERS LOCATAIRES	296 178,23	3 660 000,00	3 469 000,00

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)
75016	PARIS	7 AVENUE INGRES	01-01-74	5 122	36	17 754 212,54
75017	PARIS	17 RUE ALFRED ROLL	10-10-60	315		903 266,70
75017	PARIS	85 BIS AVENUE DE WAGRAM	23-06-82	165		606 827,23
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	9	5 050 000,00
75018	PARIS	44 RUE LAMARK	15-06-79	1 618	11	3 158 030,68
75018	PARIS	RUE CHAMPIONNET	30-06-05	4 803	64	18 125 777,00
76000	MONT ST AIGNAN	1/3/5 RUE LINUS CARL PAULING	01-06-90	894	30	747 000,18
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
77000	LOGNES	BOULEVARD MALVOISINE	01-09-89	4 083	82	6 000 908,77
77185	LOGNES	8 MAIL BARTHELEMY THIMONNIERS	23-10-87	3 392	60	3 048 980,34
78100	SAINT GERMAIN EN LAYE	25-27 BOULEVARD DE LA PAIX	01-05-92	1 243	39	1 524 490,17
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	21-12-04	2 654	135	6 658 769,00
78143	VELIZY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	29-10-02	8 133	388	19 993 581,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 PLACE CHARLES DE GAULLE	31-07-84	1 614	32	2 014 019,23
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
78190	TRAPPES	2 ALLEE DES AULNES	28-04-92	956	32	1 036 143,65
78280	GUYANCOURT	4/6 AVENUE DU 8 MAI 1945	12-12-02	7 651	170	13 629 537,36
91000	EVRY	104/108 PLACE DES MIROIRS	01-02-81	-	-	-
91140	VILLEBON SUR YVETTE	16-18 AVENUE DE LA BALTIQUE	01-01-91	2 603	82	1 315 317,57
91370	VERRIERES LE BUISSON	7 BOULEVARD DU MARECHAL JUIN	01-02-86	1 947	30	1 291 563,56
91571	BIEVRES	10 PARC BUROSPACE	18-12-92	2 145	65	2 210 510,75
91940	LES ULIS	IMMEUBLE LE CEDRE	01-06-84	-	-	-
91940	LES ULIS	LE SOLADO	01-12-80	-	-	-
91940	LES ULIS	LES CONQUERANTS	29-05-02	9 477	299	10 645 669,65
91941	COURTABOEUF	ZA DE COURTABOEUF	01-07-81	1 573	50	1 136 423,46
91951	VILLEBON SUR YVETTE	13 AVENUE DU QUEBEC	01-07-85	1 675		1 155 782,69
92044	NANTERRE	50 AVENUE FRANCOIS ARAGO	01-09-78	776	16	796 856,18
92100	BOULOGNE	27/33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 080	77	18 622 096,82
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	RUE ABEL GANCE	24-10-05	1 978	43	10 908 300,00
92110	CLICHY	RUE PIERRE DREYFUS	01-01-03	3 986		12 612 837,86
92120	MONTRouGE	SUD AFFAIRES	01-12-86	7 000	194	12 596 480,81
92130	ISSY LES MOULINEAUX	6 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	01-04-86	120	3	198 183,72
92190	MEUDON	AVENUE DU MARECHAL JUIN	01-07-05	7 614	375	13 945 900,00
92220	BAGNEUX	113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	02-09-88	10 752	330	10 975 726,38
92300	LEVALLOIS	90/92 RUE DE VILLIERS	12-07-00	1 512	36	7 103 743,08
92300	LEVALLOIS PERRET	148 RUE VICTOR HUGO	01-02-03	3 748	69	18 879 774,00
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
92400	COURBEVOIE	TOUR AUREOLE	03-02-88	3 564		7 722 779,03
92400	COURBEVOIE	TOUR FRAMATOME	15-02-02	1 998		10 457 315,90
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	24-10-05	3 893	73	15 224 400,00
92500	RUEIL MALMAISON	85 BIS BOULEVARD ALBERT 1 ^{er}	01-09-82	300	5	381 122,55
92600	ASNIERES	2-2 BIS RUE AUGUSTE THOMAS	01-01-83	1 233	18	777 489,99
93000	SAINT DENIS	98 RUE GABRIEL PERI	23-03-88	575		489 079,61
93160	NOISY LE GRAND	440 CLOS DE LA COURTINE	01-08-86	2 421	41	1 564 921,60
93160	NOISY LE GRAND	17-19 BOULEVARD DU MONT D'EST	01-01-92	5 478	83	6 079 582,81
93360	NEUILLY PLAISANCE	ZAC DES BORD DE MARNE	01-09-89	3 183	62	5 105 506,30
94000	CRETEIL	33 RUE A. PERRET	01-02-91	709	16	767 763,33
94000	CRETEIL	ALLEE DES SAULES	16-12-91	1 140	33	1 150 699,78
94120	FONTENAY SOUS BOIS	44/58 RUE ROGER SALENGRO	18-10-91	7 672	167	9 503 583,72
94120	FONTENAY SOUS BOIS	229 RUE LA FONTAINE	01-06-87	2 875	50	2 832 416,59
94120	FONTENAY SOUS BOIS	AVENUE DU VAL DE FONTENAY	01-12-85	1 153	18	1 341 551,35
94126	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
94300	VINCENNES	24 à 30 AVENUE DU PETIT PARC	19-12-88	10 038	189	21 872 557,49
95000	CERGY	IMMEUBLE LES 3 FONTAINES	27-07-78	2 594		1 401 188,14
TOTAL BUREAUX				297 259	6 134	518 770 527,23

