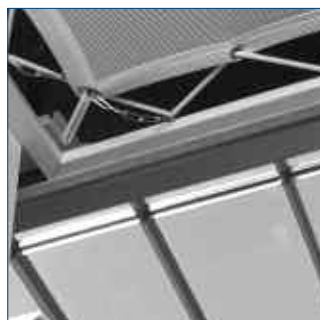


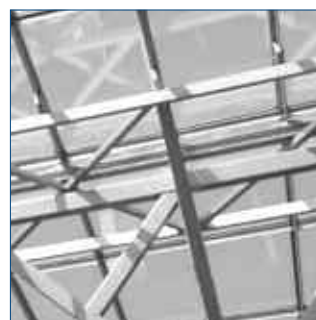
# SÉLECTINVEST 1



R A P P O R T

A N N U E L

2 0 0 7



■ Assemblée générale ordinaire du 26 juin 2008

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2007	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 2007	20
Annexe	24
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	44

# Avant-Propos

## INTRODUCTION

L'année 2007 aura présenté des débuts prometteurs avec un taux de croissance de l'économie mondiale de 4,5 % en rythme annuel. L'allocation optimale des ressources s'est traduite par une croissance extraordinaire en Asie (couplée à des excédents commerciaux et financiers) et une croissance satisfaisante dans les pays développés : États-Unis, Europe et Japon.

La crise des subprimes a renversé les perspectives et a installé un climat d'incertitudes et de perturbations financières jusqu'à éveiller des craintes, en fin d'année, quant à une éventuelle récession aux États-Unis.

En France, la croissance n'a pas atteint le niveau espéré (1,9 %) sans pour autant que cela n'affecte les fondamentaux des entreprises qui demeurent saines.

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, en réponse aux questionnements suscités par les effets en France de ces perturbations, le montant des investissements en immobilier d'entreprise aura encore battu des records en 2007. Avec 27 milliards d'euros placés (23,1 milliards d'euros en 2006), le marché français a confirmé une fois de plus son attractivité auprès des investisseurs. La qualité et la bonne tenue du marché des utilisateurs ont fortement contribué à attirer les capitaux, encore très abondants, sur le marché français.

Les bureaux sont restés en tête des investissements en 2007 avec parallèlement une augmentation significative de la part des commerces.

Au premier semestre 2007, le marché a connu une très forte progression des prix, quels que soient le type ou la qualité des actifs. La crise des subprimes a permis de donner un coup d'arrêt à ces hausses et de progressivement revenir à des échelles de valeur plus cohérentes et donc à des prix en fonction de la qualité réelle des biens.

Sur le plan locatif, la demande est restée très soutenue. Les valeurs locatives ont enregistré des hausses sur les meilleurs actifs tandis qu'elles sont restées relativement stables sur le reste du marché. Au regard de ces évolutions des prix et des loyers, les taux de rendement sont restés stables sur l'année.

Concernant les SCPI du Groupe UFG, le niveau prévisionnel de distribution pour 2007 a été globalement atteint. L'évolution du marché a permis une revalorisation moyenne des prix de parts de 8,40 % au 31 décembre 2007. Par ailleurs, la détente des prix à partir de l'été 2007 a bénéficié à l'investissement des capitaux collectés par les SCPI. Avec la fin des hausses de prix et le regain de prudence des acteurs, les valeurs de marché se sont réajustées par rapport aux valeurs réelles. Les SCPI ont ainsi pu investir davantage sur la deuxième partie de l'année, à des prix "connectés" aux valeurs des actifs immobiliers sous-jacents.

En 2008, l'évolution des prix devrait suivre le rythme de l'inflation et donc les valeurs d'expertise devraient évoluer de la même façon.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### DES RECORDS BATTUS EN 2007

Le niveau des engagements en immobilier d'entreprise en France en 2006 a été dépassé (+ 17 %) pour atteindre 27 milliards d'euros en 2007. La crise financière et les inquiétudes qu'elle a pu susciter n'ont pas eu d'impact significatif en France sur les montants engagés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 en immobilier d'entreprise : 5,4 milliards d'euros, soit + 15 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006.

La prudence des institutions financières suite à la crise du crédit américain survenue en août 2007 devrait remettre en cause les stratégies des investisseurs les plus opportunistes, ayant recours à un fort effet de levier. En revanche, les investisseurs disposant de fonds propres importants seront moins affectés par le resserrement des conditions de crédit déjà observé fin 2007 (garanties et fonds propres requis plus importants).

Les investisseurs sont restés motivés par des liquidités toujours abondantes, de bonnes perspectives d'évolution du marché de

l'immobilier d'entreprise (demande locative soutenue sans surproduction, hausse des loyers...) et des débouchés importants avec notamment le marché francilien toujours dynamique. Par ailleurs, le marché de l'immobilier de services gagne en attractivité auprès des investisseurs traditionnels qui trouvent là un moyen de diversifier leurs placements.

La part des investisseurs français est en diminution, de 53 % des engagements en 2006 à 35 % en 2007. Ils sont suivis par les nord-américains (22 %), les britanniques (13 %) et les allemands (11 %). Il semble donc que le marché se déconcentre, attirant toujours plus de capitaux étrangers. Pour autant, les acteurs français restent les leaders sur le marché.

Quant à la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissements se maintiennent comme les plus actifs et se partagent avec les institutionnels et les foncières 95 % des engagements toujours ciblés en priorité en région Ile-de-France (principalement Paris et l'ouest parisien), sur des actifs "primes". La province, avec une part en augmentation, représente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 15 % des engagements.

Les bureaux demeurent la typologie d'actifs la plus ciblée par les investisseurs et représentent 74 % des engagements en 2007. Les commerces atteignent quant à eux une part de 14 % suivis par les entrepôts et locaux d'activités à hauteur de 12 %. Le nombre d'opérations de portefeuilles augmente ainsi que les grosses opérations de plus de 100 millions d'euros (de 51 à 66 de 2006 à 2007).

Les arbitrages des investisseurs restent la première origine des ventes (60 % des engagements en 2007) devant les promoteurs (21 %) et les utilisateurs (de 9 % en 2006 à 19 % en 2007).

