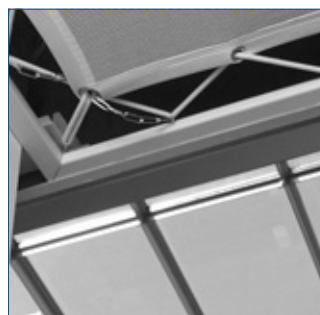


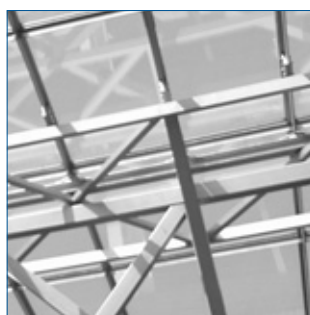
SÉLECTINVEST 1



R A P P O R T

A N N U E L

2 0 0 6



■ Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2007

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la Société de gestion sur l'exercice 2006	6
Rapport de la Société de gestion sur les procédures de contrôle interne	16
Rapport du Conseil de surveillance	18
Projets de résolutions	19
Comptes au 31 décembre 2006	20
Annexe	24
Composition du patrimoine	32
Rapports du Commissaire aux comptes	42

INTRODUCTION

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

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

MARCHÉ LOCATIF : UNE DEMANDE EN NET REDRESSEMENT...

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

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

... MAIS UNE OFFRE QUI DEMEURE IMPORTANTE

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

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

IMPACT MITIGÉ SUR LES SCPI

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : DES NIVEAUX RECORDS

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

Plusieurs facteurs expliquent cet engouement :

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

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

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

CONSOLIDATION DE LA POSITION DES ACTEURS TRADITIONNELS

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

LA PRESSION SUR LES RENDEMENTS LOCATIFS S'ACCENTUE

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

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

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT QUI PROFITE AUX SCPI

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

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

PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2007

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

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

LES OPCl

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

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

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

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

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

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

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	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

SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société Anonyme au capital de 1 155 536 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

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

Direction

Xavier LEPINE, Président-Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général Délégué

Administrateurs

Eric CHARPENTIER

Jacques FAVILLIER

Xavier LEPINE

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

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

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

Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE

Crédit Mutuel Nord Europe France, représenté par François TURPIN

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du Conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
François GOUBARD, Président	À 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, représentée par Jean BENAZET	
AVIP SCPI SÉLECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
HSBC HERVET, représentée par Marc BACHES	
CIC Paris, représentée par François FLOQUET	
CRÉDIT FONCIER, représenté 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 2009.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

Fin des mandats : à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2006

Introduction

Dans un marché immobilier d'entreprise particulièrement actif en 2006, caractérisé par l'afflux toujours plus important de capitaux à investir et par la forte concurrence entre les investisseurs pour les actifs de qualité, la SCPI Sélectinvest 1 s'est efforcée d'observer une politique de collecte maîtrisée par rapport à ses projets d'acquisition. Des acquisitions, répondant aux critères de sélectivité, ont pu être réalisées en région parisienne et en province pour un montant total droits inclus et acte en main de 109,5 millions d'euros et la SCPI avait, de plus, plusieurs projets en cours au 31 décembre. En contrepartie, la collecte nette de la SCPI s'est ainsi élevée à 123,3 millions d'euros, correspondant aux souscriptions de 224 241 parts nouvelles.

La qualité des immeubles détenus a permis de bénéficier de la hausse actuelle des prix de l'immobilier. La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises s'est établie à 1 051,7 millions d'euros, enregistrant, à périmètre constant, une hausse sensible de 13,56 %. Le prix de la part, dans ce contexte de hausse continue des prix et de baisse des taux de rendement, a été revalorisé pour être porté de 550,00 euros à 615,00 euros à effet du 30 décembre 2006, soit une revalorisation de 11,82 % et un prix de part offrant, aux nouveaux souscripteurs, une rentabilité en adéquation avec la réalité du marché. Au niveau locatif, avec un taux d'occupation financier annuel de 92,30 % contre 90,60 % en 2005, la situation de la SCPI s'est progressivement améliorée.

En ce qui concerne la distribution, le revenu distribué au titre de l'exercice a été maintenu, ainsi que prévu, à 33,75 euros par part, offrant un rendement de 6,14 % par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier 2006 (550,00 euros).

Pour 2007, la SCPI poursuivra la politique de développement et de modernisation de son patrimoine à la faveur des acquisitions qui seront réalisées et en accélérant son programme d'arbitrage des immeubles vacants ou à faible potentiel locatif. Enfin, les prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution dans une fourchette comprise entre 35,10 euros et 36,30 euros.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2006

Capital effectif	300 762 351 €
Nombre de parts	1 965 767
Capitalisation	1 208 946 705 €
Nombre d'associés	18 728
Valeur de réalisation	576,04 €
Prix de souscription *	615,00 €
Valeur de retrait	576,57 €
Valeur ISF pour 2007 **	576,57 €
Distribution 2006	33,75 €
Distribution prévisionnelle pour 2007	Entre 35,10 € et 36,30 €

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

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2006	2005
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	128 474 948,17	109 721 040,64
dont loyers	78 855 338,28	71 253 554,25
Total des charges	65 392 012,75	54 256 066,39
Résultat	63 082 935,42	55 464 974,25
Dividende	60 894 631,34	55 489 482,74
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	300 762 351,00	266 453 478,00
Total des capitaux propres	922 110 690,14	805 835 362,37
Immobilisations locatives	851 182 158,97	774 871 983,96
	Global 2006	Par part 2006
Autres informations		
Bénéfice	63 082 935,42	34,96*
Dividende	60 894 631,34	33,75*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	1 051 748 500,00	535,03
Valeur comptable	922 110 690,14	469,08
Valeur de réalisation	1 132 358 434,35	576,04
Valeur de reconstitution	1 277 768 361,48	650,01

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2006

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	224 241	11,40 %
Parts retirées avec contrepartie	23 387	1,19 %
Parts cédées de gré à gré	724	0,03 %
Parts transférées par succession et/ou donation	22 462	1,14 %
Parts en attente de retrait	Néant	Néant

Les acquisitions ayant pu être sélectionnées au cours de l'exercice et décrites plus loin ont rendu possible l'accroissement très significatif du nombre de parts souscrites (+70 %) à titre d'augmentation de capital. À ce volume de 123,3 millions d'euros de collecte s'est ajouté celui ayant assuré la contrepartie aux retraits de parts à hauteur de 12,8 millions, volume comparable à l'année antérieure montrant ainsi la stabilité des associés attachés aux parts dont ils sont titulaires.

Sur la base du nouveau prix de 615 euros au 30 décembre, la capitalisation de Sélectinvest 1 atteint 1,2 milliard d'euros plaçant, par sa taille, la SCPI en tête des sociétés du marché.

Au cours du 1^{er} trimestre 2007, les souscriptions ont totalisé 18 millions d'euros

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

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

Les cessions

Au cours de l'année 2006, la SCPI Sélectinvest 1 a procédé à l'arbitrage de huit actifs pour un montant global de 33 734 000 euros hors droits net vendeur.

Le 1^{er} février 2006, la SCPI a cédé un ensemble immobilier de 12 222 m² à usage d'entrepôts, situé **12/14 et 32/34 rue des Osiers à Coignières (Yvelines)** pour un prix de 4 305 000 euros hors droits net vendeur.

Le bâtiment du 32/34 rue des Osiers (5 699 m²) aurait été totalement vacant au 30 juin 2006. Il nécessitait des travaux de rénovation conséquents pour être reloué. Ce site a été à plusieurs reprises occupé par les gens du voyage.

Le 14 février 2006, Sélectinvest 1 a procédé à la cession d'un ensemble immobilier de 1 265 m² à usage d'activités, situé **8 rue des Osiers à Saint-Ouen l'Aumône (Val d'Oise)** pour un prix de 380 000 euros hors droits net vendeur.

Ces locaux en copropriété étaient vacants depuis deux ans. L'invasion des gens du voyage engendrait régulièrement des frais (sécurisation, travaux divers...). Dans le secteur, de nombreux locaux ont été saccagés.

Le 27 avril 2006, la SCPI a procédé aux cessions suivantes :

- un ensemble immobilier d'une surface de 1 554 m² à usage d'activités et bureaux annexes, situé **2 allée du clos des Charmes, ZAC des Portes de la Forêt à Collégien (Seine-et-Marne)** pour un prix de 765 000 euros hors droits net vendeur. Cet ensemble d'entrepôts faisait partie des bâtiments les plus anciens de la zone. La demande était quasi-inexistante pour ce type de bâtiment vieillissant. Les bureaux étaient à rafraîchir. Les parkings extérieurs obstruaient partiellement les accès livraison empêchant ainsi le déchargement par les camions. La vacance des locaux était récurrente.
- un ensemble immobilier d'une surface de 4 580 m² à usage d'entrepôts et bureaux, situé **Avenue de la Croix Boisselière à Morangis (Essone)** pour un prix de 650 000 euros hors droits net vendeur. Il s'agissait d'un immeuble d'entrepôts aux caractéristiques de bâtiment d'activités (faible hauteur sous plafond), peu divisible. La quote-part de bureaux était importante. L'immeuble était enclavé, donc peu visible. Le secteur étant à dominante d'entrepôts, l'immeuble

ne correspondait pas au besoin du marché, ce qui a entraîné une vacance locative longue. Des travaux conséquents de rénovation étaient à prévoir (toiture amiantée).

Le 18 mai 2006, la SCPI a cédé un ensemble immobilier d'une surface de 1 533 m² à usage de bureaux et d'activités, situé **73 rue des Rigondes à Bagnolet (Seine-Saint-Denis)** pour un prix de 1 100 000 euros hors droits net vendeur. Ces locaux étaient situés dans un secteur comprenant essentiellement des maisons individuelles et des immeubles d'habitation de type HLM. Vieillissants et délabrés, ces locaux nécessitaient d'importants travaux de mise en conformité ainsi qu'une réfection totale de la partie bureaux. Le ratio bureaux ne correspondait pas à la demande du marché.

Le 27 juillet 2006, la SCPI a cédé 3 564 m² à usage de bureaux au sein de la Tour Aurore, située **18 place des Reflets à Courbevoie (Hauts de Seine)** pour un prix de 6 174 000 euros hors droits net vendeur. Ces locaux étaient vacants depuis 2001 suite à la procédure d'expulsion des locataires qu'il a été nécessaire d'engager pour procéder au désamiantage de l'immeuble.

Le 31 août 2006, Sélectinvest 1 a procédé à la cession de l'ensemble des lots de copropriété dont elle avait la propriété, soit 3 661 m² de commerces, au sein du centre commercial "**Vélizy 2**" situé à **Vélizy (Yvelines)** pour un prix de 19 360 000 euros hors droits net vendeur. Cet arbitrage d'opportunité est intervenu sur proposition initiale de la société RODAMCO, en contrepartie de l'acquisition de deux autres actifs immobiliers (cf infra).

Le 21 septembre 2006, la SCPI a procédé à la cession de 1 675 m² à usage de bureaux situés dans un ensemble immobilier dénommé "**Le Québec**", **13 avenue du Québec à Villebon (Essone)** pour un prix de 1 000 000 euros hors droits net vendeur.

"Le Québec" se situe dans une zone d'activités affectée par un taux de vacance locative important. Cet ensemble immobilier était entièrement vacant depuis août 2004, avec pour conséquence des problèmes récurrents d'invasion des gens du voyage. Des travaux importants étaient à prévoir, notamment au niveau de la toiture (réfection complète) et pour remise aux normes.

Cessions en 2006

Date cession	Ville / Adresse	Nature	Surface m ²	Date acquisition	Vacance en m ²	Locataire	Valeur acquisition HT / DC	Écart réévalué	Valeur bilan	Val. Exp. HD 31-12-05	Prix cession HD
01-02-06	78310 COIGNIÈRES 12/14 & 32/34 rue des Osiers	Entrepôts	12 222	21-12-92	3 594	5	4 687 554,72	-	4 687 554,72	4 250 000	4 305 000
14-02-06	95310 SAINT-OUEN L'AUMONE 8 rue des Oziers	Locaux d'activités	1 265	01-06-86	1 265	0	503 081,75	-	503 081,75	370 000	380 000
27-04-06	77090 COLLÉGIEN ZAC des Portes de la Forêt 2 allée des Clos de Charmes	Entrepôts	1 554	01-03-84	1 554	2	697 834,36	-	697 834,36	796 000	765 000
27-04-06	91420 MORANGIS Avenue de la Croix Boisselière	Entrepôts	4 580	11-07-79	4 580	0	1 110 106,18	-	1 110 106,18	720 000	650 000
18-05-06	93170 BAGNOLET 73 rue des Rigondes	Locaux d'activités	1 533	04-12-87	0	2	853 714,50	-	853 714,50	993 000	1 100 000
27-07-06	92400 COURBEVOIE Tour Aurore - 18 pl. des Reflets	Bureaux	3 564	03-02-88	3 564	0	11 406 018,30*	202 793,02	11 608 811,32	8 800 000	6 174 000
31-08-06	78140 VÉLIZY Centre Commercial "Vélizy 2"	Commerces	3 661	01-03-72	300	4	1 982 079,04	5 917 359,77	7 899 438,81	13 480 000	19 360 000
21-09-06	91120 VILLEBON "Le Québec" - 13 av du Québec	Bureaux	1 675	01-07-85	1 675	0	1 155 782,69	-	1 155 782,69	1 065 000	1 000 000
Total			30 054		16 547		22 396 171,54	6 120 152,79	28 516 324,33	30 474 000	33 734 000

* Dont des immobilisations en cours pour 4 083 601,26 euros.

Les acquisitions

Sélectinvest 1 a réalisé huit acquisitions pour un montant global de **109 546 146 euros droits compris acte en main** et une rentabilité moyenne de **7,01 %**.

Le 27 février 2006, la SCPI a procédé à l'acquisition de 20 % de la quote-part indivise de l'ensemble immobilier "Vectorial", situé 61 avenue Jules Quentin à Nanterre (Hauts de Seine), pour un prix de **18 196 519 euros droits compris acte en main**. Les autres indivisaires sont les SCPI UFG Pierre, Crédit Mutuel Pierre 1, Épargne Foncière, Immofonds 4, Multimobilier 1 et Pierre Privilège. Les trois bâtiments constituant cet ensemble immobilier font partie d'un secteur de Nanterre en mutation, situé entre le pôle tertiaire de Rueil 2000 et le secteur "Seine-Arche" en cours de rénovation urbaine. L'environnement est encore à dominante activité et habitation, mais plusieurs immeubles de bureaux sont programmés dans le secteur (plus de 150 000 m² dans les cinq ans à venir). L'accès routier est très facile par l'A86, et la desserte par les transports en commun aisée, avec la station du RER A Nanterre-Ville à 500 mètres. Les trois bâtiments de l'ensemble Vectorial ont été construits par Vinci à partir de 1969, en trois tranches espacées de 10 ans. Ils représentent une surface utile totale de 26 819 m², avec de nombreux équipements communs (RIE, salles de conférences et salles de sport) ainsi que 474 parkings couverts et 18 extérieurs. L'ensemble est totalement loué à Vinci dans le cadre de trois baux fermes de 9 ans. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **6,60 %**.

Le 30 août, Sélectinvest 1 a acquis 50 % de la quote-part indivise d'un ensemble immobilier situé Traverse de Pomègues à Marseille (Bouches du Rhône) pour un prix de **5 954 602 euros droits compris acte en main**. L'autre indivisaire est la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1. Situé à 500 m du parc Borely et à 1 km de l'avenue du Prado II, au sein du quartier Bonneveine, le secteur est à dominante résidentielle de bon standing, avec la présence de plusieurs immeubles tertiaires le long de l'avenue de Hambourg. Le centre commercial Bonneveine, situé à proximité, apporte une animation commerciale au secteur. L'accès routier est assez aisé, l'avenue du Prado est à 5 minutes et le Vieux Port à 10 minutes. L'ensemble immobilier, à usage de bureaux, est composé d'un terrain d'environ 4 800 m² clos et arboré détenu en pleine propriété, sur lequel sont implantés quatre bâtiments récents d'une surface utile totale de 5 080 m², avec 82 emplacements de stationnement en sous-sol et 36 en extérieur. Il est complété par 320 m² de bureaux et 5 emplacements de stationnement dans un immeuble mitoyen en copropriété. L'ensemble est entièrement loué à la société ONET pour son siège social. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **8,08 %**.

Le 31 août, la SCPI a procédé à l'acquisition de 50 % de la quote-part indivise du "Vermont", immeuble de bureaux situé aux 119 à 125 rue des Trois Fontanot à Nanterre (Hauts de Seine) pour un prix de **35 893 010 euros droits compris acte en main** (y compris l'acquisition à venir d'une parcelle complémentaire de terrain). Les autres indivisaires sont les SCPI UFG Pierre, Crédit Mutuel Pierre 1, Immofonds 4 et Multimobilier 1.

L'immeuble est situé au sein du quartier des affaires de La Défense (secteur B), dans un environnement à fort potentiel de valorisation et en cours de mutation. L'accès routier est très bon avec le boulevard circulaire de La Défense à proximité, ainsi que l'A14 et les N13, N186 et N314 rapidement accessibles. La desserte par les transports en commun est également très bonne, avec le RER A "Nanterre Préfecture" à 300 mètres. L'immeuble est une construction de 1986

s'élevant sur deux sous-sol d'un rez-de-chaussée et de neuf étages. Il développe 15 185 m² utiles à usage de bureaux, avec 190 parkings en sous-sol, et est composé de trois bâtiments pouvant être aisément rendus indépendants. L'ensemble est loué en totalité à la société RTE (filiale d'EDF), dans le cadre de deux baux commerciaux de 9 ans dont il reste trois ans à courir. Cette acquisition offre une rentabilité de **6,10 %**.

Le 31 août 2006, dans le cadre d'une opération d'échange avec la société Rodamco, Sélectinvest 1 a acquis deux actifs en contrepartie de la cession de ses lots de copropriété du centre commercial Vélizy 2 :

- un ensemble de lots de copropriété à usage de bureaux au sein de la tour "Crédit Lyonnais", située 129 rue Servient à Lyon (Rhône), pour un prix de **19 973 563 euros droits compris acte en main**. L'immeuble, de très forte renommée, est situé dans le quartier tertiaire et commercial de la Part-Dieu. La desserte par les transports en commun est très bonne, avec plusieurs lignes de bus, une station de métro et la gare TGV à proximité immédiate. Une navette permet aussi une liaison rapide vers l'aéroport Saint-Exupéry.