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2005 (I + II + III)	Valeur comptable 2004	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2005	Valeur d'expertise 2004
-	17 754 212,54	89 383,53	17 843 596,07	17 810 797,40	DIVERS LOCATAIRES	1 693 552,07	22 820 000,00	20 485 000,00
-	903 266,70	-	903 266,70	903 266,70	DIVERS LOCATAIRES	117 599,66	1 250 000,00	1 225 000,00
-	606 827,23	-	606 827,23	606 827,23	VERITABLE INTERMEDIAIRE PROFES	56 801,20	810 000,00	771 000,00
-	5 050 000,00	-	5 050 000,00	-	PRISMA PRESSE	368 926,78	5 040 000,00	-
-	3 158 030,68	53 818,51	3 211 849,19	3 205 341,45	DIVERS LOCATAIRES	310 329,71	3 890 000,00	3 480 000,00
-	18 125 777,00	-	18 125 777,00	-	DIVERS LOCATAIRES	1 466 340,47	18 500 000,00	-
-	747 000,18	16 170,68	763 170,86	774 096,38	DIVERS LOCATAIRES	94 644,03	812 000,00	790 000,00
-	838 469,59	18 747,00	857 216,59	862 117,59	DIVERS LOCATAIRES	101 028,43	970 000,00	880 000,00
-	1 021 408,42	29 244,60	1 050 653,02	1 064 429,09	DIVERS LOCATAIRES	103 475,43	1 100 000,00	1 100 000,00
-3 243 131,86	2 757 776,91	250 581,81	3 008 358,72	2 776 030,86	DIVERS LOCATAIRES	431 079,53	3 625 000,00	3 625 000,00
-	3 048 980,34	71 407,23	3 120 387,57	3 054 404,19	DIVERS LOCATAIRES	437 412,66	2 850 000,00	3 050 000,00
-	1 524 490,17	-	1 524 490,17	1 524 490,17	SOLIOS ENVIRONNEMENT	160 343,90	1 740 000,00	1 700 000,00
-	6 658 769,00	-	6 658 769,00	6 658 769,00	DIVERS LOCATAIRES	656 749,21	7 000 000,00	6 676 735,00
-	19 993 581,00	-	19 993 581,00	19 993 581,00	KRAFT FOODS FRANCE	1 929 260,91	20 800 000,00	19 800 000,00
-16 921,84	1 997 097,39	-	1 997 097,39	2 008 147,32	DIVERS LOCATAIRES	225 450,18	2 300 000,00	2 300 000,00
-	1 143 367,63	5 195,66	1 148 563,29	1 151 506,12	DIVERS LOCATAIRES	175 512,33	1 470 000,00	1 420 000,00
-	870 178,99	16 451,76	886 630,75	893 886,17	DIVERS LOCATAIRES	127 222,82	1 050 000,00	1 000 000,00
-	1 036 143,65	18 548,44	1 054 692,09	1 045 810,17	DIVERS LOCATAIRES	108 296,72	930 000,00	900 000,00
-	13 629 537,36	-	13 629 537,36	13 629 537,36	FRANCE TELECOM	1 350 839,54	13 900 000,00	14 250 000,00
-	-	-	-	80 797,98	-	-	-	54 000,00
-	1 315 317,57	102 054,72	1 417 372,29	1 453 689,97	DIVERS LOCATAIRES	198 701,25	1 564 000,00	1 450 000,00
-	1 291 563,56	74 826,58	1 366 390,14	1 386 200,18	DIVERS LOCATAIRES	131 202,07	1 183 000,00	1 201 000,00
-	2 210 510,75	-	2 210 510,75	2 210 510,75	DIVERS LOCATAIRES	250 298,09	2 232 000,00	2 270 000,00
-	-	-	-	766 468,15	-	-	-	325 000,00
-	-	-	-	718 598,50	-	-	-	550 000,00
-	10 645 669,65	157 826,73	10 803 496,38	10 693 040,95	DIVERS LOCATAIRES	1 073 163,06	9 049 000,00	10 085 000,00
-	1 136 423,46	383,12	1 136 806,58	1 142 854,44	DIVERS LOCATAIRES	144 804,40	1 089 000,00	1 030 000,00
-	1 155 782,69	-	1 155 782,69	1 157 409,37	DIVERS LOCATAIRES	144 000,00	1 065 000,00	1 065 000,00
-	796 856,18	-	796 856,18	796 856,18	JET MULTIMEDIA HOSTING	128 211,94	1 180 000,00	1 170 000,00
-	18 622 096,82	-	18 622 096,82	18 622 096,82	RENAULT s.a.s.	1 781 178,53	20 605 200,00	19 577 600,00
-	10 908 300,00	-	10 908 300,00	-	DIVERS LOCATAIRES	747 719,46	10 890 000,00	-
-	12 612 837,86	-	12 612 837,86	12 657 586,15	AUCUN LOCATAIRE	317 340,00	10 000 000,00	11 150 000,00
-	12 596 480,81	511 837,60	13 108 318,41	12 901 178,66	DIVERS LOCATAIRES	1 717 877,84	17 820 000,00	16 038 000,00
-	198 183,72	25 317,06	223 500,78	230 442,15	TECHNIQUES DE SONDAGES TESTS	29 235,92	242 000,00	242 000,00
-	13 945 900,00	-	13 945 900,00	-	DIVERS LOCATAIRES	1 255 314,91	14 000 000,00	-
-	10 975 726,38	201 890,78	11 177 617,16	9 790 456,75	DIVERS LOCATAIRES	1 466 454,32	12 461 000,00	11 510 000,00
-	7 103 743,08	181,20	7 103 924,28	7 104 199,30	MC CANN-ERICKSON FRANCE	658 483,14	7 775 000,00	7 420 000,00
-	18 879 774,00	-	18 879 774,00	19 748 989,22	EPSON France	1 094 049,05	15 300 000,00	16 000 000,00
-	25 961 329,04	34 960,74	25 996 289,78	25 970 069,96	DIVERS LOCATAIRES	2 305 242,75	26 000 000,00	27 500 000,00
-	16 067 340,56	-	16 067 340,56	16 067 340,56	DIVERS LOCATAIRES	1 518 186,48	17 550 000,00	17 125 000,00
202 793,02	7 925 572,05	-	7 925 572,05	7 925 572,05	DIVERS LOCATAIRES	783 839,42	8 800 000,00	7 260 000,00
-	10 457 315,90	-	10 457 315,90	10 457 315,90	DIVERS LOCATAIRES	1 053 913,73	11 900 000,00	11 450 000,00
-	15 224 400,00	-	15 224 400,00	-	DIVERS LOCATAIRES	515 377,91	15 166 038,00	-
-	381 122,55	-	381 122,55	381 122,55	DIVERS LOCATAIRES	63 094,01	467 000,00	447 000,00
-	777 489,99	4 483,44	781 973,43	783 290,40	SATAS	137 114,89	1 050 000,00	922 000,00
-	489 079,61	26 333,39	515 413,00	528 095,79	DIVERS LOCATAIRES	80 346,83	730 000,00	600 000,00
-	1 564 921,60	74 809,76	1 639 731,36	1 713 727,36	DIVERS LOCATAIRES	233 997,03	1 800 000,00	1 700 000,00
-	6 079 582,81	117 820,21	6 197 403,02	6 258 639,76	DIVERS LOCATAIRES	785 191,72	6 630 000,00	6 200 000,00
-1 599 178,91	3 506 327,39	-	3 506 327,39	3 507 387,00	DIVERS LOCATAIRES	439 151,58	4 000 000,00	3 720 000,00
-	767 763,33	849,37	768 612,70	769 798,96	G.GAM	99 655,10	925 000,00	880 000,00
-	1 150 699,78	-	1 150 699,78	1 154 159,04	DIVERS LOCATAIRES	154 729,06	1 550 000,00	1 370 000,00
-356 642,69	9 146 941,03	-	9 146 941,03	9 146 941,03	R.A.T.P.	1 026 609,62	10 800 000,00	10 000 000,00
-	2 832 416,59	-	2 832 416,59	2 832 416,59	DIVERS LOCATAIRES	346 888,33	2 900 000,00	2 950 000,00
-	1 341 551,35	-	1 341 551,35	1 341 551,35	JOHNSON DIVERSEY (France) S.A.S	168 150,01	1 700 000,00	1 600 000,00
-	2 878 999,68	7 483,42	2 886 483,10	2 896 228,09	DPMA-DIR	620 030,49	3 500 000,00	3 350 000,00
-	2 820 306,82	-	2 820 306,82	2 820 306,82	DIVERS LOCATAIRES	490 597,39	5 050 000,00	3 604 000,00
-2 343 903,93	19 528 653,56	186 407,48	19 715 061,04	19 781 519,72	DIVERS LOCATAIRES	1 784 617,49	21 150 000,00	18 430 000,00
-	1 401 188,14	38 352,93	1 439 541,07	1 456 465,89	DIVERS LOCATAIRES	189 270,69	620 000,00	470 000,00
-5 786 330,07	512 984 197,16	3 344 414,32	516 328 611,48	446 296 872,08		51 015 655,66	560 405 238,00	463 259 335,00