### DES TAUX DE RENDEMENT STABLES, RÉVISÉS À LA HAUSSE EN FIN D'ANNÉE

En cours d'année 2007, les taux de rendement se sont maintenus stables, sauf pour les taux "prime" Paris QCA à la baisse. Malgré la remontée continue des loyers depuis 2006, les prix élevés des transactions, accentués par le manque d'offre de qualité, ont empêché les taux de rendement locatif de croître. Les taux se sont cependant redressés au 4<sup>ème</sup> trimestre pour atteindre en région parisienne de 4 % à 5 % et de 5 % à 7 % en province. Le resserrement des conditions de crédit, à l'origine de comportements attentistes de la part des investisseurs, devrait entraîner un réajustement de l'échelle des valeurs sur certaines catégories d'actifs. D'où une première augmentation des taux de rendement dès la fin de l'année 2007.

## LE MARCHÉ LOCATIF

### LES BUREAUX : UN MARCHÉ TIRÉ PAR UNE DEMANDE SOUTENUE

Les besoins des utilisateurs sont restés inchangés en 2007 et répondent à différentes problématiques : d'une part, les stratégies de rationalisation et de regroupement, d'autre part, les besoins de modernisation des implantations et des installations. Quand bien même les anticipations de croissance pour 2008 pressentiraient un ralentissement, les entreprises sont aujourd'hui assez saines pour ne pas remettre en cause leurs stratégies immobilières.

Bien qu'en léger recul par rapport à 2006 (- 5,1 %) avec 2 713 000 m<sup>2</sup>, la demande placée en Ile-de-France a atteint un très bon niveau. L'écart par rapport à 2006 s'est creusé principalement sur le dernier trimestre 2007. En région, le volume de transactions a quant à lui augmenté parallèlement au développement de programmes importants dans la plupart des grandes villes. D'où une offre de bureaux neufs en hausse grâce notamment à la solidité de la demande sur ce type de surface. En terme de répartition géographique, l'attractivité de l'Ile-de-France reste inchangée avec le Croissant Ouest représentant, en 2007, 24 % de la demande placée. En dépit d'un marché globalement sous offreur à Paris et dans les secteurs d'affaires, le niveau de demande placée est soutenu par le dynamisme des transactions réalisées sur des petites surfaces.

Malgré le dynamisme de la demande, le stock d'offre disponible reste

à l'équilibre et ne se réduit que légèrement, à 2,4 millions de m<sup>2</sup> (- 2,88 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 ; - 3,23 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006). Les stratégies immobilières de rationalisation ne consistent pas qu'à étendre les surfaces utilisées mais ont pour effet de libérer d'autres surfaces qui viennent alimenter le stock d'offre. En région, à fin 2007, l'offre immédiate en hausse s'élevait à près de 1,8 million de m<sup>2</sup>.

Parallèlement, après s'être maintenu stable sur les 9 premiers mois de l'année, le taux de vacance en Ile-de-France est tombé sous les 5 %, à 4,8 % (Paris : 3,9 % ; La Défense : 4,6 % ; Croissant Ouest : 7,2 % ; 1<sup>ère</sup> couronne nord : 9 % ; 1<sup>ère</sup> couronne sud : 8 % ; 2<sup>ème</sup> couronne : 5 %).

Les loyers ont continué d'augmenter progressivement au cours de 2007 pour atteindre en fin d'année, en Ile-de-France, 327 euros/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré et 240 euros/m<sup>2</sup> en seconde main. Les valeurs locatives sont restées en hausse, du fait d'une demande soutenue. En revanche, la fourchette des loyers a commencé à se resserrer, avec la stabilisation des valeurs "primes" ayant atteint des plafonds, parallèlement au maintien des revalorisations des loyers pour les produits secondaires de bonne qualité. La crise financière n'a donc pas perturbé le cycle haussier du niveau des loyers, entamé en 2006, qui devrait se poursuivre, tirant ainsi les taux de rendement vers le haut. Sur le marché bureaux des régions, les loyers sont restés globalement stables. Les variations de valeurs locatives sur ces marchés sont en effet modérées par leur taille. Les loyers en région française sont aujourd'hui parmi les plus bas d'Europe avec des valeurs "prime" de l'ordre de : 260 euros à Lyon, 170 euros à Rennes, 160 euros à Bordeaux...

#### ■ LES COMMERCES : UNE CLASSE D'ACTIFS PLUS ATTRACTIVE

Historiquement, les taux de rendement de l'immobilier commercial étaient supérieurs à ceux enregistrés sur le marché des bureaux. Avec la revalorisation des surfaces commerciales, dont le développement est très réglementé, les taux de rendement se sont resserrés entre les deux classes d'actifs. Les commerces restent cependant incontournables dans les stratégies immobilières des investisseurs dans la mesure où ils répondent à d'autres problématiques et besoins : consommation des ménages...

Le marché des commerces est passé de 8 % en 2006 à 14 % des investissements en immobilier d'entreprise en 2007. En revanche, concernant les loyers, la mise en place en 2008 d'un nouvel indice de référence des loyers "Indice des Loyers Commerciaux" (ILC) vient lisser la progression des loyers, précédemment indexée sur le seul ICC. L'indexation des loyers était alors trop dépendante de l'évolution du prix des matières premières sans être assez liée à la consommation des ménages. La hausse de l'indice des loyers commerciaux s'élève à 2,41 %, contre 4,49 % pour l'indice du coût de la construction qui servait jusqu'ici à établir l'évolution des loyers de commerce.

L'ILC, qui se compose de 50 % d'indice des prix à la consommation (IPC) et de 25 % pour chacun des deux indices, du chiffre d'affaires et du coût de la construction (ICC), peut s'appliquer depuis le 9 janvier 2008 moyennant l'introduction dans le bail d'une clause de précaution. Cela concerne aussi bien les nouveaux baux que les renouvellements.

#### ■ PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2008

La bonne résistance du marché immobilier d'entreprise français s'organise autour d'une demande soutenue. Si cette demande est durablement affaiblie par une récession, affaiblissant le pouvoir d'achat des ménages et la santé des entreprises, les marchés immobiliers correspondants pourront être affectés. Si la crise financière ne contamine pas, ou assez brièvement, l'économie réelle, le marché immobilier français devrait s'en tenir à des évolutions mesurées. Il appartient aux gérants de portefeuilles immobiliers de tirer les conclusions de ce contexte particulier du marché : rester très sélectifs et ne négliger aucun fondamentaux qualitatifs des

investissements, profiter des opportunités laissées par des acteurs plus exposés, rechercher des voies d'investissement acycliques, innovantes... pour continuer de délivrer aux investisseurs les qualités attendues par leurs investissements à long terme : régularité des revenus, volatilité faible, protection contre l'inflation...