Les lots acquis sont répartis sur 10 niveaux et représentent 12 438 m² utiles, complétés par 63 emplacements de stationnement au sous-sol. Ils sont loués à hauteur de 96 % auprès de plusieurs locataires dans le cadre de baux commerciaux classiques de 9 ans. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **7,35 %**.

- 6 lots de copropriété à usage de commerce, d'une surface totale de 6 067 m² utiles, au sein du centre commercial "Bobigny 2", sur le territoire de la commune de Bobigny (Seine-Saint-Denis) pour un prix de **12 986 700 euros droits compris acte en main**. Situé en plein cœur de la commune, entre la préfecture et la mairie, et bénéficiant d'une très bonne visibilité, ce centre présente une forte attractivité commerciale. Il constitue l'un des centres commerciaux les plus fréquentés de la région parisienne. L'ensemble immobilier est organisé sur trois niveaux, avec des surfaces commerciales (petites et moyennes surfaces de vente et restauration) au niveau supérieur, un cinéma au rez de chaussée, et des parkings et des espaces de livraison au niveau bas. Les surfaces acquises sont implantées au niveau supérieur. L'acquisition de ces lots offre une rentabilité nette de **7,68 %**.

Le 13 décembre 2006, la SCPI a acquis deux bâtiments situés aux 4 et 5 avenue Gutenberg à Bussy Saint-Georges (Seine-et-Marne). Ces bâtiments sont implantés au centre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, à 20 km à l'est de Paris, et plus précisément dans le Parc d'activités Gustave Eiffel, zone logistique de qualité. La desserte routière très bonne, avec un échangeur de l'A4 à moins de 1 km et un accès à la Francilienne 3 km plus loin. La desserte par les transports en commun est également aisée, avec la station RER A "Bussy Saint-Georges" à 1 km. L'ensemble est composé d'un immeuble de bureaux R+1 de 2 000 m² HON construit en 1990 abritant le siège social du locataire, et d'un immeuble à usage d'activités (sur 7 200 m² HON) et entrepôts (sur 3 300 m² HON) construit en 2002. L'ensemble est entièrement loué à la société Rabourdin. Cette acquisition s'est faite au prix de **16 527 000 euros droits compris acte en main**, offrant une rentabilité nette à l'entrée de **8,11 %**.

Le 26 décembre 2006, Sélectinvest 1 a procédé à l'acquisition de 24 m² de surfaces commerciales situées Rue Thomas Dumorney à Chalons-sur-Saône (Saône-et-Loire) pour un prix de **14 752 euros droits compris acte en main**. Cette acquisition permettra de procéder à l'extension des surfaces commerciales, dont Sélectinvest 1 est déjà propriétaire, par la création d'une véranda.

Acquisitions en 2006

Date d'acquisition	Ville / Adresse	Nature	Surface utile m ²	Nbre Park.	Prix HT / DC AEM	Loyers bruts HT	Taux rendement	Locataires
27-02-06	92000 NANTERRE "Vectorial" 61 av Jules Quentin	Bureaux	5 364	49	18 196 519 € DC	1 200 166 €	6,60 %	Vinci (Baux fermes de 9 ans)
30-08-06	13009 MARSEILLE 20 traverse de Pomègues	Bureaux	2 809	61	5 954 602 € DC	480 900 €	8,08 %	ONET
31-08-06	92000 NANTERRE "Le Vermont" 119/125 rue des Trois Fontanot	Bureaux	7 593	95	35 893 010 € DC	2 186 861 €	6,10 %	RTE (EDF)
31-08-06	69003 LYON Tour Crédit Lyonnais	Bureaux	12 438	60	19 973 563 € DC	1 467 133 €	7,35 %	Multilocataires
31-08-06	93000 BOBIGNY CCial "Bobigny 2"	Commerces	6 067	-	12 986 700 € DC	997 996 €	7,68 %	Multilocataires
13-12-06	77600 BUSSY ST-GEORGES 4 avenue Gutengerg	Activités	12 649	169	12 000 000 € DC	974 634 €	8,12 %	Bail type UFG, avec durée ferme de 12 ans l'article 606 à la charge du preneur.
13-12-06	77600 BUSSY ST-GEORGES 5 avenue Gutengerg	Activités	5 049	66	4 527 000 € DC	367 366 €	8,11 %	Bail type UFG, avec durée ferme de 12 ans l'article 606 à la charge du preneur.
26-12-06	71100 CHALON s/ SAÔNE Rue Thomas Dumorey	Extension de commerce sur partie commune	24	0	14 752 € DC	0 €	0,00 %	SARL SEBA
Total			51 993	500	109 546 146 €	7 675 056 €	7,01 %	

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2006	2005
Taux d'occupation financier annuel	92,30 %	90,60 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	90,60 %	90,20 %

Au cours de l'exercice 2006, 78 855 338,28 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont quant à eux représenté 6 589 000 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève donc à 92,30 %.

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 à hauteur de 1,7 %.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 80 615 m². La plupart des locations et renégociations se sont faites avec des loyers en hausse hormis sur des sites où la demande locative est en baisse. Les plus significatives sont indiquées ci-après :

- Sainte-Geneviève des Bois (91) rue des Hirondelles : 1 075 m², loués à l'Atelier Philippe au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en janvier ;
- Nanterre (92) François Arago : 759 m² loués à Jet Multimédia dans le cadre d'un bail 6/9 ans prenant effet en février ;
- Montrouge (92) rue de la Vanne (indivision : 66 % Sélectinvest 1 + 34 % Crédit Mutuel Pierre 1) : trois avenants d'extension ont été signés, l'un avec Sagep pour 400 m² bénéficiant d'une progression de loyer de 48 %, l'autre avec Régie Linge Europe pour 159 m² avec une hausse du loyer de 75 %. Le dernier avec Agresso sur 208 m² soldant la vacance sur cet immeuble entièrement rénové ;

• Saint-Denis (93) Urbaparc :

- extension de Gander & White Shipping sur 395 m² à compter de mars ;
- Extension de IBB sur 551 m² à compter du mois de mai ;
- 404 m² loués à Seabourne au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de juillet ;
- 400 m² loués à Hardigg au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de août ;
- 3 lots de 362 m² loués à CP Diffusion, Best Printer et Sun Optique au titre de baux 3/6/9 ans.

- Caen (14) Maréchal Montgomery : extension de Natexis sur 1 221 m² dans le cadre d'un nouveau bail ayant pris effet en janvier à la suite de la libération de cette surface par le Crédit Lyonnais ;

- Fontenay-sous-Bois (94) rue de la Fontaine : extension de 574 m² par un avenant signé avec la société Kern à compter d'avril ;

- Bron (69) Parc Saint-Exupéry : 1 025 m² loués à Flow Line à compter d'avril au titre d'un bail 3/6/9 ans bénéficiant d'une progression de loyer de 6 % ;

- Montigny (78) Central Gare : 717 m² loués à La Poste dans le cadre d'un bail de 24 mois dont 12 mois fermes à compter de mai ;

- Clichy (92) 65 rue Martre : 252 m² loués à la Mairie de Clichy au titre d'un bail civil d'une durée de 10 ans et un loyer en hausse de 55 % à compter de mai ;

- Paris 18^{ème} (75) Championnet : extension du locataire en place ISS Services sur 331 m² depuis d'août, moyennant une progression de loyer de 34 % ;

- Trappes (78) Domaine de Pissaloup : extension du locataire en place Etud Intégral sur 1 168 m² au titre d'un nouveau bail 6/9 ans ayant pris effet en août ;

- Marseille (13) Le Schuman : 446 m² loués à Albingia au titre d'un bail 3/6/9 ans avec prise d'effet à compter de juillet 2006 et moyennant une progression de loyer de 17 %. L'immeuble est désormais entièrement occupé.

- La Valette du Var (83) Centre Barnéoud : 1 549 m² loués à Leroy Merlin au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en juillet, moyennant une progression de loyer de 73 %.
- Les Ulis (91) Les Conquérants : 835 m² loués à Jorky Ball au titre d'un bail 3/6/9 ans depuis juillet ; 574 m² loués à Telindus au titre d'un bail de 12 mois depuis août ; 473 m² loués à Eurotherm Automation au titre d'un bail 3/6/9 ans depuis septembre.
- Paris 14^{ème} (75) Héron Building : la vacance locative sur cette propriété est désormais soldée avec la location du dernier lot de bureaux de 247 m² à la CNP depuis septembre, moyennant une progression de loyer de 40 %.
- Schiltigheim (67), Espace Européen d'Entreprise SXB1 (indivision avec UFG Pierre 50/50) : après les locations conclues avec MMA (983 m²) et l'UNEDIC (1 352 m²), il ne reste plus que 2 006 m² disponibles pour lesquels de nouveaux contacts sont en cours.
- Paris 14^{ème} (75) rue Ferrus : 980 m² loués à l'APHP, après travaux, au titre d'un bail 5/8/9 ans ayant pris effet en octobre avec une progression de loyer de 58 %.
- Aubière (63) Chemin des Sauzettes : suite au départ négocié de la société Calceo, versant une indemnité de 15 000 euros, les locaux de 589 m² ont été repris à compter d'octobre par la Générale Optique au titre d'un bail 3/6/9/12 ans enregistrant une progression de loyer de 38 %.
- Lyon (69007) Jardin de l'entreprise : les locaux sont désormais rénovés et climatisés et 509 m² ont été pris à bail par EFR pour 9 ans fermes à compter d'octobre.
- Toulouse (31) le Dorval : la vacance de l'immeuble est soldée après la conclusion d'un bail civil 3/6/9 ans avec l'AFFA pour 905 m² à compter de novembre.
- Beaucaire (30) ZAC des Millénaires : 639 m² ont été loués à Celaur ainsi que 645 m² à Destocash tous deux au titre de baux 6/9/12 ans.
- Montpellier (34) ZAC du Millénaire : 519 m² ont été reloués à Cepralmar au titre d'un bail civil 3/6/9 ans à compter de décembre.
- Ramonville (31) rue Hermès : 424 m² loués à LDL au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de décembre, moyennant une progression de loyer de 10 %.
- Clichy (92) Le Forum : la totalité de l'immeuble, soit 4 056 m², a été louée à la société Jennyfer. Ce bail 3/6/9 ans a pris effet en octobre 2006.
- Plusieurs renouvellements significatifs ont été signés :
 - 6 165 m² renouvelés sur 3/6/9 ans avec Atac à Montfermeil (93) avenue Jean Jaurès ;
 - 4 851 m² renouvelés sur 6/9 ans avec Néopost à Bagneux (92) Le Nautile moyennant une progression de loyer de 43 % ;
 - 4 579 m² renouvelés sur 3,5 ans avec ICDC à Bagneux (92) Le Nautile moyennant une progression de loyer de 42 % ;
 - 4 455 m² renégociés avec Sofrecom au titre d'un bail 4/6/9 ans à Vincennes (94) rue du Petit Parc, moyennant une progression de loyer de 23 % ;
 - 3 041 m² renégociés aux mêmes conditions locatives avec EDF au titre d'un bail 3/6/9 ans à Lyon (69003) Le Garibaldi ;
 - 2 599 m² renégociés avec Emhart au titre d'un bail 3/6/9 ans à Fresnes (94) Avenue des Pépinières moyennant une progression de loyer de 8 %.

Au 31 décembre 2006, la surface vacante de la SCPI est 68 999 m² se répartissant comme suit :

Paris	623 m ²	0,9 %
Ile de France	47 325 m ²	68,6 %
Région	21 051 m ²	30,5 %

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

- Croissy Beaubourg (77) rue Léon Jouhaux, 3 223 m² libérés par SODIS au 1^{er} janvier : discussions en cours avec le copropriétaire de la zone concernant les travaux de mise aux normes qui devraient être engagés ;
- Bagneux (92) rue des Meuniers, 12 793 m² : une étude de restructuration et de valorisation du site est en cours ;
- Les Ulis (91) Les Conquérants, 5 541 m² ;
- Saint-Quentin Fallavier (38), Tharabie, 3 853 m² : discussions en cours avec le copropriétaire de la zone concernant les travaux de mise aux normes qui devraient être engagés ;
- Roissy-en-France (95) Parc des Nations, 2 181 m² ;
- Levallois (92) 94 rue de Villiers, 1 512 m² (indivision avec Crédit Mutuel Pierre 1 50/50) ;
- Saint-Denis (93) Urbaparc, 3 356 m² ;
- Schiltigheim (67) Espace Européen d'Entreprise SXB1, 2 006 m² (indivision avec UFG Pierre 50/50).

Parmi les vacants significatifs, sont en cours d'arbitrage :

- Villejust (91) Marcel Rebuffat, 2 344 m² ;
- Éragny (95) Parc de la Danne, 4 547 m² ;
- Corbas (69) Avenue de l'Industrie, 4 001 m² ;
- Morangis (91) La Croix Boisselière, 4 580 m² ;
- Noisy-le-Grand (93) Le Michel Ange, 1 458 m².

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 33 774 m² soit 4,60 % de la surface en exploitation (733 512 m²). Les plus significatives concernent :

- Courbevoie (92) Tour Areva : 913 m² signés avec Areva pour janvier 2007 ;
- Montigny (78) Place Charles de Gaulle : 807 m² seront libérés par Dendrite au 31 janvier 2007 ;
- Lyon (69003) Tour Crédit Lyonnais : 1 219 m² seront libérés par Sincom System France au 28 février 2007 (travaux importants de valorisation de la tour votés en Assemblée Générale) ;
- Villeurbanne (69) Édouard Aynard : 1 600 m² renouvelés avec Verizon déjà signés aux mêmes conditions avec une prise d'effet en mars 2007 ;
- Dardilly (69) Moulin Carron : 3 370 m² libérés par Afrem International au 28 février 2007. Arbitrage à l'étude ;
- Croissy Beaubourg (77) Paris Est : 2 731 m² seront libérés au 31 mars 2007 par Armand Thierry. Discussions en cours avec le copropriétaire de la zone concernant les travaux de mise aux normes qui devraient être engagés ;
- Noisy le Grand (93) rue du Ballon : 1 666 m² seront libérés par CPI France au 14 avril 2007.

2. Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises.

Compte tenu de la reprise de 1 831 636,58 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 1 273 245,52 euros qui a été constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 558 391,06 euros.

S'agissant des contentieux ayant fait l'objet de reprises de provisions portant sur des enjeux financiers importants, il convient de relater plus particulièrement la procédure judiciaire opposant la SCPI à la société de distribution parisienne exerçant sous l'enseigne Atac, locataire à Montfermeil, sur un litige portant sur l'indexation du loyer.

La signature d'un protocole d'accord avec ce locataire en juin 2006 a permis de mettre fin à cette procédure et à la SCPI d'obtenir la reprise d'une provision de 292 867 euros, et également de consentir au locataire un renouvellement de bail

De même, les mesures d'exécution diligentées à l'encontre de Encyclopédie Quid, locataire rue de l'Université à Paris, ont permis de recouvrer l'intégralité des arriérés de loyers soit environ 160 000 euros.

Enfin, s'agissant des contentieux locatifs de la Tour Aurore, dont le suivi est conservé par la SCPI, sur les six contentieux existants, quatre procédures judiciaires en fixation des indemnités dues aux anciens locataires sont encore en cours, étant précisé que les rapports d'expertise judiciaire ont conclu à des évaluations bien inférieures aux sommes réclamées par les occupants.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif),
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2006.

2006

Travaux réalisés	5 940 128,29 €
Provision pour travaux au 31 décembre	9 681 403,18 €

Nature des travaux réalisés en 2006

Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
13002 Marseille Rue R.Schumann	Révision des menuiseries extérieures et remplacement de deux vitrages isolants, division, rénovation et mise en conformité des installations électriques, fourniture et pose d'une cloison coupe-feu	151 722,04 €
92022 Nanterre 50 Avenue François Arago	Mission maîtrise d'œuvre, fourniture et pose d'un faux plafond, aménagement des sanitaires, dépose des sols, faux plafonds, cloisons, ventilos et divers	193 691,20 €
95700 Roissy en France Parc des Nations	Travaux électriques et mise en conformité, peinture au sol, cloisonnement coupe feu et reprise du faux plafond, révision des sanitaires, remplacement de la moquette	262 924,61 €
75014 Paris 6 Rue Ferrus	Cloisons coupe feu, menuiserie, porte palière, faux plafond, mise en peinture des périphériques et des cloisons, mise en conformité électrique	235 695,45 €

Grosses réparations

Les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78180 TRAPPES Domaine de Pissaloup	Travaux de mise en sécurité de la terrasse, pose de garde corps	32 895,99 €
75018 PARIS 44 rue Lamarck	Flocage chaudière et porte chaudière, création archives 2 ^{ème} sous-sol, travaux de conformité et sécurité ascenseurs	103 748,35 €
94300 VINCENNES 24 à 30 av du Petit Parc	Travaux liés au cuvelage du 3 ^{ème} sous-sol	440 365,79 €
78500 SARTROUVILLE 80 av Maurice Berteaux	Travaux de carrelage	125 050,07 €
78000 VÉLIZY 9001 av de l'Europe	Travaux de rénovation	679 976,66 €
69960 CORBAS Rue Louis Pradel	Fourniture et pose en remplacement d'un générateur de chauffage et pose d'une porte coupe feu	28 920,00 €
59800 LILLE 2/10 rue Jean Roisin	Passage de la chaudière fuel au gaz et mise en conformité	19 344,06 €

Climatisations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
69007 LYON 213 rue de Gerland	Travaux de climatisation	112 090,36 €
92022 NANTERRE 50 av François Arago	Travaux de climatisation	114 317,00 €

4. Convention de Prestations de Services

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

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par 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 2006 une valeur vénale du patrimoine de 1 051 748 500 euros hors droits.

La progression des valeurs d'expertises à périmètre identique est de 13,56 % à comparer à celle constatée entre 2005 et 2004 de +7,04 %. Cette variation, qui se situe bien au-dessus de la moyenne globale, s'explique par de fortes hausses des commerces (+28 %) et des actifs parisiens (+17 %).

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2006

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m ²	Total en %
Paris	28 340	8 503			36 843	5,02 %
Région parisienne	165 780	56 786	108 447	59 712	390 725	53,27 %
Province	126 104	116 306	10 427	53 107	305 944	41,71 %
Total (m²)	320 224	181 595	118 874	112 819	733 512	
Total % (hors pkg)	43,66 %	24,76 %	16,20 %	15,38 %		100,00 %

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

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Paris	124 237 000	35 910 000			160 147 000	15,23 %
Région parisienne	402 233 000	78 602 000	87 452 000	25 465 000	593 752 000	56,45 %
Province	168 337 500	104 663 000	6 888 000	17 961 000	297 849 500	28,32 %
Total (€)	694 807 500	219 175 000	94 340 000	43 426 000	1 051 748 500	
Total % (hors pkg)	66,06 %	20,84 %	8,97 %	4,13 %		100,00 %

V - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de tous les membres de l'actuel Conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée. Un appel à candidature a été lancé par le biais du bulletin d'information.