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	BD DE MONS ET RUE PARMENTIER	15-02-90	1 683	47	1 437 525,41
69007	LYON	99-103 RUE DE GERLAND	01-05-90	3 217	87	2 284 834,12
69800	CORBAS	12 AVENUE DU 24 AOUT 1944	10-09-86	1 200		426 857,25
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
77420	CHAMPS SUR MARNE	BOULEVARD DE NESLES	01-03-87	-		-
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
91070	BONDOUFLE	5 RUE GUTEMBERG Z.I MARINIERE	30-06-80	4 503		1 214 204,03
91070	BONDOUFLE	22 RUE GUTENBERG	21-07-87	6 061	81	2 837 782,95
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 RUISSEUX	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
92220	BAGNEUX	1 RUE DE L'EGALITE	12-07-89	2 075	32	2 839 742,29
92350	LE PLESSIS ROBINSON	20 RUE EDOUARD HERRIOT	08-12-87	2 402	30	1 725 432,33
93170	BAGNOLET	73 RUE DES RIGONDES	04-12-87	1 533	2	853 714,50
93190	NOISY LE GRAND	30 RUE DU BALLON	15-07-80	1 666	5	533 571,56
93200	SAINT DENIS	2 QUAI DE ST OUEN	01-12-89	1 448	20	1 246 193,64
93200	SAINT DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	03-06-02	2 630	56	2 301 980,16
93200	SAINT DENIS	2 à 8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	23-12-87	7 667	130	6 419 156,51
93200	SAINT DENIS	2 A 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
93420	VILLEPINTE	24 BIS ALLEE LOUIS BREGUET	01-12-89	6 278	88	4 658 079,72
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
95610	ERAGNY	AVENUE DU GROS CHENE	08-12-86	5 644	105	2 744 082,32
95700	ROISSY EN FRANCE	PARC DES NATIONS	01-04-92	6 838	219	8 339 695,25
TOTAL ACTIVITES				103 974	1 646	68 007 748,54