#### ■ LE MARCHÉ DES SCPI

Sur l'ensemble de l'année 2007, le Groupe UFG, a conservé sa place de leader sur le marché des SCPI en France avec une collecte brute de 580 millions d'euros (soit 34,2 % de part de marché). La capitalisation pour l'ensemble de la gamme SCPI s'élève à 5 milliards d'euros au 31 décembre 2007, pour une capitalisation totale sur le marché ayant atteint 17,24 milliards d'euros (soit 28,7 % de part de marché).

Le dynamisme du marché se retrouve dans la progression des résultats d'exploitation des SCPI du Groupe UFG : les taux d'occupation sont en augmentation et les taux de recouvrement sont bons, preuve de la situation saine des entreprises. Par ailleurs, l'activité sur le marché secondaire assure aux associés une bonne liquidité sur ces produits.

Les niveaux de distribution ont été globalement équivalents à l'année 2006 avec des taux de rendement de 5,4 % à 6,6 %. Par ailleurs, les associés ont pu bénéficier en fin d'année 2007 d'une revalorisation des prix de parts (de 4,98 % à 13,11 % selon les SCPI) grâce à la progression des valeurs d'expertises. D'où un effet de rattrapage des valeurs de marché.

Sur le marché immobilier, l'avantage porté aux investisseurs disposant de fonds propres importants devrait bénéficier aux SCPI en 2008.

Les résultats d'exploitation attendus des SCPI devraient se maintenir aux niveaux de ceux de 2007, autorisant un niveau de distribution équivalent, et ce en dépit d'un taux de rendement affiché en baisse, car rapporté à la revalorisation des prix de parts. À l'image du marché, les valeurs d'expertises devraient évoluer au rythme de l'inflation.

#### ■ LES OPCl : POURQUOI NE SONT-ILS TOUJOURS PAS PROPOSÉS AU GRAND PUBLIC ?

L'OPCl a été lancé avec les agréments des premiers OPCl RFA, réservés à des investisseurs professionnels. Plusieurs dossiers d'agréments d'OPCl grand public ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en 2007. Au 31 décembre 2007, aucun agrément n'a été délivré sur ces OPCl.

Plusieurs raisons expliquent cela.

D'abord, l'AMF a particulièrement axé ses demandes sur la capacité des sociétés de gestion à répondre aux contraintes de liquidités de l'OPCl et ce, dans toutes les situations de marché, dans le respect de l'égalité des porteurs.

Parallèlement, l'AMF rend les agréments des OPCl grand public dépendants de l'approbation définitive du plan comptable de ces OPCl. Cette validation est soumise à la décision du Comité de la Réglementation Comptable.

Enfin, l'application de la directive MIF (Marché des Instruments Financiers), quant à la transparence de l'information délivrée dans les documents commerciaux, est une question particulièrement contrôlée par l'AMF dans un souci de protection des intérêts des souscripteurs.

Tout comme les sociétés de gestion, l'AMF a le souci de permettre à l'OPCl d'être un produit d'investissement immobilier dynamique, ouvert à l'international et protecteur de l'épargnant. Chaque élément composant l'OPCl est ainsi mesuré et de nombreuses simulations sont réalisées pour anticiper l'impact que pourraient en avoir les différents scénarios de marchés. L'objectif restant toujours la protection de l'investisseur.

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 par Actions Simplifiée au capital de 1 196 160 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

### Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Jacques FAVILLIER, Vice-Président

### Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

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 de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU

Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée 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 2012.
Jean-François GARETON	
Pierre HEBRARD	
Jacques-Michel HIRSCH	
Evelyn LE BELLER	
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 BENALET	
AVIP SCPI Sélection, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
Crédit Foncier, représenté par Guy Francis RUSSEIL	
Financière Étoile, représentée par Jean-Claude HENOCQUE	
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 2007

## Introduction

La SCPI Sélectinvest 1 a poursuivi, au cours de l'année 2007, le développement et la modernisation de son patrimoine. La SCPI a donc bénéficié de l'augmentation de son capital dégageant 148,6 millions d'euros, à comparer aux 123,3 millions d'euros en 2006, portant le capital social à 337 753 008 euros au 31 décembre 2007.

Les investissements réalisés ont donc représenté un montant total de 132 millions d'euros, hors droits et hors taxes, sur la base d'un rendement moyen brut de 5,96 %. Les immeubles acquis répondent aux critères de sélectivité habituels et sont situés tant en province qu'en région parisienne.

De plus, cette politique d'amélioration et de modernisation s'est traduite, soit par l'étude de la restructuration complète de certains immeubles comme ceux de Bagneux ou de Boulogne-Billancourt, soit par l'arbitrage de quelques uns des immeubles vacants ou à faible potentiel locatif pour un montant total de 19,4 millions d'euros qui a permis d'acquérir des actifs de qualité répondant aux exigences actuelles des locataires.

Concernant le patrimoine actuel, les expertises effectuées font apparaître une valeur vénale de 1 289 782 097 euros, en augmentation à périmètre constant de 11,92 %, confirmant la qualité de la majorité des immeubles détenus. Le prix de la part, dans ce contexte, a par conséquent été revalorisé de 9,27 % pour être porté de 615 euros à 672 euros à effet du 31 décembre 2007 ; ce prix offre, aux nouveaux souscripteurs, une rentabilité en adéquation avec la réalité du marché immobilier.

Au niveau locatif, le taux d'occupation financier annuel a été amélioré d'un point à 93,30 %.

Le revenu distribué au titre de l'exercice de 35,40 euros par part a procuré un rendement de 5,76 % par rapport au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2007 (615,00 euros).