Se présentent à vos suffrages :

Jean-François GARETON, 67 ans

51, rue de la Citadelle - 91210 DRAVEIL

Conseil en gestion de patrimoine

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 1

François GOUBARD, 55 ans

5, rue La Boétie - 75008 PARIS

Consultant indépendant en stratégie et ingénierie financière

Membre et Président de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 120

Pierre HEBRARD, 45 ans

37, rue de la Plaine - 75020 PARIS

Cadre - Doctorant en histoire

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 294

Jacques-Michel HIRSCH, 73 ans

2, rue Voltaire - 78100 SAINT-GERMAIN EN LAYE

Gérant de société

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 128

Dominique PONTABRY, 56 ans

40, rue de Sucy - 94430 CHENNEVIÈRES SUR MARNE

Gérant de société

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 33

Jean-Jacques RABET, 69 ans

14 bis, rue Mouton Duvernet - 75014 PARIS

Retraité - Ancien Directeur Général adjoint de l'Union Notariale

Financière pour le conseil en gestion de patrimoine

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 259

François RINCHEVAL, 40 ans

2, rue Georges Fessard - 28000 CHARTRES

Conseiller en investissement financier

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 146

Damien VANHOUTTE, 56 ans

12, rue Charles Seydoux - 59360 LE CATEAU

Directeur de société de conseil en gestion de patrimoine

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 388

ACMN VIE

173, bd Haussmann - 75008 PARIS

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 470 520

AGORA Patrimoine

30, rue Notre Dame des Victoires - 75002 PARIS

Conseils financiers et gestion privée

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 3

APPSCPI - Association des porteurs de parts de SCPI

4, rue de Thionville - 75019 PARIS

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 10

SCI AVIP SCPI SÉLECTION

Tour Neptune, 20 place de Seine - 92086 PARIS LA DÉFENSE Cedex

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 6 506

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

19, rue des Capucines - 75001 PARIS

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 10

SCI Le Mas de la Cloche

8, rue de Guyenne - 31700 BLAGNAC

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 863

SCI Pérennité Pierre

173, bd Haussmann - 75008 PARIS

Membre de l'actuel Conseil de surveillance

Nombre de parts détenues : 69 642

UNOFI
7, rue Galvani - 75017 PARIS
Membre de l'actuel Conseil de surveillance
Nombre de parts détenues : 1

Serge BLANC, 56 ans
2 Résidence Marivel - 96, avenue de Paris - 78000 VERSAILLES
Cadre bancaire, ancien Directeur de Marketing
Nombre de parts détenues : 10

Jean-Luc BRONSART, 52 ans
4, rue de la 3^{ème} DIM - 02100 SAINT-QUENTIN
Retraité de la fonction publique hospitalière, président du Conseil de surveillance de la SCPI Épargne Foncière
Nombre de parts détenues : 2

Michel CATTIN, 58 ans
1, rue du Chalet - Le Souillot - 25270 LEVIER
Conseiller d'entreprise à la Chambre d'Agriculture du Doubs
Nombre de parts détenues : 130

Paul CHENEL, 65 ans
76, bd Raymond Poincaré - 92380 GARCHES
Dirigeant de société retraité - Magistrat consulaire
Nombre de parts détenues : 40

Philippe-Georges DESCHAMPS, 46 ans
541, avenue de l'Arc en ciel - 73700 BOURG SAINT-MAURICE
Conseiller en épargne et prévoyance & Gestion de patrimoine
Nombre de parts détenues : 355

Paul FREIERMUTH, 61 ans
5, rue Mallet-Stevens - 75016 PARIS
Auditeur interne
Nombre de parts détenues : 60

Bertrand de GELOES, 59 ans
13, rue Jérôme d'Arrandon - BP 150 - 56004 VANNES Cedex
Chef d'entreprise
Nombre de parts détenues : 15

Evelyn LE BELLER, 61 ans
4, rue de Laborde - 75008 PARIS
Professeur de mathématiques
Nombre de parts détenues : 28

Guy PIERRAT, 51 ans
14, rue Albert Courtois - 28600 LUISANT
Administrateur judiciaire
Nombre de parts détenues : 1 182

Régine PRATS, 56 ans
10, boulevard Georges Clemenceau - 66000 PERPIGNAN
Consultante marketing/développement/management
Nombre de parts détenues : 24

Alain RAMET, 60 ans
34 ter, chaussée de l'Étang - 94160 SAINT-MANDÉ
Dirigeant de société retraité
Nombre de parts détenues : 18

Édouard de VILLENAUT, 52 ans
Les Damariats - 03460 AUROUER
Conseiller en gestion de patrimoine
Nombre de parts détenues : 304

Patrice WEISZER, 56 ans
42, rue Louis Ulbach - 92400 COURBEVOIE
Directeur financier
Nombre de parts détenues : 30

Financière Étoile
28, avenue de Wagram - 75008 PARIS
Nombre de parts détenues : 1 098

Société civile B.P.J.C.
10, rue Henri Poincaré - 75020 PARIS
Nombre de parts détenues : 100

SCI GAÏA
6, rue des Chataigniers - 67118 GEISPOLSHHEIM
Nombre de parts détenues : 279

Important

Étant rappelé que le Conseil de surveillance de Sélectinvest 1 peut être constitué de 18 membres au plus, il vous appartient de nommer, en qualité de membres, 7 candidats au moins (minimum légal) et 18 au plus.

Les mandats de ces membres ainsi nommés expireront à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2006

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	851 182 158,97
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	70 928 531,17
Valeur comptable	922 110 690,14
Valeur comptable ramenée à une part	469,08
Valeur des immeubles "actuelle"	1 051 748 500,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	80 609 934,35
Valeur de réalisation	1 132 358 434,35
Valeur de réalisation ramenée à une part	576,04
Valeur de réalisation	1 132 358 434,35
Frais d'acquisition des immeubles	65 255 989,00
Commission de souscription	80 153 938,13
Valeur de reconstitution *	1 277 768 361,48
Valeur de reconstitution ramenée à une part	650,01

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

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la Société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
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*
2006	300 762 351,00	123 332 550,00	1 965 767	18 728	8 512 212,55	615,00**

(1) Diminué des retraits.

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

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

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

2. Évolution du prix de la part

	2002	2003	2004	2005	2006
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	500,00*	513,00	513,00	513,00	550,00**
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	37,20	37,20	34,56	33,75	33,75
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	7,25 %	7,25 %	6,74 %	6,58 %	6,14 %
Report à nouveau cumulé par part	7,79	5,12	4,25	3,60	4,49

(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 513,00 euros à effet du 27 février 2002.

** Le prix de la part a été porté à 550,00 euros à compter du 31 décembre 2005.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31-12	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en euros HT)
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
2006	24 111	1,38 %	- de 1 mois	0	16 750,00

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

Libellés	2002		2003		2004		2005		2006	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	43,59	92,16	44,29	96,17	42,61	95,06	43,33	94,75	43,71	93,92
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,84	6,01	1,35	2,93	1,12	2,49	1,12	2,45	1,56	3,35
Produits divers	0,87	1,83	0,42	0,90	1,10	2,45	1,28	2,80	1,27	2,73
TOTAL DES REVENUS	47,30	100,00	46,06	100,00	44,83	100,00	45,73	100,00	46,54	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,21	8,90	4,13	8,97	3,63	8,10	4,04	8,82	4,13	8,87
Autres frais de gestion *	1,21	2,56	0,68	1,47	0,94	2,11	1,50	3,28	1,71	3,67
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,17	0,35	0,21	0,45	0,25	0,55	0,39	0,84	0,36	0,77
Charges immobilières non récupérées	3,14	6,65	2,56	5,56	2,72	6,07	2,75	6,01	2,35	5,05
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	8,73	18,47	7,58	16,46	7,54	16,83	8,67	18,96	8,55	18,37
Amortissements nets										
- Patrimoine	1,14	2,40	1,12	2,43	1,11	2,47	0,93	2,03	0,89	1,91
- Autres (charges à étaler)	0,21	0,44	0,30	0,65	0,23	0,51	(0,04)	(0,09)	(0,02)	(0,04)
Provisions										
- Dotation provision pour grosses réparations	1,34	2,83	1,96	4,25	1,80	4,01	2,52	5,50	2,46	5,29
- Dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(1,45)	(3,07)	0,15	0,33	0,18	0,39	(0,07)	(0,15)	(0,30)	(0,64)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,23	2,60	3,53	7,66	3,31	7,39	3,34	7,29	3,03	6,51
TOTAL DES CHARGES	9,96	21,06	11,11	24,12	10,86	24,22	12,01	26,25	11,58	24,88
RÉSULTAT	37,34	78,94	34,95	75,88	33,97	75,78	33,73	73,75	34,96	75,12
Variation du report à nouveau	0,14	0,29	(2,25)	(4,89)	(0,59)	(1,31)	(0,56)**	(0,04)	1,21	(0,04)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,20	78,64	37,20	80,77	34,56	77,09	33,75	73,80	33,75	72,52
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,49	77,14	36,90	80,12	34,27	76,44	33,44	73,12	33,33	71,62

* 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 euros par part.

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

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2005*	Durant l'année 2006	Total au 31-12-2006
Fonds collectés	864 924 027,64	123 332 550,00	988 256 577,64
Cessions d'immeubles	121 139 043,70	29 141 613,63	150 280 657,33
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(14 598 951,01)	10 470 310,73	(4 128 640,28)
Réserves	5 873 361,49		5 873 361,49
Réévaluation	(4 190 461,43)	(6 120 152,79)	(10 310 614,22)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(52 093 531,30)	(13 595 684,25)	(65 689 215,55)
Achats d'immeubles	(891 582 095,05)	(104 763 715,38)	(996 345 810,43)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	29 471 394,04	38 464 921,94	67 936 315,98

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Sélectinvest 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles. Il est rappelé que l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé en contrepartie de la réduction des tranches marginales d'imposition ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits 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 2006 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	87 496 013
Charges déductibles	25 199 329
Revenu net	62 296 684
Soit par part pleine jouissance	34,53

REVENU FINANCIER

Revenu	2 836 127
Soit par part en pleine jouissance	1,57
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement *	1,15

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

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC *	67 439 313
Réintégration	
Déduction	-11 243 387
Résultat fiscal	56 195 926

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	67 439 313
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	67 439 313

* Plus ou moins values comptables comprises.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L 225-37 du Code de commerce, nous avons l'honneur, en notre qualité de Société de gestion de la SCPI 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 PRÉPARATION 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 six ans par l'Assemblée Générale, est chargé d'assister la Société de gestion. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. À cet effet, il se réunit au minimum trois fois par an, sur convocation de la Société de gestion, au cours des mois de mars, septembre ou octobre et décembre, afin d'examiner, entre autres, les comptes de la SCPI (annuels, intermédiaires au 30 juin et prévisionnels), les expertises, les valeurs.

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

Les dirigeants de la Société de gestion, ainsi que les responsables de chacune des directions concernées (Investissements, Actifs immobilier d'entreprise, Juridique, Financière) assistent aux réunions afin de commenter leur partie, de donner toutes informations complémentaires aux membres du Conseil et de répondre à leurs questions. D'une manière générale, le Conseil est régulièrement tenu informé des principaux événements de la gestion de la SCPI. Le Commissaire aux comptes est présent en principe à chaque réunion et, en particulier, à celle du mois de mars pour l'examen des comptes arrêtés au 31 décembre.

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

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

II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

1 - Rappel des objectifs du contrôle interne

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

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

2 - Description des procédures de contrôle mises en place

A - L'environnement de contrôle

Organes de réglementation et de contrôle externe

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 (AMF).

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

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

Charte d'audit

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

Codes de déontologie et de bonne conduite - Règlement intérieur

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

B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle

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

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

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

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

C - L'identification des risques

Les risques majeurs de la SCPI sont identifiés comme suit :

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

D - Les dispositifs de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2006.

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'année 2006, le volume des parts émises a été volontairement limité pour rester en cohérence avec le montant des acquisitions réalisées. Hormis les transactions réalisées pour assurer la fluidité du marché, qui ont porté sur 23 387 parts, l'émission de 224 241 parts nouvelles a permis d'augmenter le capital social. Celui-ci s'établissait au 31 décembre 2006 à 300 762 351 euros, affichant une progression de 12,87 % en un an.

2. PATRIMOINE

À chacune de nos réunions, nous avons pu prendre connaissance des projets d'acquisition et de cession d'immeubles envisagés, recevant à ces occasions tous les éléments nous permettant ainsi d'en apprécier le bien-fondé.

Dans un marché immobilier d'entreprise subissant la pression de capitaux à la recherche de revenus réguliers, la hausse des prix s'est poursuivie et les rendements ont continué à diminuer ; il a, de ce fait, été de plus en plus difficile de trouver des investissements attrayants pour notre SCPI.

Les acquisitions réalisées en 2006 ont concerné six immeubles situés tant en province : bureaux à Lyon et Marseille, qu'en région parisienne : locaux commerciaux dans le centre commercial de Bobigny, bureaux à Nanterre et bureaux, activités et entrepôts à Bussy Saint-Georges. Notre SCPI a ainsi réussi à investir un montant total de 109,5 millions d'euros, droits compris et acte en main, sur la base d'un rendement moyen brut de 7,01 %.

Par ailleurs, dans le cadre de la politique d'arbitrage préconisée par la Société de gestion à laquelle nous continuons d'adhérer et que nous souhaitons même voir s'accélérer afin de profiter de la conjoncture immobilière favorable, huit biens immobiliers ont été cédés. D'une surface globale de 30 054 m², en grande partie vacante, leur prix de vente représente un montant total de 33,7 millions d'euros.

Parmi ces locaux figurent les bureaux de la Tour Aurore à Courbevoie, finalement vendus pour 6,2 millions d'euros ; ils étaient, rappelons-le, vacants depuis 2001, à la suite de la procédure d'expulsion des locataires qu'il avait été nécessaire d'engager afin de procéder aux lourds travaux de désamiantage de l'ensemble de la tour.

Au niveau locatif, le taux moyen d'occupation financier de 2006 a évolué favorablement pour s'établir à 92,30 % contre 90,60 % pour l'année précédente.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, expertisé par Atisreal Expertise, ressort à 1 051 748 500 euros, et à périmètre constant, présente 13,56 % d'augmentation par rapport à l'exercice précédent. Cette forte variation s'explique par d'importantes hausses des prix des commerces et des actifs parisiens.

Sur cette base, la valeur de réalisation de la part s'établit à 576,04 euros et la valeur de reconstitution qui en résulte à 650,01 euros.

L'augmentation de la valeur d'expertise des immeubles a permis d'envisager la revalorisation du prix de la part. Compte tenu des prévisions pour 2007, votre Conseil a été favorable à la revalorisation proposée du prix de la part, qui a été porté sur proposition de la Société de gestion, à effet du 30 décembre 2006, de 550,00 euros à 615,00 euros.

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2006 vous sont commentés dans le rapport de la Société de gestion.

Les loyers quittancés ont progressé de 10,67 % par rapport à l'exercice précédent, résultant des relocations et renégociations de loyers, et surtout des acquisitions réalisées fin 2005 et en 2006.

Le résultat comptable au 31 décembre 2006 s'établit à 63 082 935,42 euros, également en progression par rapport à celui de 2005 (13,74 %), soit un résultat par part de 34,96 euros. La distribution aux associés s'est élevée à 33,75 euros par part, identique à celle de 2005, le solde sera affecté au report à nouveau dont le nouveau montant représentera environ 1,6 mois de distribution.

Enfin, pour l'exercice 2007, le résultat prévisionnel devrait permettre un niveau de distribution procurant une rentabilité autour de 5,8 % sur la base du prix actuel de la part de 615,00 euros.

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

Les conventions conclues entre notre SCPI et les organes de gestion visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, sont évoquées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes auquel nous vous invitons à vous reporter.