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2005 (I + II + III)	Valeur comptable 2004	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2005	Valeur d'expertise 2004
-	640 285,87	-	640 285,87	647 676,63	DIVERS LOCATAIRES	83 101,54	650 000,00	645 000,00
-	1 021 282,26	29 245,64	1 050 527,90	1 032 192,13	DIVERS LOCATAIRES	138 138,56	1 150 000,00	1 135 000,00
-	597 919,73	219,55	598 139,28	598 212,45	DIVERS LOCATAIRES	69 544,02	670 000,00	650 000,00
-448 924,23	988 601,18	-	988 601,18	988 680,13	DIVERS LOCATAIRES	137 597,32	1 150 000,00	1 070 000,00
-	2 284 834,12	80 783,12	2 365 617,24	2 388 276,06	DIVERS LOCATAIRES	226 951,18	2 260 000,00	2 200 000,00
-	426 857,25	-	426 857,25	426 857,25	VIA LOCATION FRANCE PROVINCES	61 926,95	420 000,00	405 000,00
-	1 585 469,78	29 888,00	1 615 357,78	1 598 958,58	DIVERS LOCATAIRES	222 309,16	1 750 000,00	1 660 000,00
-	1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 071 546,90	DIVERS LOCATAIRES	173 572,25	996 000,00	1 046 000,00
-	-	-	-	3 492 406,26		-	-	3 590 000,00
-	716 510,38	-	716 510,38	716 510,38	BRIGGS AND STRATTON FRANCE	100 088,33	800 000,00	760 000,00
-	1 362 162,46	-	1 362 162,46	1 362 162,46	DIVERS LOCATAIRES	253 242,42	2 100 000,00	1 690 000,00
-	1 214 204,03	6 096,38	1 220 300,41	1 223 322,80	DIVERS LOCATAIRES	272 930,03	2 050 000,00	1 980 000,00
-	2 837 782,95	23 772,36	2 861 555,31	2 865 391,58	DIVERS LOCATAIRES	400 839,60	2 830 000,00	2 900 000,00
-	2 504 193,68	-	2 504 193,68	2 504 193,68	DIVERS LOCATAIRES	279 169,06	2 010 000,00	1 880 000,00
-	518 326,66	21 214,78	539 541,44	545 273,75	DIVERS LOCATAIRES	72 070,95	470 000,00	470 000,00
-1 326 304,59	2 987 216,33	32 030,30	3 019 246,63	3 030 676,19	DIVERS LOCATAIRES	436 313,67	3 570 000,00	3 270 000,00
-1 178 048,00	1 661 694,29	23 835,30	1 685 529,59	1 692 717,92	DIVERS LOCATAIRES	168 146,28	1 459 000,00	1 360 000,00
-	1 725 432,33	2 229,51	1 727 661,84	1 729 125,44	DIVERS LOCATAIRES	167 600,84	1 547 000,00	1 420 000,00
-	853 714,50	-	853 714,50	853 714,50	DIVERS LOCATAIRES	126 231,85	993 000,00	971 000,00
-	533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	CHESAPEAKE DISPLAY	90 869,32	615 000,00	570 000,00
-71 573,96	1 174 619,68	-	1 174 619,68	1 174 619,68	DIVERS LOCATAIRES	144 433,98	1 350 000,00	1 260 000,00
-	2 301 980,16	-	2 301 980,16	2 301 980,16	DIVERS LOCATAIRES	308 861,03	2 900 000,00	2 440 000,00
-182 769,67	6 236 386,84	25 569,59	6 261 956,43	6 255 360,08	DIVERS LOCATAIRES	780 550,21	7 115 000,00	6 749 000,00
-	4 016 922,80	22 226,26	4 039 149,06	4 051 827,28	DIVERS LOCATAIRES	558 934,56	4 600 000,00	4 300 000,00
2 522 796,03	4 893 378,25	111 299,75	5 004 678,00	5 040 753,07	DIVERS LOCATAIRES	564 176,94	5 550 000,00	5 150 000,00
-1 697 345,86	2 960 733,86	23 927,17	2 984 661,03	2 966 504,33	DIVERS LOCATAIRES	375 927,31	2 833 000,00	2 843 000,00
-	2 106 865,63	-	2 106 865,63	2 106 875,57	DIVERS LOCATAIRES	252 019,60	2 180 000,00	2 123 000,00
-	792 734,89	3 495,83	796 230,72	797 210,37	DIVERS LOCATAIRES	102 161,26	820 000,00	840 000,00
-	503 081,75	3 469,67	506 551,42	508 870,90	DIVERS LOCATAIRES	53 150,00	370 000,00	405 000,00
-	2 362 959,77	11 116,11	2 374 075,88	2 364 500,81	DIVERS LOCATAIRES	265 966,95	2 100 000,00	2 100 000,00
-	1 664 934,58	371,03	1 665 305,61	1 664 970,05	DIVERS LOCATAIRES	229 653,50	1 700 000,00	1 700 000,00
-	2 744 082,32	120,30	2 744 202,62	2 746 641,80	DIVERS LOCATAIRES	364 494,05	2 950 000,00	2 940 000,00
-	8 339 695,25	181 012,36	8 520 707,61	8 394 532,92	DIVERS LOCATAIRES	769 647,23	8 000 000,00	7 230 000,00
-2 382 170,28	65 625 578,26	631 923,01	66 257 501,27	69 676 113,67		8 250 619,95	69 958 000,00	69 752 000,00

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 (€)
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
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
13000	ARLES	44 AVENUE DE STALINGRAD	23-06-86	-		-
13009	MARSEILLE	AVENUE JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	01-06-69	7 130		4 268 572,49
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
25000	BESANCON	1 AVENUE DE BOURGOGNE	03-10-69	947		266 328,95
25200	MONTBELIARD	Z CIALA LE PIED DES GOUTTES	01-12-88	821		495 459,31
25400	EXINCOURT	RN 437	20-10-69	27 013		7 622 450,86
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
30300	BEAUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEAUCAIRE	15-12-04	9 231	353	9 347 000,00
31700	BLAGNAC	LIEUDIT "RITOURE 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 LECLERC	23-06-86	826		246 424,39
34000	MONTPELLIER	392 BOULEVARD PEDRO DE LUNA	23-06-86	640		456 615,79
34000	MONTPELLIER	949 AV. DU PROFESSEUR LOUIS RAVAS	21-12-65	610		243 918,43
37000	TOURS	31 AVENUE GUSTAVE EIFFEL	23-06-86	2 472		1 571 617,74
37170	CHAMBRAY LES TOURS	150 AVENUE DU GRAND SUD	01-12-88	880	1	775 884,52
38000	ECHIROLLES	RUE DE COMBOIRE	16-09-86	400		350 632,74
38400	ST MARTIN D'HERES	ZAC CHAMPS ROMAN	01-11-83	2 030		1 173 857,42
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
60110	MERU	CENTRE COMMERCIAL LES VILLAGES	01-08-78	2 092		1 276 920,59
60400	NOYON	ROUTE NATIONALE N°32	01-10-90	797		464 969,51
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
63170	AUBIERE	CHEMIN DES SAUZETTES	12-06-87	1 178		823 224,70
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
75007	PARIS	80 RUE DU BAC	24-03-83	87		381 122,54
75007	PARIS	26 RUE DU BAC	22-12-95	68		373 500,10
75008	PARIS	66 CHAMPS ELYSEES	01-01-85	1 238		13 042 967,80
			01-02-02			
75008	PARIS	230 RUE DU FAUBOURG ST HONORE	10-09-86	345	1	609 796,07
75008	PARIS	66 RUE FAUBOURG SAINT HONORE	01-11-97	128		1 356 796,25
75009	PARIS	20 RUE DE MAUBEUGE	08-10-86	244		518 326,65
75011	PARIS	37-39&41 BOULEVARD DE CHARONNE	19-02-80	127	1	167 693,92
75011	PARIS	144/148 RUE LEDRU ROLLIN	31-08-95	344	3	792 734,89
75012	PARIS	41/43 RUE DE REUILLY	01-09-82	2 187		1 661 694,29
75014	PARIS	107 B AVENUE GENERAL LECLERC	03-11-83	833		1 829 388,21
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
75016	PARIS	86 AVENUE VICTOR HUGO	14-03-96	109	1	1 036 653,31
75019	PARIS	55 RUE DE MEAUX	14-10-02	2 037		3 028 663,24
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
77190	DAMMARIE LES LYS	385 AVENUE ANDRE AMPERE	01-12-86	998	1	533 571,56
77400	ST THIBAULT DES VIGNES	4 RUE DES MARMOUSETS	14-06-88	1 658		1 143 367,62