Enfin, pour 2008, les prévisions établies, prenant en compte l'impact de la vacance des immeubles en rénovation, permettent d'envisager une distribution comprise dans une fourchette de 34,27 euros à 35,62 euros.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2007

Capital effectif	337 753 008 €
Nombre de parts	2 207 536
Capitalisation	1 483 464 192 €
Nombre d'associés	19 677
Valeur de réalisation	627,99 €
Prix de souscription *	672,00 €
Valeur de retrait	630,00 €
Valeur ISF pour 2007 **	630,00 €
Distribution 2007	35,40 €
Distribution prévisionnelle pour 2008	entre 34,27 € et 35,62 €

\* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 31 décembre 2007.

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

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2007	2006
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	147 084 036,25	128 474 948,17
dont loyers	87 627 514,99	78 855 338,28
Total des charges	75 771 799,18	65 392 012,75
Résultat	71 312 237,07	63 082 935,42
Dividende	71 740 660,60	60 894 631,34
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	337 753 008,00	300 762 351,00
Total des capitaux propres	1 057 261 540,33	922 110 690,14
Immobilisations locatives	969 264 685,93	851 182 158,97
	<b>Global 2007</b>	<b>Par part 2007</b>
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	71 312 237,07	35,19*
Dividende	71 740 660,60	35,40*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	1 289 782 097,00	584,26
Valeur comptable	1 057 261 540,33	478,93
Valeur de réalisation	1 386 318 175,51	627,99
Valeur de reconstitution	1 564 615 858,71	708,76

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

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2007

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	241 769	10,95 %
Parts retirées avec contrepartie	44 173	2,00 %
Parts cédées de gré à gré	1 324	0,06 %
Parts transférées par succession et/ou donation	20 861	0,94 %
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 la collecte élevée de 148,6 millions d'euros à titre d'augmentation de capital (en hausse de 20 % sur celle de l'exercice antérieur). À ce volume de 148,6 millions d'euros de collecte s'est ajouté celui ayant assuré la contrepartie aux retraits de parts à hauteur de 27,1 millions ; ce volume n'est pas réellement significatif car il intègre 11 483 parts (7 millions d'euros) traitées dans le cadre du transfert entre filiales d'un institutionnel. Retraité, le taux de 2 % n'est donc que de 1,6 % montrant ainsi la stabilité des associés attachés aux parts dont ils sont titulaires.

Sur la base du nouveau prix de 672 euros au 31 décembre, la capitalisation de Sélectinvest 1 atteint 1,48 milliard d'euros plaçant, par sa taille, la SCPI en tête des sociétés du marché.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008, les souscriptions ont totalisé 52,7 millions d'euros.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les cessions de l'exercice 2007

Au cours de l'année 2007, la SCPI Sélectinvest 1 a procédé, pour un montant global de 18 911 586 euros net vendeur, à l'arbitrage de 16 actifs, figurant dans le tableau ci-après, et qui, pour la plupart, étaient devenus inadaptés à la demande et sources de vacances locatives récurrentes.

Par ailleurs, dans un contexte de marché qui apporte une "prime" de valorisation aux actifs présentés en portefeuille, 9 de ces arbitrages se sont concrétisés à la faveur de 2 portefeuilles dénommés "Mosaïque 3" et "Mosaïque 4", constitués avec différentes SCPI du groupe.

Les autres arbitrages ont été réalisés directement par la SCPI.

#### Cessions en 2007

Date de cession	Ville / adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date acquisition	Nombre parking	Vacance en m <sup>2</sup>	Locataires	Valeur acquisition HT/DC	Écart réévalué	Valeur bilan	Valeur expertise HD au 31-12-06	Prix cession HD
25-01-07	95000 CERGY PRÉFECTURE Les 3 Fontaines	Bureaux	2 594	27-07-78	-	908	3	1 401 188,14	-	1 401 188,14	829 000	926 250
19-07-07	75007 PARIS - Champs de Mars 211 rue de l'Université	Bureaux	810	23-06-66	1	0	1	1 676 939,19	-	1 676 939,19	2 120 000	4 041 207
19-07-07	91140 VILLEJUST 1/11 place Marcel Rebuffat	Activités	3 539	28-02-92	81	2 344	3	2 504 193,68	-	2 504 193,68	2 300 000	1 672 650
19-07-07	91370 VERRIÈRES LE BUISSON ZAC des Godets Rue des Petits Ruisseaux	Activités	1 028	06-10-80	-	0	3	518 326,66	-	518 326,66	550 000	635 067
19-07-07	77185 LOGNES 8 mail B. Thimonnières	Bureaux	3 392	23-10-87	60	2 489	2	3 048 980,34	-	3 048 980,34	3 300 000	2 453 355
19-07-07	51000 REIMS ZI de la Pompelle 5 rue du Val Clair	Entrepôts	1 290	06-06-79	-	0	1	385 696,02	-	385 696,02	500 000	667 388
20-07-07	69960 CORBAS 17 rue de l'Industrie	Entrepôts	5 613	20-03-79	-	4 001	2	1 189 102,33	-	1 189 102,33	1 200 000	1 413 552
20-07-07	69003 LYON 55 rue Baraban	Bureaux	502	13-07-82	7	502	0	238 661,55	-	238 661,55	350 000	370 500
30-07-07	91370 VERRIÈRES LE BUISSON 7 bd du Maréchal Juin	Bureaux	258	26-02-86	-	273	0	159 655,98	-	165 200,24	171 990	168 734
		Bureaux	328	26-02-86	-	0	1	203 296,15	-	210 355,89	219 180	214 855
		Bureaux	659	26-02-86	-	515	1	479 369,82	-	464 842,13	439 920	474 785
02-08-07	91370 VERRIÈRES LE BUISSON 7 bd du Maréchal Juin	Bureaux	702	26-02-86	19	257	1	479 369,82	-	491 204,06	468 910	506 626
02-10-07	69570 DARDILLY 62 chemin du Moulin Carron	Activités	3 370	26-04-79	-	3 370	0	1 031 490,78	-	1 031 490,78	1 450 000	1 833 000
04-10-07	33700 MÉRIGNAC Actispace ZAC du Phare Rue François Arago	Activités	1 194	25-09-90	35	0	4	640 285,87	-	640 285,87	715 000	1 074 488
04-10-07	69960 CORBAS 21 av de Montmarin	Entrepôts	1 165	29-11-89	21	0	4	479 604,61	-67 992,26	411 612,35	530 000	587 515
04-10-07	38240 MEYLAN Miniparc des Béalières 21 av du Granier	Bureaux	699	28-04-86	36	410	3	487 836,86	-	487 836,86	630 000	598 850
04-10-07	33700 MÉRIGNAC Château Rouquey Avenue JF Kennedy	Bureaux	1 920	19-09-85	-	0	3	686 020,58	-	686 020,58	1 030 000	841 625
04-10-07	33700 MÉRIGNAC Château Rouquey 11 rue Euler - Av. JF Kennedy	Entrepôts	900	30-09-83	17	425	1	350 929,20	-	350 929,20	420 000	431 139
<b>Total</b>			<b>29 963</b>		<b>313</b>	<b>15 494</b>		<b>15 930 819,37</b>	<b>- 67 992,26</b>	<b>15 902 865,87</b>	<b>17 224 000</b>	<b>18 911 586</b>