6. PRODUIT OPCl

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

7. PROJETS DE RÉOLUTIONS

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

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2006 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 63 082 935,42 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable qui, augmenté du report à nouveau, soit 5 920 916,99 euros, s'élève à 69 003 852,41 euros, et décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de : 60 894 631,34 euros ; (correspondant au montant des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau, une somme de : 8 109 221,07 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2006, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 922 110 690,14 euros ;
- valeur de réalisation : 1 132 358 434,35 euros ;
- valeur de reconstitution : 1 277 768 361,48 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, dans la limite de 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 2007.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 2007, 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.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- 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 2007.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale :

- prend acte que les mandats des membres de l'actuel Conseil de surveillance de expirent à l'issue de la présente assemblée ;
- nomme en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de six ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012 :

-

-

(seront nommés les sept candidats au moins et dix-huit au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix)

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2006

	EXERCICE 2006		EXERCICE 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	845 866 402,39	1 051 748 500,00	766 359 450,12	865 699 238,00
Agencements, aménagements, installations	5 117 005,87		4 428 932,58	
Immobilisations en cours	198 750,71		4 083 601,26	
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	- 9 681 403,18		- 7 997 003,60	
Autres provisions pour risques & charges				
TOTAL I	841 500 755,79	1 051 748 500,00	766 874 980,36	865 699 238,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	470 566,32	470 566,32	490 551,00	490 551,00
Créances				
Locataires & comptes rattachés	18 080 255,38	18 080 255,38	19 653 418,70	19 653 418,70
Autres créances	8 332 592,35	8 332 592,35	5 746 454,41	5 746 454,41
Provision pour dépréciation des créances	- 3 648 986,48	- 3 648 986,48	- 4 207 377,54	- 4 207 377,54
Valeurs de placement & disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	109 491 857,32	109 491 857,32	66 399 508,13	66 399 508,13
Provisions générales pour risques & charges	- 344 740,68	- 344 740,68	- 330 803,94	- 330 803,94
Dettes				
Dettes financières	- 13 452 201,63	- 13 452 201,63	- 12 012 659,17	- 12 012 659,17
Dettes d'exploitation	- 18 445 743,68	- 18 445 743,68	- 17 996 319,42	- 17 996 319,42
Dettes diverses	- 19 871 932,59	- 19 871 932,59	- 18 756 137,82	- 18 756 137,82
TOTAL II	80 611 666,31	80 611 666,31	38 986 634,35	38 986 634,35
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	19 302,59	19 302,59	65 036,92	65 036,92
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 21 034,55	- 21 035,55	- 91 289,26	- 91 289,26
TOTAL III	- 1 731,96	- 1 731,96	26 252,34	26 252,34
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	922 110 690,14		805 835 362,37	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 132 358 434,35		904 659 620,01

* 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 01-01-2006 AU 31-12-2006 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2005	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	266 453 478,00		34 308 873,00	300 762 351,00
Capital souscrit	266 453 478,00		34 308 873,00	300 762 351,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	274 751 913,49		75 427 992,75	350 179 906,24
Primes d'émission	274 751 913,49		89 023 677,00	414 515 351,11
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(50 739 760,62)		(13 595 684,25)	(64 335 444,87)
Primes de fusion	271 625 104,85			271 625 104,85
Primes de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écarts d'évaluation	(4 190 461,43)		(6 120 152,79)	(10 310 614,22)
Écart de réévaluation	(4 190 461,43)		(6 120 152,79)	(10 310 614,22)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(14 598 951,01)		10 470 310,73	(4 128 640,28)
Réserves	5 873 361,48			5 873 361,48
Report à nouveau	5 945 425,48	(24 508,49)		5 920 916,99
Résultat de l'exercice	(24 508,49)	24 508,49	2 188 304,08	2 188 304,08
Résultat de l'exercice	55 464 974,25	(55 464 974,25)	63 082 935,42	63 082 935,42
Acomptes sur distribution	(55 489 482,74)	55 489 482,74	(60 894 631,34)	(60 894 631,34)
TOTAL GÉNÉRAL	805 835 362,37		116 275 327,77	922 110 690,14

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2006

CHARGES	2006	2005
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	14 028 146,71	9 656 909,62
Autres charges	10 272 398,08	9 326 052,61
	24 300 544,79	18 982 962,23
Charges non refacturées		
Charges locatives	2 318 697,37	2 367 630,17
Travaux d'entretien	657 303,67	763 989,37
Grosses réparations	2 757 405,82	3 823 625,49
Autres charges	2 280 306,95	2 034 109,82
	8 013 713,81	8 989 354,85
Total des charges immobilières	32 314 258,60	27 972 317,08
Charges d'exploitation		
Rémunération de la Société de gestion	7 450 121,30	6 641 866,45
Diverses charges d'exploitation	3 810 204,63	2 264 013,95
Dotation aux amortissements d'exploitation	7 459 160,07	5 801 433,13
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	1 273 245,52	1 653 308,81
Provision pour grosses réparations	4 441 805,40	4 139 619,44
Autres provisions	13 936,74	189 353,75
	5 728 987,66	5 982 282,00
Commission de souscription	8 512 212,55	4 990 560,20
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	32 960 686,21	25 680 155,73
Charges financières	0,05	
Charges exceptionnelles	117 067,89	603 593,58
TOTAL DES CHARGES	65 392 012,75	54 256 066,39
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	63 082 935,42	55 464 974,25
TOTAL GÉNÉRAL	128 474 948,17	109 721 040,64
PRODUITS	2006	2005
Produits immobiliers		
Loyers	78 855 338,28	71 253 554,25
Charges refacturées	24 300 544,79	18 982 962,23
Produits annexes	1 301 882,88	959 687,39
Total des produits immobiliers	104 457 765,95	91 196 203,87
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	1 831 636,58	1 705 332,80
Grosses réparations	2 757 405,82	3 823 625,49
Autres reprises de provisions		250 951,21
	4 589 042,40	5 779 909,50
Transfert de charges d'exploitation	1 215 255,00	399 767,10
Autres produits	723 636,81	
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	8 512 212,55	4 990 560,20
Autres prélèvements sur prime d'émission	5 887 366,70	4 345 156,31
	14 399 579,25	9 345 716,51
Prélèvements sur prime de fusion		9 994,39
Total des produits d'exploitation	20 927 513,46	15 525 387,50
Produits financiers	2 821 550,42	1 848 720,80
Produits exceptionnels	268 118,34	1 150 728,47
TOTAL DES PRODUITS	128 474 948,17	109 721 040,64
TOTAL GÉNÉRAL	128 474 948,17	109 721 040,64

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2006	2005
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	60 894 631,34	55 489 482,74
Acquisitions d'immobilisations	77 880 447,37	63 539 203,91
Charges prélevées sur la prime d'émission	13 595 684,25	8 573 073,45
Charges à répartir sur plusieurs exercices		(3 112 022,29)
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	152 370 762,96	124 489 737,81
FONDS DE ROULEMENT	42 564 625,16	(2 477 477,77)
TOTAL DES FLUX	194 935 388,12	122 012 260,04
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	63 082 935,42	55 464 974,25
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		(892 706,00)
Capitaux propres	117 212 397,21	67 626 946,71
Cessions d'immobilisations	10 470 310,73	(1 003 281,74)
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	10 450,00	
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	1 429 092,46	1 449 578,30
Variation des provisions	2 730 202,30	(633 251,48)
Total des ressources	194 935 388,12	122 012 260,04
TABLEAU 2	2006	2005
Variation du fonds de roulement	42 564 625,16	(2 477 477,77)
Variation des dettes	1 494 964,32	(12 356 680,31)
Variation des créances	967 240,29	(5 026 453,07)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	66 399 508,13	76 207 213,14
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	109 491 857,32	66 399 508,13

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

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

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière 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 réalisés au cours de l'exercice 2006, pour un montant total de 6 218 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 3 406 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 physique non résidentes, une somme de 21 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 2 791 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 (CNC) d'octobre 1995.

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

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

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

Changement de présentation comptable

Honoraires d'arbitrage

À compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2006, les honoraires d'arbitrage perçus par la Société de gestion sont présentés sur la ligne "Diverses charges d'exploitation" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "Rémunération de la Société de gestion". Ils représentaient en 2005 un montant de 260 000 euros.

Honoraires de métrage

À compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2006, les honoraires de métrage sont présentés sur la ligne "Travaux d'entretien" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "Autres charges non refacturées". Ils représentaient en 2005 un montant de 5 000 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les constructions sur sol d'autrui situées rue Ferrus/Patio Saint Jacques Paris 14^{ème} 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 7 901 970,91 euros.

Au 31 décembre 2006, quatre promesses d'investissement ont été signées sur les propriétés suivantes :

- le 18 décembre 2006, Buroplus 3 à Élancourt, VEFA pour 7 000 000,00 euros ;
- le 21 juillet 2006, Jardins de la Duranne à Aix en Provence, Bâtiment C, VEFA pour 1 843 490,00 euros ;
- le 21 juillet 2006, Jardins de la Duranne à Aix en Provence, Bâtiment B, VEFA pour 1 843 490,00 euros ;
- le 18 décembre 2006, Tour Eve à La Défense, pour 9 184 000,00 euros.

Au cours de l'année 2006 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 247 628 parts, 224 241 parts ont été portées en augmentation de capital, 23 387 parts ont compensé des retraits.

Au 31 décembre 2006, la totalité des parts en suspens, tous prix confondus est de 21 parts.

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

- Coignières, rue des Osiers,
- Saint-Ouen, rue des Osiers,
- Morangis, avenue de la Croix Boisselière,
- Collégien, Zac des Portes de la Forêt,
- Bagnolet, rue des Rigondes,
- Courbevoie, Tour Aurore,
- Vélizy, avenue de l'Europe,
- Villebon, avenue du Québec.

La plus-value globale relative à ces 8 opérations s'établit à 10 470 310,73 euros, et a été comptabilisée en capitaux propres.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2006		Exercice 2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	583 912 086,09	694 807 500,00	516 328 611,48	560 405 238,00
Locaux d'activité	81 074 485,97	94 340 000,00	66 257 501,27	69 958 000,00
Commerces	148 591 906,02	219 175 000,00	144 206 620,16	189 298 000,00
Entrepôts	37 404 930,18	43 426 000,00	43 995 649,79	46 038 000,00
Total	850 983 408,26	1 051 748 500,00	770 788 382,70	865 699 238,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	198 750,71		4 083 601,26	
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	198 750,71		4 083 601,26	
Total général	851 182 158,97	1 051 748 500,00	774 871 983,96	865 699 238,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 31-12-2005	766 359 450,12
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice	(6 120 152,79)
COURBEVOIE - Tour Aurore	(202 793,02)
VELIZY - Avenue de l'Europe	(5 917 359,77)
Amortissement des constructions sur sol d'autrui	(58 834,28)
Dotation de l'exercice	(58 834,28)
Acquisitions de l'exercice	103 849 030,93
PARIS - Rue de Ponthieu	14 332,99
NANTERRE - Rue des Trois Fontanots	33 795 951,56
NANTERRE - Avenue Jules Quentin	17 152 600,00
BOBIGNY - Centre Commercial Bobigny 2	12 230 000,00
MARSEILLE - Traverse de Pomegues	5 499 625,00
LYON - Tour Crédit Lyonnais	19 360 000,00
CHALON SUR SAÔNE - Rue Thomas Dumorey	11 754,00
BUSSY SAINT-GEORGES - Avenue Gutemberg	4 434 600,00
BUSSY SAINT-GEORGES - Avenue Gutemberg	11 293 000,00
MARSEILLE - Avenue R. Shuman	57 167,38
Cessions de l'exercice	(18 469 014,34)
COIGNIÈRES - Rue des Osiers	(4 687 554,72)
SAINT-OUEN - Rue des Osiers	(503 081,75)
MORANGIS - Avenue de la Croix Boisselière	(1 110 106,18)
COLLEGIEN - Zac des Portes de la Forêt	(697 834,86)
BAGNOLET - Rue des Rigondes	(853 714,50)
COURBEVOIE - Tour Aurore	(7 722 779,03)
VELIZY - Avenue de l'Europe	(1 982 079,04)
VILLEBON - Avenue du Quebec	(911 864,26)

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Climatisations de l'exercice		557 412,39
STRASBOURG - Rue de la Durance	19 602,00	
LYON - Rue de Gerland	112 090,36	
BRUGES - Avenue de Chavailles	12 439,77	
ROISSY EN FRANCE - Parc des Nations	163 502,00	
LABÈGE - Buroplus	8 980,00	
LABÈGE - Rue Jean Bart	267,00	
BAGNEUX - Rue Jean Marin Naudin	41 733,69	
NANTERRE - Avenue François Arago	114 317,00	
RAMONVILLE - Rue Hermès	16 372,57	
MARSEILLE - Rue R. Schuman	68 108,00	
Cessions des climatisations de l'exercice		(251 489,64)
BRON - Rue Maryse Bastie	(7 571,21)	
VILLEBON - Avenue du Quebec	(243 918,43)	
Garanties locatives		Néant
Solde au 31-12-2006		845 866 402,39

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2005		12 184 730,93
Comptabilisations de l'exercice		2 239 202,16
STRASBOURG - Rue de la Durance	24 042,00	
LYON - Rue Servient	1 315,48	
LYON - Rue de Gerland	96 450,00	
PARIS - Avenue de Wagram	378,00	
NANTERRE - Avenue François Arago	193 681,20	
BRON - Rue Maryse Bastie	12 501,37	
CLICHY - Rue Martre	33 841,84	
PARIS - Rue Beautreillis	7 953,00	
BRUGES - Rue de Chavailles	4 872,72	
TRAPPES - Rue Albert Einstein	3 915,00	
RAMONVILLE SAINT AGNE - Avenue de l'Europe	480,00	
SAINT DENIS - Rue Gabriel Péri	7 259,36	
PARIS - Avenue Ingres	706,84	
NOISY LE GRAND - Rue du Ballon	245,30	
TRAPPES - Domaine de Pissaloup	3 792,00	
MERIGNAC - Avenue JF Kennedy	960,00	
SAINT-DENIS - Quai de Saint-Ouen	36 160,40	
SAINT-DENIS - Quai de Saint-Ouen	2 402,00	
ROISSY EN FRANCE - Parc des Nations	262 924,61	
PARIS - Boulevard Sebastopol	54 582,31	
PARIS - Rue Lamarck	900,00	
VILLENEUVE D'ASCQ - Rue de la Performance	48 021,75	
LES ULIS - Avenue de l'Océanie	43 300,00	
TORCY - La Rocade du Parc	2 075,00	
LABÈGE - Buroplus	720,00	
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Zac du canal	21 653,89	
LILLE - Rue Jean Roisin	29 652,21	
CLERMONT-FERRAND - Rue Patrick Depailler	23 821,37	
LYON - Rue de Gerland	2 564,00	
PARIS - Rue Ferrus	235 695,45	
LOGNES - Mail Barthelemy Thimonniers	7 029,99	
LE PLESSIS ROBINSON - Rue Edouard Herriot	8 876,30	
CHILLY-MAZARIN - Route de Longjumeau	35 487,25	
FONTENAY SOUS BOIS - Rue de la Fontaine	84 150,05	
VILLEPINTE - Allée Louis Breguet	27 850,38	
BAGNEUX - Rue Jean Marin Naudin	18 192,92	
BAGNEUX - Rue des Meuniers	15 200,78	
BONDOUFLE - Rue Gutenberg	43 043,33	

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS (SUITE)

LOGNES - Boulevard Malvoisine	(117 822,65)
MONT SAINT-AIGNAN - Rue Linus Carl Pauling	1 726,36
NANTES - Rue de la Garde	56 369,45
SAINT-DENIS - Urbaparc	7 657,40
MÉRIGNAC - Avenue JF Kennedy	529,00
SAINT-DENIS - Urbaparc	15 847,80
SAINT-OUEN - Quai de Saint-Denis	33 074,19
SAINT-DENIS - Urbaparc	22 056,00
MONT SAINT-AIGNAN - Rue Linus Carl Pauling	679,60
NOISY LE GRAND - Boulevard du Mont d'Est	57 889,48
PARIS - Avenue du Maine	87 778,41
LES ULIS - Avenue de l'Atlantique	2 836,00
VILLENEUVE D'ASCQ	724,24
CLICHY - Rue Pierre Dreyfus	19 135,00
MARSEILLE - Rue Robert Shuman	151 722,04
LEVALLOIS-PERRET - Rue Victor Hugo	274 713,09
LILLE - Avenue Léon Gambetta	27 553,65
LYON - Tour Crédit Lyonnais	200 035,00
Cessions de l'exercice	(19 706,11)
MORANGIS - Avenue de la Croix Boisselière	(4 444,10)
SAINT-OUEN L'AUMONE - Rue des Oziers	(11 597,38)
NANTES - Impasse du Belem	(3 664,63)
Solde au 31-12-2006	14 404 226,98

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2005	-7 755 798,35
Dotations de l'exercice	-1 531 422,76
Total au 31-12-2006	-9 287 221,11
Solde net des agencements, aménagements et installations au 31-12-2006	5 117 005,87

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2005	4 083 601,26
Acquisitions de l'exercice	198 750,71
FONTENAY SOUS BOIS - Le Péripole	198 750,71
Cessions de l'exercice	(4 083 601,26)
COURBEVOIE - Tour Aurore	(4 083 601,26)
Solde au 31-12-2006	198 750,71

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2005	490 551,00
Fonds de roulement versés aux syndicats	150 076,81
Fonds de roulement restitués par les syndicats	170 061,49
Solde des dépôts versés au 31-12-2006	470 566,32

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2005	Compte à compte 2006*	Dotations 2006	Montant des amortissements au 31-12-2006
Agencements, aménagements et installations	5 ans	7 755 798,35	(11 758,71)	1 543 181,47	9 287 221,11
Terrains et constructions		353 005,63		58 834,28	411 839,91

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2005	Augmentation des charges à étaler 2006	Compte à compte 2006	Dotations 2006	Montant des charges à étaler au 31-12-2006
Frais d'acquisition des immobilisations		5 857 144,32		(5 857 144,32)	
Total		5 857 144,32		(5 857 144,32)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2005	Dotations 2006	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2006
Pour grosses réparations	7 997 003,60	4 441 805,40	2 757 405,82	9 681 403,18
Pour créances douteuses	4 207 377,54	1 273 245,52	1 831 636,58	3 648 986,48
Pour risques et charges	330 803,94	13 936,74	0,00	344 740,68
Total	12 535 185,08	5 728 987,66	4 589 042,40	13 675 130,34

■ ÉCART D'ÉVALUATION

Écart de réévaluation	4 190 461,43
Écart de réévaluation des immeubles cédés en 2006	6 120 152,79
Total au 31-12-2006	10 310 614,22

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2005

Résultat 2005	55 464 974,25
Report à nouveau 2005	5 945 425,48
Total distribuable	61 410 399,73
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2005	13 873 083,86
Distribution du 2 ^{ème} trimestre 2005	13 618 252,26
Distribution du 3 ^{ème} trimestre 2005	13 874 058,99
Distribution du 4 ^{ème} trimestre 2005	14 124 087,63
Total de la distribution	55 489 482,74
Report à nouveau après affectation du résultat	5 920 916,99

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Gérance	988 448,48
Fournisseurs factures non parvenues	1 465 696,39
Locataires	6 123 785,32
Dettes fiscales et sociales	879 033,19
Autres dettes diverses	445 553,06
Total	9 902 516,44

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	9 908 989,90
Créances fiscales et sociales	1 209,45
Fournisseurs	237 218,18
Intérêts courus	94 070,14
Total	10 241 487,67

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 515 940,10
Locataires : factures à établir	9 909 092,37
Locataires : créances douteuses	5 655 222,91
Total	18 080 255,38

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 109 387 337,18 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002.