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2005 (I + II + III)	Valeur comptable 2004	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2005	Valeur d'expertise 2004
-104 427,58	594 551,16	-	594 551,16	594 551,16	DIVERS LOCATAIRES	100 007,72	900 000,00	860 000,00
-39 255,62	686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	116 401,86	1 020 000,00	850 000,00
-76 224,51	884 204,30	-	884 204,30	884 204,30	DIVERS LOCATAIRES	148 799,90	1 500 000,00	1 175 000,00
-	1 189 102,34	-	1 189 102,34	1 189 102,34	CONFORAMA	169 767,91	1 690 000,00	1 445 000,00
-	1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 067 143,12	OBJI, S.A.	148 751,68	1 375 000,00	1 300 000,00
-175 316,37	464 969,50	-	464 969,50	464 969,50	DIVERS LOCATAIRES	58 317,26	610 000,00	500 000,00
-	-	-	-	274 408,23		-	-	275 000,00
-	4 268 572,49	-	4 268 572,49	4 268 572,49	CASINO FRANCE, S.N.C.	602 461,79	6 496 000,00	5 990 000,00
-451 579,14	691 788,49	-	691 788,49	691 809,66	DIVERS LOCATAIRES	113 095,45	1 120 000,00	850 000,00
-	411 612,35	-	411 612,35	411 612,35	LES OPTICIENS	75 793,51	740 000,00	580 000,00
456 587,06	640 285,87	-	640 285,87	640 285,87	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	87 991,26	850 000,00	710 000,00
-	478 957,39	-	478 957,39	478 957,39	ETABLISSEMENTS FALLAY	70 000,00	690 000,00	585 000,00
-	579 306,26	-	579 306,26	579 306,26	DIVERS LOCATAIRES	88 807,16	850 000,00	720 000,00
-62 222,95	548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	CVDH OUEST	80 895,55	760 000,00	610 000,00
495 916,13	762 245,08	-	762 245,08	762 245,08	NORMA	105 895,24	1 030 000,00	824 000,00
-	495 459,31	-	495 459,31	495 459,31	HYGENA	90 316,45	700 000,00	670 000,00
-	7 622 450,86	-	7 622 450,86	7 622 450,86	DIVERS LOCATAIRES	1 068 732,49	13 971 000,00	13 000 000,00
-	1 722 673,90	-	1 722 673,90	1 722 673,90	DIVERS LOCATAIRES	241 016,86	2 230 000,00	2 015 000,00
-	1 478 755,46	-	1 478 755,46	1 478 755,46	DECATHLON	168 915,64	1 640 000,00	1 435 000,00
-	9 347 000,00	-	9 347 000,00	-	DIVERS LOCATAIRES	734 129,50	8 775 000,00	-
-	1 295 816,64	-	1 295 816,64	1 295 816,64	DIVERS LOCATAIRES	187 205,90	1 900 000,00	1 740 000,00
-	2 896 531,33	-	2 896 531,33	2 896 531,33	DIVERS LOCATAIRES	405 447,10	4 100 000,00	3 360 000,00
-	246 424,39	-	246 424,39	246 751,56	DIVERS LOCATAIRES	35 768,91	315 000,00	290 000,00
-	456 615,79	-	456 615,79	456 615,79	DIVERS LOCATAIRES	57 695,15	480 000,00	440 000,00
-	243 918,43	-	243 918,43	243 918,43	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	26 746,45	290 000,00	250 000,00
-	1 571 617,74	-	1 571 617,74	1 571 617,74	DIVERS LOCATAIRES	272 431,91	2 160 000,00	1 828 000,00
-120 353,74	655 530,78	-	655 530,78	655 530,78	CHANTEMUR CENTRALE	89 393,07	870 000,00	744 000,00
-	350 632,74	-	350 632,74	350 632,74	ROGARAY, S.A.	42 574,00	410 000,00	360 000,00
-	1 173 857,42	-	1 173 857,42	1 173 857,42	DIVERS LOCATAIRES	171 183,61	1 660 000,00	1 365 000,00
-	518 326,66	-	518 326,66	518 326,66	DIVERS LOCATAIRES	73 319,05	660 000,00	625 000,00
-	823 224,70	-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	128 132,62	1 270 000,00	1 100 000,00
-	716 510,38	-	716 510,38	716 510,38	MARCA FRANCE, S.N.C.	100 333,91	920 000,00	870 000,00
-	1 276 920,59	85,16	1 277 005,75	1 277 371,67	DIVERS LOCATAIRES	201 558,93	1 900 000,00	1 664 000,00
-	464 969,51	-	464 969,51	464 969,51	LA HALLE Vêtements	73 995,60	720 000,00	591 000,00
-	1 448 265,66	-	1 448 265,66	1 448 265,66	TOP OFFICE	205 544,93	1 810 000,00	1 600 000,00
449 181,87	655 530,78	-	655 530,78	655 530,78	ATAC	95 308,37	930 000,00	820 000,00
-	823 224,70	-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	122 827,82	1 150 000,00	1 050 000,00
-15 244,90	823 224,69	-	823 224,69	823 224,69	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	129 905,13	1 040 000,00	1 000 000,00
-604 071,09	5 137 531,88	-	5 137 531,88	5 137 531,88	DIVERS LOCATAIRES	670 190,68	7 200 000,00	6 260 000,00
-	777 489,99	-	777 489,99	777 489,99	DIVERS LOCATAIRES	114 669,96	1 080 000,00	910 000,00
-	381 122,54	-	381 122,54	381 122,54	DIVERS LOCATAIRES	48 106,61	470 000,00	400 000,00
-	373 500,10	-	373 500,10	373 500,10	KANTEX//ATEL'SON	35 910,21	400 000,00	380 000,00
-	13 042 967,80	7 800,00	13 050 767,80	6 119 104,94	ELDORAUTO ETOILE	610 000,00	12 190 000,00	9 710 000,00
-	609 796,07	-	609 796,07	609 796,07	SOCIETE RODIN	95 000,00	750 000,00	633 000,00
-	1 356 796,25	-	1 356 796,25	1 356 796,25	ARNABOLDI FRANCE, SARL	140 056,70	1 890 000,00	1 765 000,00
-	518 326,65	-	518 326,65	518 326,65	DIVERS LOCATAIRES	54 427,04	530 000,00	524 000,00
-	167 693,92	-	167 693,92	167 693,92	WAGRAM CENTRE DE CORRECTION	20 237,20	210 000,00	190 000,00
-	792 734,89	-	792 734,89	792 734,89	DURAVIT	94 761,07	1 000 000,00	940 000,00
-	1 661 694,29	-	1 661 694,29	1 661 694,29	DIVERS LOCATAIRES	252 042,52	2 650 000,00	2 195 000,00
-	1 829 388,21	-	1 829 388,21	1 829 388,21	DIVERS LOCATAIRES	211 434,96	2 660 000,00	2 200 000,00
-	564 061,36	-	564 061,36	564 061,36	APIBIO//AKINEO	53 210,17	627 000,00	595 000,00
367 289,88	548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	PICARD SURGELES	61 979,65	730 000,00	667 000,00
-	1 036 653,31	-	1 036 653,31	1 036 653,31	FEAU DAUCHEZ	92 686,72	1 210 000,00	1 060 000,00
-	3 028 663,24	-	3 028 663,24	3 013 269,83	MONSIEUR BRICOLAGE	293 732,75	3 500 000,00	3 350 000,00
-	457 347,05	-	457 347,05	457 347,05	BARENTIN AMEUBLEMENT	65 054,22	680 000,00	555 000,00
-60 979,61	701 265,48	-	701 265,48	701 265,48	LA HALLE	120 773,86	1 190 000,00	1 050 000,00
-	533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	DIVERS LOCATAIRES	65 849,97	606 000,00	545 000,00
-	1 143 367,62	-	1 143 367,62	1 143 367,62	DIVERS LOCATAIRES	156 600,25	1 400 000,00	1 400 000,00