## 2. Les acquisitions de l'exercice 2007

La SCPI Sélectinvest 1 a réalisé les acquisitions, décrites ci-dessous et dont le détail figure dans le tableau ci-après, pour un montant global de 132 272 305 euros HT/HD et une rentabilité de 5,96 %.

- Un immeuble commercial constituant la seconde tranche du centre commercial "Forum Commercial de Beaucaire" situé dans la ZAC du Genestet à Beaucaire (Gard) : cet ensemble se trouve à 70 kilomètres au nord-ouest de Montpellier et à 113 kilomètres au sud-est de Marseille, plus précisément dans le triangle formé par les villes d'Avignon, d'Arles et de Nîmes. Pour mémoire, la première tranche de ce centre commercial est déjà la propriété de Sélectinvest 1. L'acquisition de ce bâtiment commercial neuf, en pleine propriété, permet ainsi d'assurer la maîtrise commerciale du site (hors "locomotive", un hypermarché à l'enseigne Carrefour). L'immeuble acquies développe une surface de 3 787 m<sup>2</sup> utiles divisés en 5 lots de commerces allant de 200 m<sup>2</sup> à 1 400 m<sup>2</sup>.

Il est loué à 5 enseignes nationales de qualité Norauto, La Halle, La Halle O Chaussures, Crédit Agricole et Atol.

- Les bâtiments A, B et C de l'ensemble immobilier "Europarc La Duranne Tourillon" situé dans le parc de la Duranne II à Aix-en-Provence (Bouches du Rhône) ont été acquis successivement. L'ensemble immobilier est situé dans une zone très dynamique concentrant un grand nombre de parcs d'activités tertiaires et industrielles ainsi que d'importantes zones à vocation commerciale. Ce parc est bien localisé et bénéficie d'une bonne desserte routière permettant de se rendre en 5 minutes au centre d'Aix-en-Provence ou à la gare TGV. Ces bâtiments neufs développent une surface utile globale de 3 843 m<sup>2</sup> avec 206 parkings et sont loués à plusieurs utilisateurs.
- Des bureaux dans la "Tour Eve" située sur la commune de Puteaux (Hauts-de-Seine), dans le quartier d'affaires de La Défense. Il s'agit de 2 plateaux au sein d'un bâtiment à usage mixte (logements et bureaux) en copropriété, de type IGH, édifié en 1975. Ce bâtiment est implanté dans le secteur sud de La Défense, deuxième quartier d'affaires en Europe après la City de Londres, et bénéficie d'une bonne desserte tant par la route que par les transports en commun. Les plateaux de bureaux, situés aux 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, rénovés récemment, sont facilement divisibles et offrent des volumes sans poteaux. Ils développent une surface utile de 1 622 m<sup>2</sup> et sont accompagnés de 11 emplacements de stationnement en sous-sol. Ils sont loués à 2 locataires de qualité.
- Un portefeuille de 23 commerces situés sur les communes d'Orléans, Marmande, Mions, Paris, Savigny-le-Temple, Chelles, Le Coudray, Montrouge, Issy-les-Moulineaux, Courbevoie, Pierrefitte, Saint-Ouen et Épinay-sur-Seine.

Ces commerces, en pied d'immeubles neufs ou récents, se trouvent en centre-ville bénéficiant ainsi d'une commercialité attractive et d'une bonne desserte routière et en transports en commun.

Les boutiques sont louées à des indépendants ainsi qu'à des enseignes nationales : Casino, La Halle, Kookaï, Guy Hocquet, ED l'Épicier, Chronomicro, Classe Croûte, BRED, Controlab et Pizza Factory.

- Un immeuble situé sur la commune de Nanterre (Hauts-de-Seine), dans le périmètre de La Défense, et, plus précisément, dans le quartier du Parc qui est à dominante tertiaire. Très bien desservi, tant par la route que par les transports en commun, cet immeuble, dénommé "Le Carillon" et datant des années 1990, développe une surface utile totale de 15 087 m<sup>2</sup> et compte 262 parkings en sous-sol. Il bénéficie de bonnes prestations, de la climatisation et d'un RIE pouvant servir 400 repas par jour. Cet actif est loué à des sociétés de qualité, dont, notamment, CGE/Véolia qui occupe 10 000 m<sup>2</sup> environ suivant un bail ferme de 12 ans jusqu'en 2015 ainsi que Total, IMS et le CFPB.

Il a été acquis en indivision avec d'autres SCPI du groupe, la quote-part de Sélectinvest 1 est de 30%.

- Un immeuble en indivision, quote-part de Sélectinvest 1 : 40 %, à usage de bureaux entièrement rénové dénommé "Le City Défense" (ex "Delalande") : l'ensemble immobilier, situé sur la commune de Courbevoie (92400) dans le secteur central de La Défense (Secteur Défense 6), entre le CNIT, Cœur Défense et le boulevard circulaire, développe 7 898 m<sup>2</sup> utiles de bureaux en R+9, 150 parkings sur deux niveaux de sous-sol ainsi qu'un RIE commun à l'immeuble voisin situé au 1<sup>er</sup> sous-sol sous une verrière. L'immeuble est actuellement en cours de commercialisation.
  - Un immeuble en indivision, à hauteur de 20 % pour Sélectinvest 1, situé au 18 rue Grange Dame Rose (bâtiment G) à Vélizy-Villacoublay (78140). L'ensemble immobilier à usage de bureaux construit en 1992 développe une surface de 6 805 m<sup>2</sup> utiles en R+4 et bénéficie de 238 emplacements de parking en sous-sol et 55 emplacements extérieurs. L'immeuble se situe en partie arrière du parc tertiaire de "Vélizy Valley" au croisement de la N118 et de l'A86, à l'angle de la rue Grange Dame Rose et de la rue Nieuport. Le secteur présente un potentiel de développement compte tenu de l'arrivée du tramway en 2012.
- Le bâtiment est loué en totalité à plusieurs locataires dont Hitachi et Yokogawa.