Le montant des intérêts acquis sur les placements au 31 décembre 2006 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2007 est de 94 070,14 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances	19 302,59
Total	19 302,59

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Avances sur refacturations travaux	21 034,55
Total	21 034,55

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	12 897 337,04
Entretien et réparations	639 279,89
États des lieux	39 944,96
Grosses réparations	451 584,82
Primes d'assurances	586 982,92
Frais de contentieux	102,73
Taxes bureaux	1 074 953,55
Taxes foncières	6 774 150,49
Taxes ordures ménagères	1 459 439,64
Autres taxes immobilières	37 578,09
Honoraires de gestion	339 190,66
Total	24 300 544,79

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(320 665,54)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	733 708,16
Autres charges immobilières	(74 917,97)
Diverses charges d'exploitation	58 539,83
Total	396 664,48

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(320 665,54)
Produits de l'activité immobilière	(158 844,91)
Total	(479 510,45)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	442,50
Régularisations de comptes syndics et fournisseurs	22 169,61
Versement sur litiges associés	1 377,97
Pertes sur soldes locataires	93 040,81
Pénalités fiscales	37,00
Total	117 067,89

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	203 762,41
Reçus article 700 sur divers litiges locataires	990,00
Profits sur la refacturation d'honoraires de relocation à un promoteur	54 702,45
Régularisations de fonds de roulements syndics	2 227,60
Régularisations de charges sur immeubles vendus	6 207,13
Profits sur sinistres	133,85
Diverses régularisations de comptes	94,90
Total	268 118,34

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Écart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I+II)
06000	NICE	369/371 PROMENADE DES ANGLAIS	29-10-02	5 436	149	6 498 557,00	-	6 498 557,00
13002	MARSEILLE	18 ET 20 AVENUE R. SCHUMAN	20-01-03	13 500	204	11 968 180,51	-	11 968 180,51
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEGRUES	30-08-06	2 809	61	5 499 625,00	-	5 499 625,00
14040	CAEN	AVENUE DU MARÉCHAL MONTGOMERY	01-09-94	2 543	8	2 286 735,26	-	2 286 735,26
31000	LABÈGE	LIEUDIT GRANDE BORNE	01-06-88	1 842	1	1 417 775,86	-	1 417 775,86
31000	LABÈGE	BUROPLUS - BÂT B - VOIE N° 3	09-12-88	2 201	45	1 182 160,03	-	1 182 160,03
31000	TOULOUSE	19 ALLÉE JEAN-JAURÈS	11-07-86	2 462	7	2 841 103,03	-	2 841 103,03
31320	LABÈGE	LE TECHNOPARC BÂT 5	26-09-90	722	27	551 418,71	-	551 418,71
31400	TOULOUSE	7 RUE DU PALAYS	01-12-89	1 170	34	1 280 571,74	-544 320,81	736 250,93
31400	TOULOUSE	PLACE PIERRE MENDÈS FRANCE	01-03-85	905	35	884 204,30	-	884 204,30
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	13 AVENUE DE L'EUROPE	01-04-90	1 372	61	990 945,79	-	990 945,79
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	ZAC DU CANAL	07-07-89	760	26	501 238,30	-	501 238,30
33000	BORDEAUX	ZAC DE LA PORTE DE BORDEAUX	11-10-02	4 174	-	5 330 487,07	-	5 330 487,07
33520	BRUGES	8 AVENUE CHAVAILLES	14-09-90	1 530	58	1 097 259,11	-	1 097 259,11
33600	PESSAC	PARC D'ACTIVITÉ DU HAUT LÉVÊQUE	09-06-99	3 003	1	3 235 882,84	-141 167,79	3 094 715,05
33700	MÉRIGNAC	AVENUE J.F. KENNEDY	01-10-87	3 290	113	2 387 476,28	-	2 387 476,28
33700	MÉRIGNAC	PARC D'ACTIVITÉS	01-09-85	1 920	-	686 020,58	-	686 020,58
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLÉNAIRE	01-09-92	1 546	44	1 252 113,87	-	1 252 113,87
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE 1	20-12-02	3 655	114	5 034 560,90	-	5 034 560,90
35130	CESSON SEVIGNÉ	RUE DU CHÊNE GERMAIN	19-09-05	3 889	113	4 340 000,00	-	4 340 000,00
38240	MEYLAN	21 AVENUE DU GRANIER	01-04-86	699	36	487 836,86	-	487 836,86
44000	NANTES	RUE DE LA GARDE	01-12-85	798	40	503 081,76	-	503 081,76
44000	NANTES	LIEU DIT L'AUBINIÈRE	20-03-92	749	26	625 040,98	-	625 040,98
44088	NANTES CEDEX 03	14 IMPASSE DES JADES	27-12-91	749	26	625 040,97	-	625 040,97
44470	CARQUEFOU	2 ET 4 IMPASSE DES ALIZÉS	01-06-90	2 385	76	2 119 041,34	-533 571,56	1 585 469,78
44800	SAINTE-HERBLAIN	LE PONANT	08-07-87	1 631	50	1 163 712,10	-	1 163 712,10
57070	METZ	5 RUE PIERRE SIMON DE LAPLACE	01-01-95	964	33	914 694,10	-137 204,12	777 489,98
59000	LILLE	66/68 RUE DE LA LIBERTÉ	17-06-83	485	2	472 591,95	-	472 591,95
59000	LILLE	AVENUE LÉON GAMBETTA	28-07-05	2 068	60	2 780 145,44	-	2 780 145,44
59650	VILLENEUVE D'ASQ	1 RUE DE LA PERFORMANCE	16-12-92	821	28	716 510,38	-	716 510,38
59650	VILLENEUVE D'ASQ	50/52 RUE DE TICLENI	04-09-02	5 239	190	6 196 522,00	-	6 196 522,00
59800	LILLE	2/10 RUE JEAN ROISIN	20-10-89	4 788	58	4 614 554,80	668 886,52	5 283 441,32
59810	LESQUIN	BOULEVARD DU PETIT QUINQUIN	15-02-91	1 100	23	562 481,37	-	562 481,37
63000	CLERMONT-FERRAND	2 RUE BECQUEREL	01-06-87	695	-	533 571,56	-	533 571,56
63000	CLERMONT-FERRAND	1 RUE PATRICK DEPAILLER	01-09-88	717	-	495 459,31	-	495 459,31
67000	STRASBOURG	PARC D'ACTIVITÉS TERTAIRES	01-12-90	1 945	72	2 032 170,18	-	2 032 170,18
67300	SCHILTIGHEIM	16 AVENUE DE L'EUROPE	26-01-00	4 500	1	7 355 665,08	-	7 355 665,08
69003	LYON	RUE SERVIENT	01-12-83	616	14	686 020,58	-	686 020,58
69003	LYON	55 RUE BARABAN	01-07-82	502	7	238 661,55	-	238 661,55
69003	LYON	70 /74 RUE MAURICE FLANDIN	01-11-84	929	12	731 755,29	-	731 755,29
69003	LYON	190/194 RUE GARIBALDI	01-11-95	5 317	128	8 400 095,96	-	8 400 095,96
69003	LYON	PLAZA PART DIEU	07-01-01	6 286	103	11 111 711,10	-	11 111 711,10
69006	LYON	34/36 RUE MOLIÈRE	10-11-72	1 401	-	692 327,08	-	692 327,08
69007	LYON	213 RUE DE GERLAND	01-12-90	2 658	66	2 671 499,14	-	2 671 499,14
69326	LYON	TOUR DU CRÉDIT LYONNAIS	31-08-06	12 438	60	19 360 000,00	-	19 360 000,00
69500	BRON	2 ET 2 BIS RUE MARYSE BASTIE	01-08-90	1 778	46	1 487 963,39	-	1 487 963,39
69500	BRON	4 RUE MARYSE BASTIE	01-01-90	1 052	1	1 188 502,55	-236 021,25	952 481,30
69500	BRON	6 RUE MARYSE BASTIE	18-12-89	856	23	952 477,07	-220 721,78	731 755,29
75003	PARIS	42 BOULEVARD SÉBASTOPOL	23-08-77	1 115	-	2 628 951,39	-	2 628 951,39
75004	PARIS	23 RUE BEAUTREILLIS	08-06-77	2 780	-	7 485 246,75	-	7 485 246,75
75007	PARIS	211 RUE DE L'UNIVERSITÉ	29-06-66	810	1	1 676 939,19	-	1 676 939,19
75008	PARIS	47 RUE DE MONCEAU	04-06-70	1 052	7	4 573 470,51	-	4 573 470,51
75008	PARIS	24 AVENUE HOCHÉ	07-02-69	1 407	4	6 428 211,90	-	6 428 211,90
75009	PARIS	14 RUE BALLU	27-12-90	1 069	25	3 002 358,27	-	3 002 358,27
75009	PARIS	37 RUE BERGÈRE	28-08-86	1 667	-	2 679 880,87	-	2 679 880,87
75014	PARIS	6 RUE FERRUS	01-12-79	1 000	1	1 375 954,12	-	1 375 954,12
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	01-07-99	638	-	1 618 627,44	119 291,36	1 737 918,80
75014	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	01-05-01	1 868	54	8 108 458,33	-	8 108 458,33
75015	PARIS	2/10 RUE SAINTE LUCIE	28-03-84	303	-	210 379,64	490 885,84	701 265,48
75015	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	26-05-05	271	-	1 067 143,12	-	1 067 143,12
75016	PARIS	61 AVENUE VICTOR HUGO	24-03-83	150	-	564 061,36	-	564 061,36
75016	PARIS	45 RUE RAFFET	13-01-72	998	4	533 571,56	2 104 599,73	2 638 171,29

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2006	Valeur d'expertise 2005
11 436,31	6 509 993,31	6 513 597,22	DIVERS LOCATAIRES	710 668,86	9 000 000,00	7 600 000,00
283 808,76	12 251 989,27	12 051 355,51	DIVERS LOCATAIRES	1 495 100,44	17 265 000,00	14 550 000,00
-	5 499 625,00	-	ONET SA	-	5 617 500,00	-
-	2 286 735,26	2 286 735,26	NATEXIS INTEREPARGNE	329 142,56	3 100 000,00	2 750 000,00
-	1 417 775,86	1 417 813,69	EADS SYSTEMS &	210 726,96	2 250 000,00	1 800 000,00
19 261,66	1 201 421,69	1 197 156,54	DIVERS LOCATAIRES	143 231,33	1 650 000,00	1 440 000,00
-	2 841 103,03	2 841 955,73	DIVERS LOCATAIRES	324 844,16	3 620 000,00	3 150 000,00
-	551 418,71	551 151,71	DIVERS LOCATAIRES	71 388,89	750 000,00	650 000,00
94,51	736 345,44	736 399,50	DIVERS LOCATAIRES	103 510,32	1 080 000,00	1 000 000,00
-	884 204,30	884 204,30	AFPA	-	800 000,00	890 000,00
21 000,16	1 011 945,95	1 018 003,14	DIVERS LOCATAIRES	119 802,26	1 120 000,00	1 045 000,00
18 192,03	519 430,33	485 962,64	DIVERS LOCATAIRES	34 366,93	650 000,00	580 000,00
70,00	5 330 557,07	5 330 627,09	DIVERS LOCATAIRES	642 110,28	6 500 000,00	5 500 000,00
43 624,03	1 140 883,14	1 139 801,43	DIVERS LOCATAIRES	127 628,17	1 060 000,00	900 000,00
-	3 094 715,05	3 094 715,05	GIE AXA FRANCE	379 018,25	4 100 000,00	3 650 000,00
863,24	2 388 339,52	2 387 584,06	DIVERS LOCATAIRES	317 481,02	3 400 000,00	2 900 000,00
5 059,53	691 080,11	694 760,67	DIVERS LOCATAIRES	105 841,81	1 030 000,00	1 010 000,00
-	1 252 113,87	1 252 113,87	DIVERS LOCATAIRES	165 372,30	1 800 000,00	1 650 000,00
-	5 034 560,90	5 034 560,90	DIVERS LOCATAIRES	494 994,31	5 850 000,00	5 270 000,00
-	4 340 000,00	4 340 000,00	FRANCE TELECOM	394 330,77	4 600 000,00	4 350 000,00
558,66	488 395,52	490 581,35	DIVERS LOCATAIRES	67 985,44	630 000,00	530 000,00
49 679,11	552 760,87	503 081,76	DIVERS LOCATAIRES	64 718,66	650 000,00	510 000,00
59,84	625 100,82	625 140,82	FILACTION	61 531,45	810 000,00	710 000,00
59,84	625 100,81	625 140,83	ÉLECTRICITÉ DE FRANCE	67 560,50	850 000,00	710 000,00
-	1 585 469,78	1 585 469,78	DIVERS LOCATAIRES	262 259,74	1 950 000,00	1 750 000,00
-	1 163 712,10	1 163 712,10	DIVERS LOCATAIRES	164 142,20	1 545 000,00	1 300 000,00
-	777 489,98	777 489,98	DIVERS LOCATAIRES	91 394,72	870 000,00	800 000,00
-	472 591,95	472 591,95	BANQUE SOFINCO	56 910,25	655 000,00	560 000,00
24 941,40	2 805 086,84	2 780 145,44	DIVERS LOCATAIRES	308 520,06	3 400 000,00	3 100 000,00
42 674,26	759 184,64	719 360,41	DIVERS LOCATAIRES	82 240,48	760 000,00	750 000,00
34 555,90	6 231 077,90	6 241 244,31	DIVERS LOCATAIRES	604 986,21	6 800 000,00	6 200 000,00
89 769,57	5 373 210,89	5 370 499,98	DIVERS LOCATAIRES	594 685,79	6 350 000,00	6 000 000,00
34 172,52	596 653,89	609 557,95	DIVERS LOCATAIRES	76 016,04	650 000,00	620 000,00
-	533 571,56	533 571,56	DIVERS LOCATAIRES	69 960,27	700 000,00	575 000,00
23 291,40	518 750,71	496 438,51	DIVERS LOCATAIRES	66 582,29	570 000,00	560 000,00
123 083,09	2 155 253,27	2 163 794,27	DIVERS LOCATAIRES	215 890,78	2 300 000,00	2 000 000,00
-	7 355 665,08	7 355 665,08	SANOFI-AVENTIS	274 993,84	7 250 000,00	7 550 000,00
17 945,19	703 965,77	708 476,35	DIVERS LOCATAIRES	85 947,21	950 000,00	870 000,00
-	238 661,55	238 779,59	VACANT	39 228,00	350 000,00	340 000,00
44 383,35	776 138,64	793 855,92	DIVERS LOCATAIRES	102 925,85	1 080 000,00	830 000,00
183,98	8 400 279,94	8 405 718,54	DIVERS LOCATAIRES	960 118,87	11 300 000,00	9 700 000,00
-	11 111 711,10	11 111 711,10	FRANCE TELECOM	1 090 451,58	12 900 000,00	11 800 000,00
-	692 327,08	692 327,08	C.F.P.B.	111 541,16	1 030 000,00	910 000,00
133 933,20	2 805 432,34	2 615 940,01	DIVERS LOCATAIRES	299 123,49	2 900 000,00	2 520 000,00
191 595,17	19 551 595,17		DIVERS LOCATAIRES	1 584 238,20	18 840 000,00	-
26 869,92	1 514 833,31	1 526 661,01	DIVERS LOCATAIRES	182 283,01	1 650 000,00	1 580 000,00
148 261,49	1 100 742,79	1 134 953,74	FLOW LINE	112 750,00	1 125 000,00	1 070 000,00
18 684,64	750 439,93	758 669,48	DIVERS LOCATAIRES	95 118,64	845 000,00	790 000,00
87 217,77	2 716 169,16	2 702 173,75	DIVERS LOCATAIRES	344 705,95	4 700 000,00	3 600 000,00
26 588,99	7 511 835,74	7 510 777,89	MINISTÈRE ÉCO. DES FINANCES	727 934,33	10 400 000,00	9 800 000,00
-	1 676 939,19	1 676 939,19	ENCYCLOPEDIE QUID, SARL	137 201,34	2 120 000,00	1 600 000,00
-	4 573 470,51	4 573 470,51	U.G.G.C. & ASSOCIÉS, SCI	303 082,35	5 400 000,00	4 800 000,00
3 053,99	6 431 265,89	6 439 413,09	DIVERS LOCATAIRES	608 512,99	9 400 000,00	8 370 000,00
13 111,94	3 015 470,21	3 023 554,42	DIVERS LOCATAIRES	242 206,26	3 600 000,00	3 200 000,00
5 942,67	2 685 823,54	2 692 947,80	DIVERS LOCATAIRES	438 927,37	5 500 000,00	4 170 000,00
219 164,42	1 595 118,54	1 434 788,40	ASSISTANCE PUBLIQUE DES HÔPITAUX DE PARIS	295 421,00	3 452 000,00	2 120 000,00
81 498,98	1 819 417,78	1 737 918,80	CNP ASSURANCES	422 436,08	3 110 000,00	2 800 000,00
-	8 108 458,33	8 108 458,33	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	642 381,90	10 770 000,00	8 680 000,00
-	701 265,48	701 265,48	VACANT	67 123,31	800 000,00	790 000,00
-	1 067 143,12	1 067 143,12	C.V.F.	123 910,56	1 390 000,00	1 225 000,00
-	564 061,36	564 061,36	AGENCE LOFT	48 226,42	725 000,00	670 000,00
-	2 638 171,29	2 638 171,29	DIVERS LOCATAIRES	284 252,30	3 985 000,00	3 660 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Écart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I+II)
75016	PARIS	7 AVENUE INGRES	01-01-74	5 122	36	17 754 212,54	-	17 754 212,54
75017	PARIS	17 RUE ALFRED ROLL	10-10-60	315	-	903 266,70	-	903 266,70
75017	PARIS	85 BIS AVENUE DE WAGRAM	23-06-82	165	-	606 827,23	-	606 827,23
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	9	5 050 000,00	-	5 050 000,00
75018	PARIS	44 RUE LAMARK	15-06-79	1 618	11	3 158 030,68	-	3 158 030,68
75018	PARIS	RUE CHAMPIONNET	30-06-05	4 803	64	18 125 777,00	-	18 125 777,00
76000	MONT SAINT-AIGNAN	1/3/5 RUE LINUS CARL PAULING	01-06-90	894	30	747 000,18	-	747 000,18
76100	ROUEN SAINT-SEVER	57 AVENUE DE BRETAGNE	01-06-85	1 123	5	838 469,59	-	838 469,59
76130	MONT SAINT-AIGNAN	4/6/8/10 RUE LINUS CARL PAULING	01-10-91	1 192	32	1 021 408,42	-	1 021 408,42
77000	LOGNES	BOULEVARD MALVOISINE	01-09-89	4 083	82	6 000 908,77	-3 243 131,86	2 757 776,91
77185	LOGNES	8 MAIL BARTHELEMY THIMONNIERS	23-10-87	3 392	60	3 048 980,34	-	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	-	1 524 490,17
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	21-12-04	2 654	135	6 658 769,00	-	6 658 769,00
78143	VÉLIZY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	29-10-02	8 133	388	19 993 581,00	-	19 993 581,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 PLACE CHARLES DE GAULLE	31-07-84	1 614	32	2 014 019,23	-16 921,84	1 997 097,39
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	LA DIAGONALE	06-05-87	939	12	1 143 367,63	-	1 143 367,63
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	10 AVENUE AMPÈRE	01-07-85	1 305	28	870 178,99	-	870 178,99
78190	TRAPPES	2 ALLÉE DES AULNES	28-04-92	956	32	1 036 143,65	-	1 036 143,65
78280	GUYANCOURT	4/6 AVENUE DU 8 MAI 1945	12-12-02	7 651	170	13 629 537,36	-	13 629 537,36
91140	VILLEBON SUR YVETTE	16/18 AVENUE DE LA BALTIQUE	01-01-91	2 603	82	1 315 317,57	-	1 315 317,57
91370	VERRIÈRES LE BUISSON	7 BOULEVARD DU MARÉCHAL JUIN	01-02-86	1 947	30	1 291 563,56	-	1 291 563,56
91571	BIÈVRES	10 PARC BUROSPACE	18-12-92	2 145	65	2 210 510,75	-	2 210 510,75
91940	LES ULIS	LES CONQUÉRANTS	29-05-02	9 477	299	10 645 669,65	-	10 645 669,65
91941	COURTABŒUF	ZA DE COURTABŒUF	01-07-81	1 573	50	1 136 423,46	-	1 136 423,46
91951	VILLEBON SUR YVETTE	13 AVENUE DU QUÉBEC	01-07-85	-	-	-	-	-
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	5 364	49	17 152 600,00	-	17 152 600,00
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	7 593	95	33 795 951,56	-	33 795 951,56
92044	NANTERRE	50 AVENUE FRANCOIS ARAGO	01-09-78	776	16	911 173,18	-	911 173,18
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	27/33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 080	77	18 622 096,82	-	18 622 096,82
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	RUE ABEL GANCE	24-10-05	1 978	43	10 908 300,00	-	10 908 300,00
92110	CLICHY	RUE PIERRE DREYFUS	01-01-03	3 986	-	12 612 837,86	-	12 612 837,86
92120	MONTROUGE	SUD AFFAIRES	01-12-86	7 000	194	12 596 480,81	-	12 596 480,81
92130	ISSY LES MOULINEAUX	6 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	01-04-86	120	3	198 183,72	-	198 183,72
92190	MEUDON	AVENUE DU MARÉCHAL JUIN	01-07-05	7 614	375	13 945 900,00	-	13 945 900,00
92220	BAGNEUX	113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	02-09-88	10 752	330	11 017 460,07	-	11 017 460,07
92300	LEVALLOIS-PERRET	90/92 RUE DE VILLIERS	12-07-00	1 512	36	7 103 743,08	-	7 103 743,08
92300	LEVALLOIS-PERRET	148 RUE VICTOR HUGO	01-02-03	3 748	69	18 879 774,00	-	18 879 774,00
92310	SÈVRES	5 PLACE DU MARIVEL	31-03-03	7 139	112	25 961 329,04	-	25 961 329,04
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	4 321	83	16 067 340,56	-	16 067 340,56
92400	COURBEVOIE	TOUR AUREOLE	03-02-88	-	-	-	-	-
92400	COURBEVOIE	TOUR FRAMATOME	15-02-02	1 998	-	10 457 315,90	-	10 457 315,90
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	24-10-05	3 893	73	15 224 400,00	-	15 224 400,00
92500	RUEIL MALMAISON	85 BIS BOULEVARD ALBERT 1 ^{ER}	01-09-82	300	5	381 122,55	-	381 122,55
92600	ASNIÈRES	2/2 BIS RUE AUGUSTE THOMAS	01-01-83	1 233	18	777 489,99	-	777 489,99
93000	SAINT-DENIS	98 RUE GABRIEL PERI	23-03-88	575	-	489 079,61	-	489 079,61
93160	NOISY LE GRAND	440 CLOS DE LA COURTINE	01-08-86	2 421	41	1 564 921,60	-	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	-	6 079 582,81
93360	NEUILLY PLAISANCE	ZAC DES BORD DE MARNE	01-09-89	3 183	62	5 105 506,30	-1 599 178,91	3 506 327,39
94000	CRÉTEIL	33 RUE A. PERRET	01-02-91	709	16	767 763,33	-	767 763,33
94000	CRÉTEIL	ALLÉE DES SAULES	16-12-91	1 140	33	1 150 699,78	-	1 150 699,78
94120	FONTENAY SOUS BOIS	44/58 RUE ROGER SALENGRO	18-10-91	7 672	167	9 503 583,72	-356 642,69	9 146 941,03
94120	FONTENAY SOUS BOIS	229 RUE LA FONTAINE	01-06-87	2 875	50	2 832 416,59	-	2 832 416,59
94120	FONTENAY SOUS BOIS	AVENUE DU VAL DE FONTENAY	01-12-85	1 153	18	1 341 551,35	-	1 341 551,35
94126	FONTENAY SOUS BOIS	44 RUE ROGER SALENGRO	10-05-88	2 056	50	2 878 999,68	-	2 878 999,68
94300	VINCENNES	10/12 COURS LOUIS LUMIÈRE	01-05-92	1 765	44	2 820 306,82	-	2 820 306,82
94300	VINCENNES	24/30 AVENUE DU PETIT PARC	19-12-88	10 038	189	21 872 557,49	-2 343 903,93	19 528 653,56
95000	CERGY	IMMEUBLE LES 3 FONTAINES	27-07-78	2 594	-	1 401 188,14	-	1 401 188,14
TOTAL BUREAUX				320 224	6 399	586 084 814,35	-5 989 123,09	580 095 691,26