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)
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
77500	CHELLES	13 AVENUE SYLVIE	22-12-64	7 100	1	4 573 470,52
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	AVENUE DE L EUROPE	01-03-72	3 661		1 982 079,04
78210	ST CYR L'ECOLE	AVENUE DU COLONEL FABIEN	05-10-82	1 073		548 816,47
78310	MAUREPAS	9015 RUE DU MARCHÉ	01-07-89	1 500	1	1 199 427,67
78500	SARTROUVILLE	80 AVENUE MAURICE BERTEAUX	23-06-86	3 168	1	2 210 510,75
78955	CARRIERES SOUS POISSY	94 RUE DU PARC	06-04-87	1 400		533 571,56
79000	NIORT	39-41 RUE ROBERT TURGOT	05-12-88	628		242 468,72
83160	LA VALETTE DU VAR	LOT. D'ACTIVITES ECONOMIQUES	01-11-82	400		243 918,43
83160	LA VALETTE DU VAR	SECTEUR C 1793	29-03-84	1 549		701 265,48
83160	LA VALETTE DU VAR	AVENUE DE L'UNIVERSITE	01-10-85	1 397		848 714,50
83160	LA VALETTE DU VAR	LES ESPALUNS	01-04-83	1 746		945 183,91
84000	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	01-11-83	1 996		990 918,62
84140	MONTFAVET	RUE DU BON VENT	01-03-88	701	39	304 898,03
86280	SAINT 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	23-06-86	2 200	1	686 020,58
91480	QUINCY SOUS SENART	VAL D'YERRES ST CHRISTOPHE	01-12-89	620	16	516 802,27
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
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
94120	VAL DE FONTENAY	RUE DE LA MARRE A GUILLAUME	05-08-04	10 776	1	17 062 346,93
94260	FRESNES	VOIE DES LAITIERES	01-05-79	5 444		3 996 121,50
94430	CHENNEVIERES SUR MARNE	3 AVENUE CHAMPLAIN	01-03-85	906		762 245,09
95400	VILLIERS LE BEL	PLACE VICTOR HUGO	21-05-05	5 540	2	2 286 735,26
95480	PIERRELAYE	1 RUE PATTE D'OIE D'HERBLAY	01-04-86	1 400	1	960 428,80
TOTAL COMMERCES				183 645	532	139 611 333,51

ENTREPOTS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
31140	SAINT ALBAN	26 RUE DES BATTANTS	01-12-80	-	-	-
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
51100	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
69100	VILLEURBANNE	4 RUE EDOUARD AYNARD	23-03-87	1 895	45	929 939,00
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
69680	CHASSIEU	1 RUE DE FRESNEL	01-08-90	1 288		503 081,75
69800	SAINTE PRIEST	4 RUE AMBROISE PARE	01-08-81	5 508		1 156 071,99
69960	CORBAS	ZAC DE CORBAS MONTMARTIN	29-11-89	1 165	21	479 604,61
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
77090	COLLEGIEN	2 ALLEE DU CLOS DES CHARMES	01-03-84	1 554	22	697 834,86
77183	CROISSY BEAUBOURG	51 RUE DE LA CHAPELLE	01-09-87	5 954	49	2 306 027,99
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES	30-03-84	2 550		899 449,20
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES	30-03-84	1 670		607 905,50
77600	BUSSY ST-MARTIN	RUE DES EPINETTES	01-06-79	8 220		1 767 623,53