- Un immeuble en indivision, à hauteur de 20 % pour Sélectinvest 1, dénommé "L'Atrium", à usage de bureaux situé 107/109 boulevard Vivier Merle à Lyon (69003). Livré en 2005, l'immeuble s'articule autour d'un large patio central couvert par une verrière. Il développe plus de 16 160 m<sup>2</sup> de bureaux répartis entre le rez-de-chaussée et les 6 étages supérieurs, ainsi que 453 places de parkings sur 4 niveaux de sous-sol. C'est un immeuble moderne aux normes internationales offrant des prestations de très grande qualité.
- Il bénéficie d'une bonne situation géographique à proximité immédiate de la ZAC de la Buire, dans la partie sud du quartier central des affaires de la Part-Dieu (second pôle tertiaire français après La Défense) et proche de la gare TGV.

• Un immeuble à usage de bureaux, en pleine propriété, situé dans l'Europarc de la Chantrerie à Nantes. Le bâtiment fait partie d'un ensemble de 3 bâtiments acquis par d'autres SCPI. Il développe une surface de 1 190 m<sup>2</sup> utiles et bénéficie de 42 emplacements de stationnement extérieurs. L'immeuble est situé à 8 kilomètres au nord de Nantes dans une zone tertiaire dynamique, en bordure de l'Erdre, dans le quartier des grandes écoles. La desserte routière est bonne du fait de la proximité de l'autoroute A11 reliant Nantes à Paris. La desserte par les transports en commun est assurée avec 2 lignes de bus desservant la zone.

Cet immeuble, acquis en état futur d'achèvement, est actuellement en cours de commercialisation.

• Un immeuble, en pleine propriété, à usage de bureaux situé 62 cours Albert Thomas à Lyon (69008). Le bâtiment développe une surface de 3 553 m<sup>2</sup> utiles et bénéficie de 89 emplacements de parkings en sous-sol et 12 emplacements à l'extérieur. L'immeuble, construit en 1987, se trouve à 1,5 kilomètres environ au sud de la Part-Dieu, à proximité immédiate du métro, dans un quartier à usage mixte proche de l'université de Lyon III. Il est loué à des locataires de qualité (Védior Bis, Immochan...).

• Un immeuble en pleine propriété à usage de bureaux situé "Parc du Millénaire" 1 300 avenue Albert Einstein à Montpellier (34000) : il s'agit d'un bâtiment faisant partie d'un ensemble qui en compte 5. Construit en 2005, il développe une surface de 1 543 m<sup>2</sup> SHON et bénéficie de 26 emplacements de stationnement intérieurs et 33 emplacements à l'extérieur. Il est situé dans l'agglomération de Montpellier, au sud-est de la commune, à proximité immédiate du centre-ville. Il bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A9 (Lyon - Barcelone) ainsi que de la proximité de l'aéroport de Montpellier et de la future gare TGV.

L'immeuble est entièrement loué à deux locataires de qualité (AG2R et Rompetrol) avec des baux fermes de 6 ans.

#### Acquisitions en 2007

Date	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nbr parking	Prix HT/HD	Loyers bruts HT	Taux de rendement	Locataires
12-01-07	30300 BEAUCAIRE Forum commercial de Beaucaire	3 787	54	4 500 000 € HT	327 665 €	7,28 %	Multilocataires
24-01-07	13000 AIX EN PROVENCE Europarc La Duranne Tourillon - BAT. C	1 168	63	1 808 790 € HD	171 842 €	9,50 %	Baux signés pour la totalité des surfaces : SCI CALIFIMMO, MARSCH et PROTICKET
21-02-07	92800 PUTEAUX Tour Eve	1 622	12	8 642 193 € HD	643 315 €	7,44 %	XRT et SFD (bail 6 ans fermes en cours de signature)
02-05-07	13000 AIX EN PROVENCE Europarc La Duranne Tourillon - BAT. B	1 170	63	2 064 485 € HT	171 842 €	8,32 %	Tyco (filiale ADT France)
18-07-07	13000 AIX EN PROVENCE Europarc La Duranne Tourillon - BAT. A	1 505,29	80	2 316 291 € HT	195 633 €	8,45 %	Bail signé avec GIRC pour 75 % des surfaces, location en cours pour le solde des surfaces
27-07-07	45000 ORLÉANS, 47200 MARMANDE, 69780 MIONS, 75000 PARIS, 77176 SAVIGNY, 77500 CHELLES, 91830 LE COUDRAY, 92120 MONTROUGE, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, 92400 COURBEVOIE, 93380 PIERREFITTE, 93400 SAINT-OUEN, 93800 ÉPINAY Portefeuille Constellation - 23 commerces	4 208	0	13 275 381 €	739 342 €	5,57 %	Casino, La Halle, Restaurant Italien, TMIS, Kookaï, Presse Lorente, Pizzeria Khelfaoui, Nathalys Coiffure, Retoucheur Najwa, Pressing Scala Clean, Espace Dos Santé et Sommeil, Pavillonneur, Agence Immobilière, Guy Hocquet, ED l'Épicier, Clean Net, Restaurant Japonais, Chronomicro, APAGOR, Classe Croute, BRED, Cuir Scavi Europe, Controlab, Pizza Factory
07-09-07	92000 NANTERRE Le Carillon - 6 esplanade Charles de Gaulle	5 314,80	79	39 600 000 € HD	2 100 000 €	5,30 %	Véolia (bail ferme de 12 ans à effet au 01-05-03), Total (bail 3/6/9 ans), IMS (bail ferme de 6 ans à effet au 01-09-05), CFPB (bail ferme de 6 ans à effet au 01-08-05)
01-10-07	92080 LA DÉFENSE Le Delalande - 16/32 avenue Régnauld	3 451,04	60	28 400 000 € HT	1 493 640 €	5,26 %	Vacant
03-10-07	78140 VÉLIZY VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	1 361	59	4 400 000 € HD	309 428 €	7,03 %	Yokogawa (6 ans fermes effet au 01-09-03), Polirey, Hitachi Automotive, Hitachi Europe
13-11-07	69000 LYON L'Atrium - 107/109 boulevard Vivier Merle	3 362	91	13 355 300 € HD	765 761 €	5,73 %	Multilocataires
04-12-07	44000 NANTES La Chantrerie - EUROPARC BAT. 11	1 190	42	2 081 020 € HT	148 750 €	7,14 %	En cours de commercialisation
07-12-07	69008 LYON 62 cours Albert Thomas	3 601	101	8 295 780 € HT	580 515 €	7,00 %	Védior Bis, Cap Secur Conseil, Ohée Prométhée & Immochan
27-12-07	34000 MONTPELLIER Parc du Millénaire 1 300 avenue Albert Einstein	1 543	59	3 533 065 € HT	240 170 €	6,80 %	AG2R (6 ans ferme jusqu'en 2013), Rompetrol (2 baux 6 ans fermes, l'un jusqu'en 2012 et l'autre jusqu'en 2013)
		<b>33 278,13</b>	<b>763</b>	<b>132 272 305 €</b>	<b>7 887 903 €</b>	<b>5,96 %</b>	