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2006	Valeur d'expertise 2005
67 362,91	17 821 575,45	17 843 596,07	DIVERS LOCATAIRES	1 775 776,05	25 600 000,00	22 820 000,00
-	903 266,70	903 266,70	DIVERS LOCATAIRES	120 904,70	1 350 000,00	1 250 000,00
366,80	607 194,03	606 827,23	VÉRITABLE INTERMÉDIAIRE PROFES	60 142,44	905 000,00	810 000,00
-	5 050 000,00	5 050 000,00	PRISMA PRESSE	371 547,41	5 280 000,00	5 040 000,00
37 442,59	3 195 473,27	3 211 849,19	DIVERS LOCATAIRES	317 668,85	4 950 000,00	3 890 000,00
-	18 125 777,00	18 125 777,00	DIVERS LOCATAIRES	2 399 613,24	20 800 000,00	18 500 000,00
5 501,40	752 501,58	763 170,86	DIVERS LOCATAIRES	97 409,81	985 000,00	812 000,00
13 846,00	852 315,59	857 216,59	DIVERS LOCATAIRES	105 106,50	1 100 000,00	970 000,00
16 876,42	1 038 284,84	1 050 653,02	DIVERS LOCATAIRES	131 005,87	1 300 000,00	1 100 000,00
110 247,95	2 868 024,86	3 008 358,72	DIVERS LOCATAIRES	450 152,43	3 825 000,00	3 625 000,00
60 585,10	3 109 565,44	3 120 387,57	DIVERS LOCATAIRES	439 578,98	3 300 000,00	2 850 000,00
-	1 524 490,17	1 524 490,17	SOLIOS ENVIRONNEMENT	161 100,24	1 890 000,00	1 740 000,00
-	6 658 769,00	6 658 769,00	DIVERS LOCATAIRES	676 215,08	7 900 000,00	7 000 000,00
-	19 993 581,00	19 993 581,00	KRAFT FOODS FRANCE	2 069 018,39	22 750 000,00	20 800 000,00
-	1 997 097,39	1 997 097,39	DIVERS LOCATAIRES	237 508,85	2 350 000,00	2 300 000,00
2 252,83	1 145 620,46	1 148 563,29	DIVERS LOCATAIRES	181 869,53	1 650 000,00	1 470 000,00
9 721,09	879 900,08	886 630,75	DIVERS LOCATAIRES	129 282,34	1 200 000,00	1 050 000,00
13 871,44	1 050 015,09	1 054 692,09	DIVERS LOCATAIRES	89 137,09	1 050 000,00	930 000,00
-	13 629 537,36	13 629 537,36	FRANCE TELECOM	1 357 211,42	14 900 000,00	13 900 000,00
72 794,03	1 388 111,60	1 417 372,29	DIVERS LOCATAIRES	200 746,95	1 960 000,00	1 564 000,00
52 782,23	1 344 345,79	1 366 390,14	DIVERS LOCATAIRES	127 053,80	1 300 000,00	1 183 000,00
-	2 210 510,75	2 210 510,75	DIVERS LOCATAIRES	259 628,28	2 400 000,00	2 232 000,00
120 204,87	10 765 874,52	10 803 496,38	DIVERS LOCATAIRES	758 068,54	10 480 000,00	9 049 000,00
-	1 136 423,46	1 136 806,58	DIVERS LOCATAIRES	131 349,73	1 275 000,00	1 089 000,00
-	-	1 155 782,69		-	-	1 065 000,00
-	17 152 600,00	-	VINCI QUENTIN GESTION	1 200 165,60	17 160 000,00	-
-	33 795 951,56	-	EDF - ÉLECTRICITÉ DE FRANCE	2 186 861,45	33 820 000,00	-
174 362,12	1 085 535,30	796 856,18	JET MULTIMEDIA HOSTING	135 000,00	1 400 000,00	1 180 000,00
-	18 622 096,82	18 622 096,82	RENAULT SAS	1 793 830,95	25 200 000,00	20 605 200,00
-	10 908 300,00	10 908 300,00	DIVERS LOCATAIRES	747 759,78	11 160 000,00	10 890 000,00
18 799,48	12 631 637,34	12 612 837,86	STOCK J BOUTIQUE JENNYFER	466 374,00	10 600 000,00	10 000 000,00
374 562,29	12 971 043,10	13 108 318,41	DIVERS LOCATAIRES	1 778 002,77	19 998 000,00	17 820 000,00
18 375,65	216 559,37	223 500,78	TECHNIQUES DE SONDAGES TESTS	29 235,92	320 000,00	242 000,00
-	13 945 900,00	13 945 900,00	DIVERS LOCATAIRES	1 261 236,20	18 000 000,00	14 000 000,00
170 019,51	11 187 479,58	11 177 617,16	DIVERS LOCATAIRES	2 150 397,62	13 840 000,00	12 461 000,00
-	7 103 743,08	7 103 924,28	VACANT	575 331,00	8 850 000,00	7 775 000,00
259 106,11	19 138 880,11	18 879 774,00	EPSON FRANCE	1 094 049,05	17 000 000,00	15 300 000,00
26 340,07	25 987 669,11	25 996 289,78	DIVERS LOCATAIRES	2 354 884,23	28 000 000,00	26 000 000,00
-	16 067 340,56	16 067 340,56	FRANCE TELECOM	1 525 346,56	17 550 000,00	17 550 000,00
-	-	7 925 572,05		-	-	8 800 000,00
-	10 457 315,90	10 457 315,90	DIVERS LOCATAIRES	1 071 365,00	11 900 000,00	11 900 000,00
-	15 224 400,00	15 224 400,00	DIVERS LOCATAIRES	1 072 913,99	16 216 000,00	15 166 038,00
-	381 122,55	381 122,55	DIVERS LOCATAIRES	64 710,47	610 000,00	467 000,00
3 166,47	780 656,46	781 973,43	SATAS	138 088,87	1 230 000,00	1 050 000,00
21 465,67	510 545,28	515 413,00	DIVERS LOCATAIRES	85 882,53	850 000,00	730 000,00
2 421,83	1 567 343,43	1 639 731,36	ANPE	244 275,56	2 200 000,00	1 800 000,00
101 919,11	6 181 501,92	6 197 403,02	DIVERS LOCATAIRES	791 171,10	7 200 000,00	6 630 000,00
-	3 506 327,39	3 506 327,39	DIVERS LOCATAIRES	448 367,14	4 440 000,00	4 000 000,00
0,01	767 763,34	768 612,70	G. GAM	104 602,52	1 030 000,00	925 000,00
-	1 150 699,78	1 150 699,78	DIVERS LOCATAIRES	157 156,46	1 730 000,00	1 550 000,00
-	9 146 941,03	9 146 941,03	RATP	1 031 452,12	12 120 000,00	10 800 000,00
71 376,72	2 903 793,31	2 832 416,59	DIVERS LOCATAIRES	342 159,08	2 900 000,00	2 900 000,00
-	1 341 551,35	1 341 551,35	JOHNSON DIVERSEY (FRANCE) SAS	169 344,45	1 900 000,00	1 700 000,00
6,59	2 879 006,27	2 886 483,10	DPMA-DIR	662 056,16	4 500 000,00	3 500 000,00
-	2 820 306,82	2 820 306,82	DIVERS LOCATAIRES	444 463,53	5 750 000,00	5 050 000,00
118 723,81	19 647 377,37	19 715 061,04	DIVERS LOCATAIRES	1 887 599,35	25 700 000,00	21 150 000,00
27 202,21	1 428 390,35	1 439 541,07	DIVERS LOCATAIRES	194 708,87	829 000,00	620 000,00
3 816 394,83	583 912 086,09	516 328 611,48		57 505 875,36	694 807 500,00	560 405 238,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

ACTIVITÉS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Écart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I+II)
33700	MÉRIGNAC	RUE FRANCOIS ARAGO	01-09-90	1 194	35	640 285,87	-	640 285,87
34000	MONTPELLIER	RUE ALFRED NOBEL	21-03-91	1 971	44	1 021 282,26	-	1 021 282,26
44800	SAINT-HERBLAIN	IMMEUBLE LE SAFRAN	01-07-91	1 162	30	597 919,73	-	597 919,73
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	BOULEVARD DE MONS ET RUE PARMENTIER	15-02-90	1 683	47	1 437 525,41	-448 924,23	988 601,18
69007	LYON	99/103 RUE DE GERLAND	01-05-90	3 217	87	2 284 834,12	-	2 284 834,12
69800	CORBAS	12 AVENUE DU 24 AOÛT 1944	10-09-86	1 200	-	426 857,25	-	426 857,25
77090	COLLÉGIEN	ZAC DES PORTES DE LA FORÊT	01-03-86	3 194	28	1 585 469,78	-	1 585 469,78
77360	TORCY	LA ROCADE DU PARC	29-12-80	2 991	-	1 067 143,12	-	1 067 143,12
77607	BUSSY ST-GEORGES	4 AVENUE GUTEMBERG	13-12-06	12 649	169	11 293 000	-	11 293 000,00
77607	BUSSY ST-GEORGES	5 AVENUE GUTEMBERG	13-12-06	5 049	66	4 434 600	-	4 434 600,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	01-12-91	801	29	716 510,38	-	716 510,38
78190	TRAPPES	DOMAINE DE PISSALOU	28-07-89	1 890	46	1 362 162,46	-	1 362 162,46
91070	BONDOUFLE	5 RUE GUTEMBERG ZI MARINIÈRE	30-06-80	4 503	-	1 214 204,03	-	1 214 204,03
91070	BONDOUFLE	22 RUE GUTEMBERG	21-07-87	6 061	81	2 837 782,95	-	2 837 782,95
91140	VILLEJUST	1 À 11 PLACE MARCEL REBUFFAT	22-02-92	3 539	81	2 504 193,68	-	2 504 193,68
91370	VERRIÈRES LE BUISSON	37 RUE DES PETITS RUISSEAUX	01-10-80	1 028	-	518 326,66	-	518 326,66
91380	CHILLY MAZARIN	37 ROUTE DE LONGJUMEAU	01-12-89	5 522	118	4 313 520,92	-1 326 304,59	2 987 216,33
92220	BAGNEUX	1 RUE DE L'ÉGALITÉ	12-07-89	2 075	32	2 839 742,29	-1 178 048,00	1 661 694,29
92350	LE PLESSIS ROBINSON	20 RUE ÉDOUARD HERRIOT	08-12-87	2 402	30	1 725 432,33	-	1 725 432,33
93170	BAGNOLET	73 RUE DES RIGONDES	04-12-87	-	-	-	-	-
93190	NOISY LE GRAND	30 RUE DU BALLON	15-07-80	1 666	5	533 571,56	-	533 571,56
93200	SAINT-DENIS	2 QUAI DE ST-OUEN	01-12-89	1 448	20	1 246 193,64	-71 573,96	1 174 619,68
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	03-06-02	2 630	56	2 301 980,16	-	2 301 980,16
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	23-12-87	7 667	130	6 419 156,51	-182 769,67	6 236 386,84
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	23-08-92	4 384	86	4 016 922,80	-	4 016 922,80
93200	SAINT-DENIS	URBAPARC	01-12-89	5 795	102	2 370 582,22	2 522 796,03	4 893 378,25
93420	VILLEPINTE	24 BIS ALLÉE LOUIS BREGUET	01-12-89	6 278	88	4 658 079,72	-1 697 345,86	2 960 733,86
94000	FRESNES	32/46 AVENUE DES PÉPINIÈRES	01-11-90	3 968	85	2 106 865,63	-	2 106 865,63
95300	ARGENTEUIL	5 RUE MICHEL CARRÉ	28-07-82	1 632	12	792 734,89	-	792 734,89
95310	ST-OUEN L'AUMONE	8 RUE DES OZIERS	01-06-86	-	-	-	-	-
95610	ÉRAGNY	PARC DE LA DANNE	30-06-80	5 835	-	2 362 959,77	-	2 362 959,77
95610	ÉRAGNY	PARC DES BELLEVUES - BÂT. C	01-06-88	2 958	24	1 664 934,58	-	1 664 934,58
95610	ÉRAGNY	AVENUE DU GROS CHÊNE	08-12-86	5 644	105	2 744 082,32	-	2 744 082,32
95700	ROISSY EN FRANCE	PARC DES NATIONS	01-04-92	6 838	219	8 503 197,25	-	8 503 197,25
TOTAL ACTIVITÉS				118 874	1 855	82 542 054,29	-2 382 170,28	80 159 884,01
COMMERCES								
01700	BEYNOST	ZAC DES BATERSES	01-04-91	810	-	698 978,74	-104 427,58	594 551,16
02200	SOISSONS	RUE JACQUES BREL	01-03-89	1 200	-	725 276,20	-39 255,62	686 020,58
03100	MONTLUCON	RUE BENOÎT FRACHON	01-04-89	1 500	-	960 428,81	-76 224,51	884 204,30
06000	NICE	41 BOULEVARD LOUIS BRAILLE	01-02-83	2 382	32	1 189 102,34	-	1 189 102,34
11000	CARCASSONNE	LA COUSTOUNE	01-03-83	2 840	1	1 067 143,12	-	1 067 143,12
11000	CARCASSONNE	LIEUDIT "MOREAU OUEST"	01-12-89	989	36	640 285,87	-175 316,37	464 969,50
13009	MARSEILLE	AV JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	23-06-69	7 130	-	4 268 572,49	-	4 268 572,49
16430	CHAMPNIERS	LES MONTAGNES	01-04-90	1 500	-	1 143 367,63	-451 579,14	691 788,49
16430	CHAMPNIERS	ZA LES MONTAGNES	01-10-90	1 000	-	411 612,35	-	411 612,35
21000	DIJON	2/4 BOULEVARD MARMONT	01-10-69	1 145	1	183 698,81	456 587,06	640 285,87
21300	CHENOVE	12 RUE JEAN MOULIN	31-12-87	1 050	1	478 957,39	-	478 957,39
21300	CHENOVE	1 BOULEVARD DES VALENDONS	11-02-66	2 866	-	579 306,26	-	579 306,26
22360	LANGUEUX LES GRÈVES	7 RUE AMBROISE PARÉ	01-07-90	800	1	611 039,42	-62 222,95	548 816,47
25000	BESANCON	1 AVENUE DE BOURGOGNE	03-10-69	947	-	266 328,95	495 916,13	762 245,08
25200	MONTBELIARD	ZC ^{ALE} LE PIED DES GOUITTES	01-12-88	821	-	495 459,31	-	495 459,31
25400	EXINCOURT	RN 437	20-10-69	27 013	-	7 622 450,86	-	7 622 450,86
27930	ÉVREUX GUICHAINVILLE	BOULEVARD DU 14 JUILLET	05-11-91	2 074	-	1 722 673,90	-	1 722 673,90
29200	BREST	ZAC DE L'HERMITAGE	01-03-87	2 062	-	1 478 755,46	-	1 478 755,46
30300	BEAUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEAUCAIRE	15-12-04	9 231	353	9 347 000	-	9 347 000,00
31700	BLAGNAC	LIEUDIT "RITOURET SUD"	01-09-94	1 500	-	1 295 816,64	-	1 295 816,64
33130	BÈGLES	732 ROUTE DE TOULOUSE	03-09-66	7 142	1	2 896 531,33	-	2 896 531,33
34000	MONTPELLIER	630 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	23-06-86	826	-	246 424,39	-	246 424,39
34000	MONTPELLIER	392 BOULEVARD PEDRO DE LUNA	23-06-86	640	-	456 615,79	-	456 615,79
34000	MONTPELLIER	949 AV DU PROFESSEUR LOUIS RAVAS	21-12-65	610	-	243 918,43	-	243 918,43
37000	TOURS	31 AVENUE GUSTAVE EIFFEL	23-06-86	2 472	-	1 571 617,74	-	1 571 617,74