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2005 (I + II + III)	Valeur comptable 2004	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2005	Valeur d'expertise 2004
-	868 959,40	-	868 959,40	868 959,40	DIVERS LOCATAIRES	124 573,82	1 210 000,00	914 000,00
-	1 219 592,14	-	1 219 592,14	1 219 592,14	DIVERS LOCATAIRES	143 138,38	1 350 000,00	1 174 000,00
-	4 573 470,52	-	4 573 470,52	4 573 470,52	AUCHAN FRANCE	553 565,64	5 670 000,00	4 235 000,00
5 917 359,77	7 899 438,81	-	7 899 438,81	7 899 438,81	DIVERS LOCATAIRES	919 537,84	13 480 000,00	10 722 000,00
-	548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	LIDL EXPANSION	78 136,40	820 000,00	635 000,00
-71 304,94	1 128 122,73	-	1 128 122,73	1 128 122,73	LEADER PRICE VAL DE SEINE, SNC	158 710,32	1 580 000,00	1 350 000,00
-	2 210 510,75	-	2 210 510,75	2 210 510,75	ATAC	326 313,96	3 200 000,00	2 290 000,00
-	533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	GAL INTERNATIONAL	85 159,45	890 000,00	675 000,00
-	242 468,72	-	242 468,72	242 468,72	GCAS	39 360,84	410 000,00	310 000,00
-	243 918,43	-	243 918,43	243 918,43	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	32 403,36	325 000,00	285 000,00
-	701 265,48	-	701 265,48	701 265,48	A.G.E.I., SA	86 461,59	850 000,00	695 000,00
-	848 714,50	-	848 714,50	853 714,50	DIVERS LOCATAIRES	154 666,41	1 450 000,00	1 240 000,00
-	945 183,91	-	945 183,91	945 183,91	DIVERS LOCATAIRES	154 753,50	1 600 000,00	1 300 000,00
-	990 918,62	-	990 918,62	990 918,62	DIVERS LOCATAIRES	149 920,13	1 570 000,00	1 040 000,00
-	304 898,03	-	304 898,03	304 898,03	LOGIRAMA	49 590,56	500 000,00	400 000,00
-	518 326,65	-	518 326,65	518 326,65	ANIMALERIE	67 500,00	670 000,00	500 000,00
-	221 051,08	-	221 051,08	221 051,08	TRADE FISHING COMPANY	44 131,42	435 000,00	351 000,00
-	457 347,05	-	457 347,05	457 347,05	LEADER DISTRIBUTION C. OUEST	73 251,59	690 000,00	580 000,00
172 267,39	1 082 388,02	-	1 082 388,02	1 082 388,02	DIVERS LOCATAIRES	153 531,44	1 600 000,00	1 210 000,00
-	686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	CASINO FRANCE, S.N.C.	101 469,44	1 020 000,00	855 000,00
-112 812,37	403 989,90	-	403 989,90	403 989,90	VETURA	65 240,34	660 000,00	516 000,00
-	945 183,91	-	945 183,91	945 183,91	MAUCUIR	139 168,87	1 320 000,00	1 320 000,00
-	1 295 816,64	-	1 295 816,64	1 295 816,64	DECATHLON, S.A.	269 849,60	2 387 000,00	2 285 000,00
-	390 403,14	-	390 403,14	390 403,14	LAGARRIGUE, SA	36 347,72	381 000,00	360 000,00
-1 377 407,79	4 832 633,84	-	4 832 633,84	4 832 633,84	DIVERS LOCATAIRES	594 551,17	5 300 000,00	4 924 000,00
-	17 062 346,93	-	17 062 346,93	17 182 734,19	DIVERS LOCATAIRES	1 409 157,40	18 750 000,00	17 325 000,00
-	3 996 121,50	-	3 996 121,50	4 421 021,50	CASTORAMA FRANCE, S.A.	499 720,68	5 540 000,00	4 700 000,00
-	762 245,09	-	762 245,09	762 245,09	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	100 103,68	975 000,00	890 000,00
-	2 286 735,26	-	2 286 735,26	2 286 735,26	DIVERS LOCATAIRES	313 812,26	2 870 000,00	2 455 000,00
-	960 428,80	-	960 428,80	960 428,80	LA HALLE	129 694,80	1 290 000,00	1 220 000,00
4 587 401,49	144 198 735,00	7 885,16	144 206 620,16	128 737 973,64		17 000 016,84	189 298 000,00	156 176 000,00

-	-	-	-	640 285,86		-	-	702 000,00
-	472 591,96	-	472 591,96	472 591,96	OMNIUM ELECTRIQUE SRP S-OUEST	63 196,22	680 000,00	530 000,00
-	442 102,15	-	442 102,15	442 102,15	DEPOT DU SUD	60 066,97	540 000,00	475 000,00
-	350 929,20	-	350 929,20	350 929,20	DIVERS LOCATAIRES	55 971,39	405 000,00	400 000,00
-	914 694,10	-	914 694,10	914 694,10	DARTY OUEST	209 359,01	1 630 000,00	1 470 000,00
-	1 980 973,49	11 397,81	1 992 371,30	1 992 075,04	DIVERS LOCATAIRES	299 190,00	1 960 000,00	2 100 000,00
-	1 493 034,72	-	1 493 034,72	1 493 084,82	LA POSTE	223 721,42	1 700 000,00	1 544 000,00
-	502 116,11	-	502 116,11	505 646,61	LA POSTE	74 547,34	570 000,00	510 000,00
-	385 696,02	-	385 696,02	385 696,02	MORY TEAM	125 397,85	465 000,00	430 000,00
-	288 602,86	-	288 602,86	288 602,86	INEO RESEAUX NORD OUEST	43 310,58	400 000,00	330 000,00
-	914 694,10	-	914 694,10	914 694,10	PB & ILE DE FRANCE NORD	127 670,14	1 100 000,00	950 000,00
-	929 939,00	-	929 939,00	929 939,00	DIVERS LOCATAIRES	119 606,26	920 000,00	890 000,00
-	823 224,69	-	823 224,69	823 224,69	TELECIEL, S.A.	154 813,67	1 130 000,00	1 090 000,00
-	1 031 490,78	21 609,22	1 053 100,00	1 100 509,44	AFREM INTERNATIONAL	181 516,27	1 240 000,00	1 150 000,00
-	503 081,75	-	503 081,75	503 081,76	DIVERS LOCATAIRES	62 073,53	480 000,00	470 000,00
-	1 156 071,99	127 019,23	1 283 091,22	1 258 335,98	DIVERS LOCATAIRES	164 966,29	1 170 000,00	1 170 000,00
-67 992,26	411 612,35	430,49	412 042,84	413 363,28	DIVERS LOCATAIRES	60 022,21	460 000,00	450 000,00
-	1 189 102,33	18 127,42	1 207 229,75	1 215 981,73	DIVERS LOCATAIRES	177 705,90	1 200 000,00	1 270 000,00
-	299 456,48	-	299 456,48	299 456,48	SCERT	53 436,38	370 000,00	355 000,00
-	697 834,86	-	697 834,86	697 834,86	DIVERS LOCATAIRES	95 310,59	796 000,00	741 000,00
66 023,68	2 372 051,67	-	2 372 051,67	2 374 489,74	DIVERS LOCATAIRES	384 757,41	2 700 000,00	2 550 000,00
-	899 449,20	20 035,44	919 484,64	930 907,45	DIVERS LOCATAIRES	146 105,89	997 000,00	815 000,00
-	607 905,50	-	607 905,50	607 914,64	DIVERS LOCATAIRES	99 323,49	664 000,00	633 000,00
-	1 767 623,53	163 023,04	1 930 646,57	1 779 047,81	DUPUIS ASSOCIES	357 922,29	3 000 000,00	2 960 000,00