## 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 :

	2007	2006
Taux d'occupation financier annuel	93,30 %	92,30 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	89,20 %	90,60 %

#### Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-07) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2007, 87 627 000 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 6 342 000 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élevé donc à 93,30 %.

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 de 1 %.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 87 238 m<sup>2</sup>. 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 :

- Bagneux (92), Le Nautile : maintien de Neopost sur 4 851 m<sup>2</sup> plus extension sur 794 m<sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail 6/9 ans ayant pris effet en janvier, bénéficiant d'une progression de loyer de 43 % ;
- Courbevoie (92), Tour Aréva : 913 m<sup>2</sup> loués à Aréva au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en janvier plus extension de 1 084 m<sup>2</sup> en décembre ;
- Les Ulis (91), Caphorn : 677 m<sup>2</sup> loués à Dies au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en janvier ;
- Argenteuil (95), Zone Industrielle du Val : maintien de Cleret sur 596 m<sup>2</sup> assorti d'une extension de 482 m<sup>2</sup> au titre de 2 baux 3/6/9 ans ayant pris effet en février ;
- Fresnes (94), avenue de la Liberté : 630 m<sup>2</sup> loués à Delmo au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en mai ;
- Sèvres (92), La Cristallerie : 8 141 m<sup>2</sup> loués aux Pages Jaunes, en succession de France Telecom, au titre d'un bail ferme de 9 ans ayant pris effet en avril plus une extension de 1 153 m<sup>2</sup> ;
- Fontenay-sous-Bois (94), Centre Commercial, 96 m<sup>2</sup> ont été loués à Sika au titre d'un bail commercial bénéficiant d'une progression de loyer de 72 %. Le preneur a, en outre, versé un droit d'entrée de 50 000 euros ;
- Courbevoie (92), Axe Défense : extension du Logement Français sur 411 m<sup>2</sup> ;
- Levallois (92), 94 rue de Villiers : 1 512 m<sup>2</sup> loués à Morgan au titre d'un bail 4/6/9 ans moyennant une progression de loyer de 11 % ;
- Beaucaire (30), Forum de Beaucaire : 507 m<sup>2</sup> loués à Casa au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de septembre ;
- Saint Priest (69), Ambroise Paré : 1 345 m<sup>2</sup> loués à Renaud au titre d'un bail dérogatoire de 12 mois à compter du 17 décembre 2007 ;
- Avignon (84), La Cristole : 966 m<sup>2</sup> cédés par La Halle à LVM International au titre d'un bail 3/6/9/12 ans à compter de décembre et moyennant une progression de loyer de 29 % ;
- Lille (59), Le Roisin : plusieurs surfaces y ont été relouées :
  - 553 m<sup>2</sup> puis 213 m<sup>2</sup> loués au Crédit Foncier au titre de 2 baux 6/9 ans ayant pris effet en décembre 2007,
  - Extension du locataire Hays sur 70 m<sup>2</sup> en octobre 2007 ;

- Bordeaux (33), Général Larminat : plusieurs mouvements sur ce site :
  - extension de la DRIRE, qui reprend les 179 m<sup>2</sup> libérés par la Chambre des Métiers moyennant une indemnité de résiliation de 17 936 euros ;
  - après le départ d'Oséo sur 473 m<sup>2</sup> (indemnité de résiliation : 27 000 euros), cette surface a été relouée à la région Aquitaine au titre d'un bail civil, à compter de novembre et moyennant une progression de loyer de 6 % ;
- Bondoufle (95), 5 rue Gutemberg :
  - 1 731 m<sup>2</sup> loués à Composite Industrie au titre d'un bail dérogatoire de 24 mois à compter d'octobre ;
  - 974 m<sup>2</sup> loués à QHS au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en avril ;
- Schiltigheim (67), Espace Européen d'Entreprise SXB1 : 927 m<sup>2</sup> loués à Sirca (Crédit Agricole) au titre d'un bail 6/9 ans ayant pris effet en novembre 2007 ;
- Lyon (7<sup>ème</sup>), rue du Gerland : 2 relocations sur ce site ayant pris toutes deux effet en octobre 2007 au titre de baux 3/6/9 ans portant sur 935 m<sup>2</sup> pour ETDE et 408 m<sup>2</sup> pour Expressim ;
- Nantes (44), impasse des Jades : maintien en place de Filaction sur 749 m<sup>2</sup> au titre d'un bail 4/6/9 ans à compter de janvier ;
- Montpellier (34), ZAC du Millénaire : 500 m<sup>2</sup> loués à Cepralmar au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de février ;
- Villeurbanne (69), Édouard Aynard : renouvellement du bail Verizon France sur 1 600 m<sup>2</sup> ;
- Paris (8<sup>ème</sup>), rue Monceau : renouvellement du bail UGGC sur 1 127 m<sup>2</sup> moyennant une progression de loyer de 25 % ;
- Vélizy (78), rue Grange Dame Rose : maintien en place de Cadence Design sur 1 792 m<sup>2</sup> ;
- Toulouse (31), allée Jean Jaurès : renouvellement du bail du Consulat de Tunisie sur 592 m<sup>2</sup> moyennant une progression de loyer de 24 % ;
- Langueux (22) : 800 m<sup>2</sup> loués à Hygena Cuisines au titre d'un bail 3/6/9 ans moyennant une progression de 5 % du loyer ;
- Paris (19<sup>ème</sup>), rue de Meaux : cession de bail au profit de Mr Bricolage sur 1 934 m<sup>2</sup> au titre d'un bail 3/6/9/12 ans ;
- Saint-Thibault (77) : maintien de Primland sur 1 238 m<sup>2</sup> moyennant une progression de loyer de 3 %.