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2006	Valeur d'expertise 2005
-	640 285,87	640 285,87	DIVERS LOCATAIRES	82 478,43	715 000,00	650 000,00
22 121,34	1 043 403,60	1 050 527,90	DIVERS LOCATAIRES	138 596,19	1 260 000,00	1 150 000,00
146,38	598 066,11	598 139,28	DIVERS LOCATAIRES	71 760,85	663 000,00	670 000,00
-	988 601,18	988 601,18	DIVERS LOCATAIRES	122 529,63	1 250 000,00	1 150 000,00
60 176,00	2 345 010,12	2 365 617,24	DIVERS LOCATAIRES	230 586,03	2 550 000,00	2 260 000,00
-	426 857,25	426 857,25	VIA LOCATION FRANCE PROVINCES	64 732,54	450 000,00	420 000,00
20 678,47	1 606 148,25	1 615 357,78	DIVERS LOCATAIRES	229 106,32	1 880 000,00	1 750 000,00
1 970,38	1 069 113,50	1 067 143,12	DIVERS LOCATAIRES	138 249,98	1 350 000,00	996 000,00
-	11 293 000,00	-	RABOURDIN INDUSTRIE	992 000,00	11 320 000,00	-
-	4 434 600,00	-	RABOURDIN INDUSTRIE	350 000,00	4 270 000,00	-
-	716 510,38	716 510,38	BRIGGS AND STRATTON FRANCE	100 799,30	900 000,00	800 000,00
3 719,28	1 365 881,74	1 362 162,46	ETUD INTEGRAL	180 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
3 074,03	1 217 278,06	1 220 300,41	DIVERS LOCATAIRES	282 239,76	2 500 000,00	2 050 000,00
54 751,69	2 892 534,64	2 861 555,31	DIVERS LOCATAIRES	411 756,50	3 363 000,00	2 830 000,00
-	2 504 193,68	2 504 193,68	DIVERS LOCATAIRES	244 104,59	2 300 000,00	2 010 000,00
15 482,49	533 809,15	539 541,44	DIVERS LOCATAIRES	68 903,46	550 000,00	470 000,00
54 952,07	3 042 168,40	3 019 246,63	DIVERS LOCATAIRES	428 033,31	4 264 000,00	3 570 000,00
16 646,97	1 678 341,26	1 685 529,59	DIVERS LOCATAIRES	173 899,04	1 580 000,00	1 459 000,00
9 469,56	1 734 901,89	1 727 661,84	DIVERS LOCATAIRES	172 282,98	1 820 000,00	1 547 000,00
-	-	853 714,50		-	-	993 000,00
-	533 571,56	533 571,56	CPI FRANCE	91 297,95	780 000,00	615 000,00
31 875,40	1 206 495,08	1 174 619,68	DIVERS LOCATAIRES	140 346,13	1 650 000,00	1 350 000,00
-	2 301 980,16	2 301 980,16	DIVERS LOCATAIRES	305 569,37	3 250 000,00	2 900 000,00
55 454,73	6 291 841,57	6 261 956,43	DIVERS LOCATAIRES	801 280,1	8 840 000,00	7 115 000,00
12 895,04	4 029 817,84	4 039 149,06	DIVERS LOCATAIRES	574 222,09	5 670 000,00	4 600 000,00
114 736,89	5 008 115,14	5 004 678,00	DIVERS LOCATAIRES	575 639,94	6 550 000,00	5 550 000,00
43 339,13	3 004 072,99	2 984 661,03	DIVERS LOCATAIRES	401 218,22	3 500 000,00	2 833 000,00
-	2 106 865,63	2 106 865,63	DIVERS LOCATAIRES	243 897,00	2 300 000,00	2 180 000,00
2 516,12	795 251,01	796 230,72	DIVERS LOCATAIRES	108 275,23	1 000 000,00	820 000,00
-	-	506 551,42		-	-	370 000,00
8 316,91	2 371 276,68	2 374 075,88	DIVERS LOCATAIRES	229 771,81	1 405 000,00	2 100 000,00
283,03	1 665 217,61	1 665 305,61	DIVERS LOCATAIRES	235 406,41	2 050 000,00	1 700 000,00
-	2 744 082,32	2 744 202,62	DIVERS LOCATAIRES	378 661,84	3 260 000,00	2 950 000,00
381 996,05	8 885 193,30	8 520 707,61	DIVERS LOCATAIRES	716 103,07	9 000 000,00	8 000 000,00
914 601,96	81 074 485,97	66 257 501,27		9 283 748,07	94 340 000,00	69 958 000,00

-	594 551,16	594 551,16	DIVERS LOCATAIRES	103 681,47	1 000 000,00	900 000,00
-	686 020,58	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	116 950,92	1 300 000,00	1 020 000,00
-	884 204,30	884 204,30	DIVERS LOCATAIRES	156 187,12	1 730 000,00	1 500 000,00
-	1 189 102,34	1 189 102,34		-	1 789 000,00	1 690 000,00
-	1 067 143,12	1 067 143,12	OBI, SA	156 136,52	1 700 000,00	1 375 000,00
-	464 969,50	464 969,50	DIVERS LOCATAIRES	70 358,94	700 000,00	610 000,00
-	4 268 572,49	4 268 572,49	CASINO FRANCE, SNC	606 741,31	7 090 000,00	6 496 000,00
-	691 788,49	691 788,49	DIVERS LOCATAIRES	118 808,80	1 320 000,00	1 120 000,00
-	411 612,35	411 612,35	LES OPTICIENS	79 556,31	880 000,00	740 000,00
-	640 285,87	640 285,87	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	88 616,30	1 000 000,00	850 000,00
-	478 957,39	478 957,39	ÉTABLISSEMENTS FALLAY	73 000,00	800 000,00	690 000,00
-	579 306,26	579 306,26	DIVERS LOCATAIRES	89 437,99	1 000 000,00	850 000,00
-	548 816,47	548 816,47	CVDH OUEST	80 895,55	860 000,00	760 000,00
-	762 245,08	762 245,08	NORMA	106 647,46	1 158 000,00	1 030 000,00
-	495 459,31	495 459,31	HYGENA	90 742,47	950 000,00	700 000,00
-	7 622 450,86	7 622 450,86	DIVERS LOCATAIRES	1 076 143,15	15 800 000,00	13 971 000,00
-	1 722 673,90	1 722 673,90	DIVERS LOCATAIRES	258 476,34	2 330 000,00	2 230 000,00
-	1 478 755,46	1 478 755,46	DECATHLON	169 712,41	1 950 000,00	1 640 000,00
-	9 347 000,00	9 347 000,00	DIVERS LOCATAIRES	734 673,78	8 840 000,00	8 775 000,00
-	1 295 816,64	1 295 816,64	DIVERS LOCATAIRES	194 789,30	2 250 000,00	1 900 000,00
-	2 896 531,33	2 896 531,33	DIVERS LOCATAIRES	408 583,43	4 600 000,00	4 100 000,00
-	246 424,39	246 424,39	DIVERS LOCATAIRES	38 023,25	385 000,00	315 000,00
-	456 615,79	456 615,79	DIVERS LOCATAIRES	59 086,91	630 000,00	480 000,00
-	243 918,43	243 918,43	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	29 214,36	315 000,00	290 000,00
-	1 571 617,74	1 571 617,74	DIVERS LOCATAIRES	296 247,06	2 800 000,00	2 160 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Écart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I+II)
COMMERCES (SUITE)								
37170	CHAMBRAY LES TOURS	150 AVENUE DU GRAND SUD	01-12-88	880	1	775 884,52	-120 353,74	655 530,78
38000	ÉCHIROLLES	RUE DE COMBOIRE	16-09-86	400	-	350 632,74	-	350 632,74
38400	ST-MARTIN D'HERES	ZAC CHAMPS ROMAN	01-11-83	2 030	-	1 173 857,42	-	1 173 857,42
41350	VINEUIL	ZAC DES SABLONS	01-10-90	1 099	-	518 326,66	-	518 326,66
53000	LAVAL	AV DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	29-10-87	1 504	-	823 224,70	-	823 224,70
57140	WOIPPY	ZONE D'ACTIVITÉS METZ NORD	01-09-82	1 099	-	716 510,38	-	716 510,38
60110	MERU	CENTRE COMMERCIAL LES VILLAGES	01-08-78	2 092	-	1 276 920,59	-	1 276 920,59
60400	NOYON	ROUTE NATIONALE N°32	01-10-90	797	-	464 969,51	-	464 969,51
63000	CLERMONT-FERRAND	BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT	01-06-87	2 094	1	1 448 265,66	-	1 448 265,66
63000	CLERMONT-FERRAND	26 RUE DU GRAND CHAMP	15-07-69	1 060	-	206 348,91	449 181,87	655 530,78
63170	AUBIÈRE	CHEMIN DES SAUZETTES	12-06-87	1 178	-	823 224,70	-	823 224,70
66000	PERPIGNAN	9013 ROUTE D'ESPAGNE	01-06-89	901	-	838 469,59	-15 244,90	823 224,69
71100	CHALON SUR SAÔNE	RUE THOMAS DUMOREY	29-12-89	2 218	-	5 753 356,97	-604 071,09	5 149 285,88
71570	CHARENTRE	ZAC DES BOUCHARDES	21-07-83	1 152	-	777 489,99	-	777 489,99
75007	PARIS	80 RUE DU BAC	24-03-83	87	-	381 122,54	-	381 122,54
75007	PARIS	26 RUE DU BAC	22-12-95	68	-	373 500,10	-	373 500,10
75008	PARIS	66 CHAMPS-ÉLYSÉES	01-01-85 01-02-02	1 238	-	13 057 300,79	-	13 057 300,79
75008	PARIS	230 RUE DU FAUBOURG ST-HONORE	10-09-86	345	1	609 796,07	-	609 796,07
75008	PARIS	66 RUE FAUBOURG ST-HONORE	01-11-97	128	-	1 356 796,25	-	1 356 796,25
75009	PARIS	20 RUE DE MAUBEUGE	08-10-86	244	-	518 326,65	-	518 326,65
75011	PARIS	37/39 ET 41 BOULEVARD DE CHARONNE	19-02-80	127	1	167 693,92	-	167 693,92
75011	PARIS	144/148 RUE LEDRU ROLLIN	31-08-95	344	3	792 734,89	-	792 734,89
75012	PARIS	41/43 RUE DE REUILLY	01-09-82	2 187	-	1 661 694,29	-	1 661 694,29
75014	PARIS	107 BIS AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	03-11-83	833	-	1 829 388,21	-	1 829 388,21
75015	PARIS	56/62 RUE BRANCON	09-12-86	375	3	564 061,36	-	564 061,36
75015	PARIS	15 RUE LABROUSTE	06-10-75	381	-	181 526,59	367 289,88	548 816,47
75016	PARIS	86 AVENUE VICTOR HUGO	14-03-96	109	1	1 036 653,31	-	1 036 653,31
75019	PARIS	55 RUE DE MEAUX	14-10-02	2 037	-	3 028 663,24	-	3 028 663,24
76360	BARENTIN	214 BOULEVARD DE WESPHALIE	01-05-87	1 100	-	457 347,05	-	457 347,05
76360	BARENTIN	1492 BOULEVARD DE NORMANDIE	01-09-87	1 235	1	762 245,09	-60 979,61	701 265,48
77190	DAMMARIÉ LES LYS	385 AVENUE ANDRÉ AMPÈRE	01-12-86	998	1	533 571,56	-	533 571,56
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	4 RUE DES MARMOUSETS	14-06-88	1 658	-	1 143 367,62	-	1 143 367,62
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	PARC D'ACTIVITÉS COURTILLIÈRE	01-10-87	1 447	-	868 959,40	-	868 959,40
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	ZAC DE LA COURTILLIÈRE NORD	01-01-86	1 827	-	1 219 592,14	-	1 219 592,14
77500	CHELLES	13 AVENUE SYLVIE	22-12-64	7 100	1	4 573 470,52	-	4 573 470,52
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	AVENUE DE L'EUROPE	01-03-72	-	-	-	-	-
78210	ST-CYR L'ÉCOLE	AVENUE DU COLONEL FABIEN	05-10-82	1 073	-	548 816,47	-	548 816,47
78310	MAUREPAS	9015 RUE DU MARCHÉ	01-07-89	1 500	1	1 199 427,67	-71 304,94	1 128 122,73
78500	SARTROUVILLE	80 AVENUE MAURICE BERTEAUX	23-06-86	3 168	1	2 210 510,75	-	2 210 510,75
78955	CARRIÈRES SOUS POISSY	94 RUE DU PARC	06-04-87	1 400	-	533 571,56	-	533 571,56
79000	NIORT	39/41 RUE ROBERT TURGOT	05-12-88	628	-	242 468,72	-	242 468,72
83160	LA VALETTE DU VAR	LOT. D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	01-11-82	400	-	243 918,43	-	243 918,43
83160	LA VALETTE DU VAR	SECTEUR C 1793	29-03-84	1 549	-	701 265,48	-	701 265,48
83160	LA VALETTE DU VAR	AVENUE DE L'UNIVERSITÉ	01-10-85	1 397	-	848 714,50	-	848 714,50
83160	LA VALETTE DU VAR	LES ESPALUNS	01-04-83	1 746	-	945 183,91	-	945 183,91
84000	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	01-11-83	1 996	-	990 918,62	-	990 918,62
84140	MONTFAVET	RUE DU BON VENT	01-03-88	701	39	304 898,03	-	304 898,03
86280	SAINT-BENOÎT	ZONE D'ACTIVITÉS GRAND ROCHER	01-04-91	900	-	518 326,65	-	518 326,65
87000	LIMOGES	14 ALLÉE LOUIS DAUBENTON	01-09-85	900	-	221 051,08	-	221 051,08
87000	LIMOGES	ZAC DE BEAUBREUIL	01-03-86	1 000	-	457 347,05	-	457 347,05
89000	AUXERRE	AVENUE HAUSSMANN	01-11-89	1 500	-	910 120,63	172 267,39	1 082 388,02
89000	AUXERRE	6 AVENUE DE SAINT-GEORGES	23-06-86	2 200	1	686 020,58	-	686 020,58
91480	QUINCY SOUS SENART	VAL D'YERRES ST-CHRISTOPHE	01-12-89	620	16	516 802,27	-112 812,37	403 989,90
91700	STE-GENEVIÈVE DES BOIS	ZAC DE LA CROIX BLANCHE	01-01-87	1 075	1	945 183,91	-	945 183,91
91700	STE-GENEVIÈVE DES BOIS	5 AVENUE DU HUREPOIX	01-03-83	1 960	-	1 295 816,64	-	1 295 816,64
92110	CLICHY	65 RUE MARTRE	27-03-85	770	16	390 403,14	-	390 403,14
93000	BOBIGNY	CENTRE COMMERCIAL BOBIGNY 2	31-08-06	6 067	-	12 230 000,00	-	12 230 000,00
93370	MONTFERMEIL	186 AVENUE JEAN JAURÈS	31-08-65	6 513	14	6 210 041,63	-1 377 407,79	4 832 633,84
94120	VAL DE FONTENAY	RUE DE LA MARRE À GUILLAUME	05-08-04	6 320	1	17 062 346,93	-	17 062 346,93
94260	FRESNES	VOIE DES LAITIÈRES	01-05-79	5 444	-	3 996 121,50	-	3 996 121,50
94430	CHENNEVIÈRES s/ MARNE	3 AVENUE CHAMPLAIN	01-03-85	906	-	762 245,09	-	762 245,09
95400	VILLIERS LE BEL	PLACE VICTOR HUGO	21-05-05	5 540	2	2 286 735,26	-	2 286 735,26
95480	PIERRELAYE	1 RUE PATTE D'OIE D'HERBLAY	01-04-86	1 400	1	960 428,80	-	960 428,80
TOTAL COMMERCES				181 595	532	149 885 341,46	(1 329 958,28)	148 555 383,18