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

ENTREPOTS (Suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Parking (nombre)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	15 A 20 AVENUE DES TROIS PEUPLES	01-01-80	2 413		686 020,58
78190	TRAPPES	4 RUE ALBERT EINSTEIN	01-04-86	2 496	32	1 143 367,63
78310	COIGNIERES	RUE DES OSIERS	21-12-92	12 222	4	4 687 554,72
91023	EVRY COURCOURONNES	14-18 RUE DU PLESSIS BRIARD	06-06-05	-	-	-
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
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
92160	ANTONY	RUE AUGUSTIN FRESNEL	01-12-83	2 474	27	1 219 592,14
92220	BAGNEUX	80/84 RUE DES MEUNIERES	24-08-87	14 929	163	6 888 232,53
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	-		-
94260	FRESNES	57/61 AVENUE DE LA LIBERTE	29-05-84	1 441	19	649 980,12
95100	ARGENTEUIL	18 RUE JULES VERCROYSE	23-03-90	3 227	52	1 737 918,80
TOTAL ENTREPOTS				131 175	655	44 160 302,27

IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX

92400	COURBEVOIE	TOUR AUREO	01-02-88			4 083 601,26
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX					-	4 083 601,26

IMMOBILISATIONS EN COURS - COMMERCE

30300	BEAUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEAUCAIRE	15-12-04			-
75008	PARIS	66 CHAMPS ELYSEES	01-01-85			-
75008	PARIS	45/49 RUE DE PONTHEIU	01-02-02			-
75008	PARIS	45/49 RUE DE PONTHEIU	01-02-02			-
75008	PARIS	45/49 RUE DE PONTHEIU	01-02-02			-
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - COMMERCE					-	-

TOTAL GENERAL				716 053	8 967	774 633 512,81
----------------------	--	--	--	----------------	--------------	-----------------------

Ecart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I + II)	Agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2005 (I + II + III)	Valeur comptable 2004	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2005	Valeur d'expertise 2004
-	686 020,58	4 580,82	690 601,40	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	136 631,46	410 000,00	880 000,00
-	1 143 367,63	28 940,64	1 172 308,27	1 143 367,63	DIVERS LOCATAIRES	138 981,61	1 035 000,00	900 000,00
-	4 687 554,72	88,81	4 687 643,53	4 701 027,50	DIVERS LOCATAIRES	559 711,09	4 250 000,00	4 240 000,00
-	-	-	-	1 707 428,99		-	-	1 145 000,00
-	532 864,75	-	532 864,75	532 921,31	SOGEC GESTION	95 707,16	681 000,00	630 000,00
-	1 110 106,18	3 331,87	1 113 438,05	1 114 351,91	DIVERS LOCATAIRES	225 975,17	720 000,00	720 000,00
-	2 058 061,73	-	2 058 061,73	2 058 061,73	DIVERS LOCATAIRES	279 734,45	2 200 000,00	2 040 000,00
-	2 088 039,11	33 763,44	2 121 802,55	2 146 079,57	DIVERS LOCATAIRES	249 709,75	1 460 000,00	1 430 000,00
-	1 219 592,14	638,46	1 220 230,60	1 229 838,78	DIVERS LOCATAIRES	179 054,83	1 299 000,00	1 255 000,00
-607 393,99	6 280 838,54	-	6 280 838,54	6 280 838,54	DIVERS LOCATAIRES	753 014,90	5 909 000,00	5 890 000,00
-	922 316,56	-	922 316,56	922 316,56	SACFOM, SA	139 411,84	947 000,00	911 000,00
-	-	-	-	2 386 504,45		-	-	2 250 000,00
-	649 980,12	9 214,20	659 194,32	665 996,88	DIVERS LOCATAIRES	104 674,48	800 000,00	760 000,00
-	1 737 918,80	2 509,20	1 740 428,00	1 741 152,21	DIVERS LOCATAIRES	230 638,86	1 750 000,00	1 750 000,00
-609 362,57	43 550 939,70	444 710,09	43 995 649,79	48 650 396,22		6 433 236,70	46 038 000,00	48 786 000,00

	4 083 601,26		4 083 601,26	4 002 231,26	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE			
-	4 083 601,26	-	4 083 601,26	4 002 231,26		-	-	-

	-		-	9 347 000,00	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE			8 994 340,00
	-	-	-	4 925 096,83	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE			
	-	-	-	896 906,91	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE			
	-	-	-	31 285,29	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE			
	-	-	-	200 050,01	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE			
-	-	-	-	15 400 339,04		-	-	8 994 340,00

-4 190 461,43	770 443 051,38	4 428 932,58	774 871 983,96	712 763 925,91		82 699 529,15	865 699 238,00	746 967 675,00
----------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	--	----------------------	-----------------------	-----------------------

> RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2005

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 2005, 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 Atisreal Expertise, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe "Changement de méthode comptable et de présentation des comptes" de l'annexe qui précise les changements de

méthode comptable imposés par l'application au 1^{er} janvier 2005 du règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs. Ces changements concernent le traitement des honoraires de commercialisation et d'expertise.

2- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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.

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note "Changement de méthode comptable et de présentation des comptes" de l'annexe expose les changements de méthodes comptables relatifs au traitement des honoraires de commercialisation et d'expertise.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ces changements et de la présentation qui en est faite.

Les appréciations que nous avons portées sur ces éléments s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de l'opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- 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 2006

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

> RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2005

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°2 à la convention de prestations de services en date du 2 mars 2001, signé le 12 décembre 2005, 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 recherche de présence d'amiante. La rémunération forfaitaire au titre de ces prestations est portée de 76,20 euros HT à 180 euros HT par immeuble, rétroactivement au

1^{er} janvier 2005. La facturation effectuée au titre de l'année 2005 est égale à la différence entre la rémunération initiale et celle prévue aux termes de cet avenant, soit la somme de 103,80 euros HT.

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.

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 de prestations de services en date du 2 mars 2001 et avenants conclus 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 indexé (pour la première fois le 1 ^{er} avril 2005) sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	387 033,55
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	32 446,99
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Les parties fixent une rémunération spécifique.	19 551,57*
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.	92 333,52
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	259 521,55

* Ce chiffre inclut les effets de l'avenant n° 2.

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 2005 s'élève à 6 641 866,45 euros 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 2005 s'élève à 4 990 560,20 euros HT.
- 3- Un droit fixe de 50 euros HT, pour frais de dossier, pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe. Ce droit fixe est indexé selon l'indice INSEE du coût de la construction.
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2005 s'élève à 17 750 euros HT.
- 4- Une commission de cession calculée au taux de 6,75% HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2005.

Neuilly, le 15 mars 2006

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