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2006	Valeur d'expertise 2005
-	655 530,78	655 530,78	CHANTEMUR CENTRALE	90 028,06	1 050 000,00	870 000,00
-	350 632,74	350 632,74	ROGARAY, SA	42 574,00	480 000,00	410 000,00
-	1 173 857,42	1 173 857,42	DIVERS LOCATAIRES	181 188,46	2 050 000,00	1 660 000,00
-	518 326,66	518 326,66	DIVERS LOCATAIRES	78 250,49	860 000,00	660 000,00
-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	130 979,25	1 430 000,00	1 270 000,00
-	716 510,38	716 510,38	MARCA FRANCE, SNC	100 807,18	1 030 000,00	920 000,00
-	1 276 920,59	1 277 005,75	DIVERS LOCATAIRES	204 901,18	2 090 000,00	1 900 000,00
-	464 969,51	464 969,51	LA HALLE VÊTEMENTS	79 355,91	871 000,00	720 000,00
-	1 448 265,66	1 448 265,66	TOP OFFICE	207 005,00	2 450 000,00	1 810 000,00
-	655 530,78	655 530,78	ATAC	95 985,38	1 100 000,00	930 000,00
-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	167 500,00	1 350 000,00	1 150 000,00
-	823 224,69	823 224,69	CIE EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	136 354,32	1 200 000,00	1 040 000,00
-	5 149 285,88	5 137 531,88	DIVERS LOCATAIRES	722 337,19	8 860 000,00	7 200 000,00
-	777 489,99	777 489,99	DIVERS LOCATAIRES	116 478,88	1 200 000,00	1 080 000,00
-	381 122,54	381 122,54	DIVERS LOCATAIRES	49 889,79	675 000,00	470 000,00
-	373 500,10	373 500,10	KANTEX-ATEL' SON	36 079,60	488 000,00	400 000,00
5 850,00	13 063 150,79	13 050 767,80	ELDORAUTO ÉTOILE	612 877,36	15 000 000,00	12 190 000,00
-	609 796,07	609 796,07	SOCIÉTÉ RODIN	95 000,00	1 490 000,00	750 000,00
-	1 356 796,25	1 356 796,25	ARNABOLDI FRANCE, SARL	141 051,58	2 400 000,00	1 890 000,00
-	518 326,65	518 326,65	DIVERS LOCATAIRES	49 401,19	700 000,00	530 000,00
-	167 693,92	167 693,92	WAGRAM CENTRE DE CORRECTION	20 380,95	247 000,00	210 000,00
-	792 734,89	792 734,89	DURAVIT	95 434,20	1 125 000,00	1 000 000,00
-	1 661 694,29	1 661 694,29	DIVERS LOCATAIRES	259 803,00	3 500 000,00	2 650 000,00
-	1 829 388,21	1 829 388,21	DIVERS LOCATAIRES	221 931,74	3 280 000,00	2 660 000,00
-	564 061,36	564 061,36	APIBIO-AKINEO	53 588,14	730 000,00	627 000,00
-	548 816,47	548 816,47	PICARD SURGELÉS	65 056,65	875 000,00	730 000,00
-	1 036 653,31	1 036 653,31	FÉAU DAUCHEZ	93 123,92	1 400 000,00	1 210 000,00
-	3 028 663,24	3 028 663,24	MONSIEUR BRICOLAGE	305 459,68	4 000 000,00	3 500 000,00
-	457 347,05	457 347,05	BARENTIN AMEUBLEMENT	65 361,08	760 000,00	680 000,00
-	701 265,48	701 265,48	LA HALLE	126 769,73	1 400 000,00	1 190 000,00
-	533 571,56	533 571,56	UNIVERS BAZAR	68 833,29	750 000,00	606 000,00
-	1 143 367,62	1 143 367,62	DIVERS LOCATAIRES	157 338,93	1 750 000,00	1 400 000,00
-	868 959,40	868 959,40	DIVERS LOCATAIRES	128 524,27	1 400 000,00	1 210 000,00
-	1 219 592,14	1 219 592,14	DIVERS LOCATAIRES	151 752,56	1 530 000,00	1 350 000,00
-	4 573 470,52	4 573 470,52	AUCHAN FRANCE	557 497,83	6 500 000,00	5 670 000,00
-	-	7 899 438,81		-	-	13 480 000,00
-	548 816,47	548 816,47	LIDL EXPANSION	78 504,97	1 000 000,00	820 000,00
-	1 128 122,73	1 128 122,73	LEADER PRICE VAL DE SEINE, SNC	186 523,89	1 900 000,00	1 580 000,00
-	2 210 510,75	2 210 510,75	ATAC	327 853,18	3 900 000,00	3 200 000,00
-	533 571,56	533 571,56	GAL INTERNATIONAL	85 561,15	930 000,00	890 000,00
-	242 468,72	242 468,72	GCAS	39 640,44	458 000,00	410 000,00
-	243 918,43	243 918,43	C ^e EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	34 750,69	385 000,00	325 000,00
-	701 265,48	701 265,48	LEROY MERLIN	120 000,00	1 420 000,00	850 000,00
-	848 714,50	848 714,50	DIVERS LOCATAIRES	159 167,05	1 780 000,00	1 450 000,00
-	945 183,91	945 183,91	DIVERS LOCATAIRES	155 483,46	1 800 000,00	1 600 000,00
-	990 918,62	990 918,62	DIVERS LOCATAIRES	153 768,70	1 820 000,00	1 570 000,00
-	304 898,03	304 898,03	LOGIRAMA	49 942,82	550 000,00	500 000,00
-	518 326,65	518 326,65	BUREAUTIQUE POITEVINE	70 851,06	837 000,00	670 000,00
-	221 051,08	221 051,08	TRADE FISHING COMPANY	44 444,90	465 000,00	435 000,00
-	457 347,05	457 347,05	LEADER DISTRIBUTION C. OUEST	73 771,92	790 000,00	690 000,00
-	1 082 388,02	1 082 388,02	DIVERS LOCATAIRES	154 255,64	1 800 000,00	1 600 000,00
-	686 020,58	686 020,58		-	1 200 000,00	1 020 000,00
-	403 989,90	403 989,90	VETURA	68 479,22	800 000,00	660 000,00
-	945 183,91	945 183,91	VACANT	130 388,48	1 810 000,00	1 320 000,00
-	1 295 816,64	1 295 816,64	DECATHLON, SA	289 397,76	3 220 000,00	2 387 000,00
30 672,84	421 075,98	390 403,14	VILLE DE CLICHY	55 000,00	592 000,00	381 000,00
-	12 230 000,00		DIVERS LOCATAIRES	977 943,93	12 250 000,00	-
-	4 832 633,84	4 832 633,84	ATAC	665 000,00	6 525 000,00	5 300 000,00
-	17 062 346,93	17 062 346,93	DIVERS LOCATAIRES	1 279 420,81	20 625 000,00	18 750 000,00
-	3 996 121,50	3 996 121,50	CASTORAMA FRANCE, SA	503 270,39	6 550 000,00	5 540 000,00
-	762 245,09	762 245,09	C ^e EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE	100 575,87	1 220 000,00	975 000,00
-	2 286 735,26	2 286 735,26	DIVERS LOCATAIRES	316 041,39	3 720 000,00	2 870 000,00
-	960 428,80	960 428,80	LA HALLE	130 616,07	1 630 000,00	1 290 000,00
36 522,84	148 591 906,02	144 206 620,16		17 162 265,73	219 175 000,00	189 298 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

ENTREPÔTS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Écart de réévaluation (II)	Valeur bilantielle (I+II)
33700	MÉRIGNAC	14 BIS RUE GUSTAVE EIFFEL	01-06-83	1 800	-	472 591,96	-	472 591,96
33700	MÉRIGNAC	2 RUE ANTOINE BECQUEREL	01-07-86	1 613	-	442 102,15	-	442 102,15
33700	MÉRIGNAC	11 RUE EULER	01-09-83	900	17	350 929,20	-	350 929,20
37000	TOURS	RUE CHARLES COULOMB	01-05-79	2 814	-	914 694,10	-	914 694,10
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D ABEAU	01-03-80	10 115	76	1 980 973,49	-	1 980 973,49
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D ABEAU	01-09-81	5 922	-	1 493 034,72	-	1 493 034,72
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	01-02-85	1 974	-	502 116,11	-	502 116,11
51100	REIMS	5 RUE DU VAL CLAIR	01-06-79	1 290	-	385 696,02	-	385 696,02
59000	LILLE	18 RUE DE LA VOYETTE	28-07-78	1 058	-	288 602,86	-	288 602,86
60200	VENETTE	IMPASSE JEAN MONET	01-03-87	2 445	-	914 694,10	-	914 694,10
69100	VILLEURBANNE	4 RUE ÉDOUARD AYNARD	23-03-87	1 895	45	929 939,00	-	929 939,00
69570	DARDILLY	1 CHEMIN DU PLATEAU	05-12-78	2 937	-	823 224,69	-	823 224,69
69570	DARDILLY	CHEMIN DU MOULIN CARRON	01-04-79	3 370	-	1 031 490,78	-	1 031 490,78
69680	CHASSIEU	1 RUE DE FRESNEL	01-08-90	1 288	-	503 081,75	-	503 081,75
69800	SAINTE-TRICIE	4 RUE AMBROISE PARÉ	01-08-81	5 508	-	1 156 071,99	-	1 156 071,99
69960	CORBAS	ZAC DE CORBAS MONTMARTIN	29-11-89	1 165	21	479 604,61	-67 992,26	411 612,35
69960	CORBAS	17 AVENUE DE L'INDUSTRIE	01-03-79	5 613	-	1 189 102,33	-	1 189 102,33
69960	CORBAS	20 RUE LOUIS PRADEL	12-10-77	1 400	-	299 456,48	-	299 456,48
77090	COLLEGIEN	2 ALLÉE DU CLOS DES CHARMES	01-03-84	-	-	-	-	-
77183	CROISSY BEAUBOURG	51 RUE DE LA CHAPELLE	01-09-87	5 954	49	2 306 027,99	66 023,68	2 372 051,67
77200	TORCY	RUE DES ÉPINETTES	30-03-84	2 550	-	899 449,20	-	899 449,20
77200	TORCY	RUE DES ÉPINETTES	30-03-84	1 670	-	607 905,50	-	607 905,50
77600	BUSSY ST-MARTIN	RUE DES ÉPINETTES	01-06-79	8 220	-	1 767 623,53	-	1 767 623,53
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	15/20 AVENUE DES TROIS PEUPLES	01-01-80	2 413	-	686 020,58	-	686 020,58
78190	TRAPPES	4 RUE ALBERT EINSTEIN	01-04-86	2 496	32	1 143 367,63	-	1 143 367,63
78310	COIGNIERES	RUE DES OSIERS	21-12-92	0	-	-	-	-
91420	MORANGIS	16 RUE DU DOCTEUR CHARCOT	01-01-79	2 770	-	532 864,75	-	532 864,75
91420	MORANGIS	AVENUE DE LA CROIX BOISSELIÈRE	11-07-79	0	-	-	-	-
91940	LES ULIS	AVENUE DE L'OCÉANIE	01-03-81	5 128	67	2 058 061,73	-	2 058 061,73
91940	LES ULIS	4 AVENUE DES ANDES	01-05-83	3 650	61	2 088 039,11	-	2 088 039,11
92160	ANTONY	RUE AUGUSTIN FRESNEL	01-12-83	2 474	27	1 219 592,14	-	1 219 592,14
92220	BAGNEUX	80/84 RUE DES MEUNIERES	24-08-87	14 929	163	6 888 232,53	-607 393,99	6 280 838,54
93110	ROSNY SOUS BOIS	9001 AVENUE FAIDHERBE	01-06-77	2 790	-	922 316,56	-	922 316,56
94260	FRESNES	57/61 AVENUE DE LA LIBERTÉ	29-05-84	1 441	19	649 980,12	-	649 980,12
95100	ARGENTEUIL	18 RUE JULES VERCRUYSSÉ	23-03-90	3 227	52	1 737 918,80	-	1 737 918,80
TOTAL ENTREPÔTS				112 819	629	37 664 806,51	-609 362,57	37 055 443,94
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX								
92300	LEVALLOIS-PERRET	94 RUE DE VILLIERS	12-07-00	-	-	198 750,71	-	198 750,71
92400	COURBEVOIE	TOUR AURORA	01-02-88	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				-	-	198 750,71	-	198 750,71
TOTAL GÉNÉRAL				733 512	9 415	856 375 767,32	-10 310 614,22	846 065 153,10

Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2006 (I + II + III)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2006	Valeur d'expertise 2005
-	472 591,96	472 591,96	OMNIUM ÉLECTRIQUE SRP S-OUEST	67 774,21	700 000,00	680 000,00
-	442 102,15	442 102,15	DÉPÔT DU SUD	60 493,65	610 000,00	540 000,00
423,20	351 352,40	350 929,20	DIVERS LOCATAIRES	57 840,70	420 000,00	405 000,00
-	914 694,10	914 694,10	DARTY OUEST	219 752,72	2 190 000,00	1 630 000,00
6 644,81	1 987 618,30	1 992 371,30	DIVERS LOCATAIRES	312 490,16	1 780 000,00	1 960 000,00
-	1 493 034,72	1 493 034,72	LA POSTE	234 828,16	1 800 000,00	1 700 000,00
-	502 116,11	502 116,11	LA POSTE	78 248,27	600 000,00	570 000,00
-	385 696,02	385 696,02	MORY TEAM	68 453,66	500 000,00	465 000,00
-	288 602,86	288 602,86	INEO RESEAUX NORD OUEST	45 460,75	430 000,00	400 000,00
-	914 694,10	914 694,10	PB & ÎLE DE FRANCE NORD	128 272,36	1 211 000,00	1 100 000,00
-	929 939,00	929 939,00	DIVERS LOCATAIRES	121 053,28	1 050 000,00	920 000,00
-	823 224,69	823 224,69	TELECIEL, SA	155 543,92	1 270 000,00	1 130 000,00
1 961,21	1 033 451,99	1 053 100,00	AFREM INTERNATIONAL	182 286,19	1 450 000,00	1 240 000,00
-	503 081,75	503 081,75	DIVERS LOCATAIRES	64 877,40	560 000,00	480 000,00
95 358,07	1 251 430,06	1 283 091,22	DIVERS LOCATAIRES	171 031,01	1 280 000,00	1 170 000,00
-	411 612,35	412 042,84	DIVERS LOCATAIRES	63 290,38	530 000,00	460 000,00
9 375,44	1 198 477,77	1 207 229,75	DIVERS LOCATAIRES	179 417,33	1 200 000,00	1 200 000,00
-	299 456,48	299 456,48	SCERT	56 089,25	380 000,00	370 000,00
-	-	697 834,86		-	-	796 000,00
-	2 372 051,67	2 372 051,67	DIVERS LOCATAIRES	574 534,56	2 200 000,00	2 700 000,00
8 612,65	908 061,85	919 484,64	DIVERS LOCATAIRES	149 614,19	1 150 000,00	997 000,00
-	607 905,50	607 905,50	DIVERS LOCATAIRES	99 994,74	750 000,00	664 000,00
122 600,31	1 890 223,84	1 930 646,57	DUPUIS ASSOCIÉS	383 850,52	3 300 000,00	3 000 000,00
3 580,82	689 601,40	690 601,40	DIVERS LOCATAIRES	138 054,57	820 000,00	410 000,00
25 662,00	1 169 029,63	1 172 308,27	DIVERS LOCATAIRES	140 267,08	1 150 000,00	1 035 000,00
-	-	4 687 643,53		-	-	4 250 000,00
-	532 864,75	532 864,75	SOGEC GESTION	102 640,28	900 000,00	681 000,00
-	-	1 113 438,05		-	-	720 000,00
39 181,98	2 097 243,71	2 058 061,73	DIVERS LOCATAIRES	274 820,49	2 375 000,00	2 200 000,00
17 221,29	2 105 260,40	2 121 802,55	DIVERS LOCATAIRES	254 591,56	2 000 000,00	1 460 000,00
-	1 219 592,14	1 220 230,60	DIVERS LOCATAIRES	194 720,05	1 430 000,00	1 299 000,00
14 434,49	6 295 273,03	6 280 838,54	VACANT	773 085,00	5 600 000,00	5 909 000,00
-	922 316,56	922 316,56	SACFOM, SA	146 333,00	1 040 000,00	947 000,00
2 416,65	652 396,77	659 194,32	DIVERS LOCATAIRES	93 147,52	850 000,00	800 000,00
2 013,32	1 739 932,12	1 740 428,00	DIVERS LOCATAIRES	237 217,64	1 900 000,00	1 750 000,00
349 486,24	37 404 930,18	43 995 649,79		5 830 074,60	43 426 000,00	46 038 000,00
-	198 750,71	-	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE	-	-	-
-	-	4 083 601,26	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE	-	-	-
-	198 750,71	4 083 601,26		-	-	-
5 117 005,87	851 182 158,97	774 871 983,96		89 781 963,76	1 051 748 500,00	865 699 238,00

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Atisreal Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 27 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly, le 15 mars 2007
Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

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

1. CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

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

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

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

Convention conclue avec la Société de gestion

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

Cette convention modifie les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges, le prix maximum étant désormais fixé à 0,82 euros HT/m². Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable,
- de mise en conformité des immeubles avec la législation, la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposés par les textes étant désormais fixée à 180 euros HT par immeuble,
- de relocation des locaux vacants, l'honoraire dû par la SCPI et l'honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI étant désormais fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : un honoraire dû par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et un honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail,
- de rédaction d'actes, l'honoraire dû par la SCPI et refacturé au locataire ne pouvant plus être inférieur à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixé à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers.

Cette convention instaure de nouvelles prestations en matière :

- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : un honoraire dû par la SCPI de 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail,
 - pour les extensions de surfaces : un honoraire dû par la SCPI de 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail,
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros,
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis,
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées,
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

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

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

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

Convention de placement de la trésorerie disponible

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

L'administrateur unique du groupement est UFG REM (anciennement UFG Immobilier), qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

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

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

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

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

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

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.	335 827,37 €
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	69 105,61 €
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 180 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-
Commercialisation des locaux vacants	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.	434,36 €
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.	80 208,99 €
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	843 350,00 €

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts modifié par les Assemblées Générales Extraordinaires du 7 novembre 2000, du 22 juin 2001, du 26 juin 2002 et du 29 juin 2004, la Société de gestion UFG REM (anciennement 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 2006 s'élève à 8 512 212,55 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 2006 s'élève à 7 450 121,30 euros HT.
- 3) Un droit fixe de 50 euros HT, pour frais de dossier, pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe. Ce droit fixe est indexé selon l'indice INSEE du coût de la construction. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2006 s'élève à 16 750 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 2006.

Neuilly, le 15 mars 2007

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