Au 31 décembre 2007, les surfaces vacantes de la SCPI totalisent 76 119 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit :

Paris	316 m <sup>2</sup>	soit 0,4 %
Ile-de-France	56 140 m <sup>2</sup>	soit 73,8 %
Régions	19 663 m <sup>2</sup>	soit 25,8 %

Au 31 décembre 2007, les principaux locaux vacants sont les suivants :

- Montrouge (92), rue de la Vanne (2 327 m<sup>2</sup>) : 2 037 m<sup>2</sup> libérés par France Télécom au 31 décembre 2007 d'ores et déjà reloués en totalité à VVF pour une prise d'effet en mars 2008, après travaux ;
- Bagneux (92), rue des Meuniers (13 081 m<sup>2</sup>) : un projet de restructuration et de valorisation du site est désormais retenu et est en cours de préparation. Ce projet développera un site tertiaire mixte de 10 000 m<sup>2</sup> environ au lieu et place de cet entrepôt obsolète ;
- Croissy-Beaubourg (77), Parc d'activités est (5 954 m<sup>2</sup>) : une procédure de mise aux normes est en cours auprès de la DRIRE en concertation avec le copropriétaire de la zone - commercialisation en suspens actuellement ;
- Les Ulis (91), Les Conquérants, avenue de l'Atlantique : 5 361 m<sup>2</sup> ;

- Saint-Quentin-Fallavier (38), Tharabie (3 853 m<sup>2</sup>) : commercialisation en suspens - études techniques et de rentabilité relatives aux mises aux normes 15/10 en cours, en coordination avec le copropriétaire de la zone ;
- Schiltigheim (67), SXB1 : 1 087 m<sup>2</sup> ;
- Courbevoie (92), City Défense (3 451 m<sup>2</sup>) : acquisition récente au cœur de La Défense. immeuble de 3 159 m<sup>2</sup> entièrement rénové ;
- Lyon (3<sup>ème</sup>), Tour Crédit Lyonnais (2 885 m<sup>2</sup>) : Tour IGH. Les parties communes sont en cours de rénovation. Les locaux vacants le seront également en 2008 ;
- Torcy (77), La Rocade du Parc : 1 659 m<sup>2</sup> ;
- Roissy en France (95), Parc des Nations (1 512 m<sup>2</sup>) : rénovation par anticipation en cours ;
- Montigny (78), place Charles De Gaulle (1 524 m<sup>2</sup>) : Rénovation par anticipation en cours ;
- Bron (69), Parc St Exupery : 1 067 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre les vacants significatifs en cours d'arbitrage sont les suivants :

- Éragny (95), Parc de la Danne : 4 147 m<sup>2</sup> ;
- Montigny (78), avenue des 3 Peuples : 2 413 m<sup>2</sup> ;
- Noisy-le-Grand (93), Le Michel Ange : 1 357 m<sup>2</sup> ;
- Nice (06), boulevard Louis Braille : 2 382 m<sup>2</sup>.

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 28 269 m<sup>2</sup> soit 3,86 % des surfaces en exploitation (731 873 m<sup>2</sup>). Les plus importantes concernent :

- Morangis (91), rue Charcot : 2 709 m<sup>2</sup> libérés par Sogec au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Mise aux normes ICPE à l'étude par le syndic. Arbitrage préconisé ;
- Boulogne (92), quai Le Gallo : 5 080 m<sup>2</sup> libérés par Renault au 4 janvier 2008. Restructuration de standing en préparation. Permis de construire modificatif de façade déposé ;
- Lyon (69), Plaza Part-Dieu : 5 888 m<sup>2</sup> libérés par France Télécom au 31 mars 2008 : immeuble de standing dans le quartier des affaires lyonnais. Rénovation prévue au départ du locataire ;
- Montrouge (92), rue de la Vanne : 1 104 m<sup>2</sup> libérés par Agresso en juin ;
- Marseille (13), le Schumann : 1 281 m<sup>2</sup> ;
- Noisy-le-Grand (93), rue du Ballon : 1 666 m<sup>2</sup>. Arbitrage préconisé.

## 2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 1 159 115,78 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 1 538 335,08 euros qui a été constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 379 219,30 euros.

Au titre des procédures judiciaires en cours, il convient de relater plus particulièrement le contentieux en dommage ouvrage portant sur des désordres d'infiltrations provenant d'un défaut d'étanchéité de la toiture de l'immeuble avenue des Pépinières à Fresnes.

Bien que les travaux de reprise de l'étanchéité aient été réalisés par la SCPI grâce au pré-financement de l'assureur dommage ouvrage, le locataire, la société Emhart, a obtenu par un jugement en date du 6 septembre 2007 la condamnation de la SCPI en sa qualité de bailleur à lui verser une indemnité de 151 000 euros en réparation de son préjudice.

Néanmoins, le tribunal ayant reconnu la responsabilité du fabricant de la membrane d'étanchéité défectueuse responsable des infiltrations subies par le locataire, celui-ci a été condamné à garantir la SCPI pour la totalité de la condamnation prononcée à son encontre, de même que l'assureur dommage ouvrage condamné également à garantir la SCPI à hauteur de la somme de 76 000 euros.

La SCPI est ainsi garantie en totalité du paiement des condamnations prononcées au profit de son locataire, mais dont elle risque néanmoins de devoir avancer le paiement.

Ce risque a donc fait l'objet d'une provision à hauteur de 151 000 euros régularisée sur l'exercice.

Un appel ayant été interjeté par les adversaires, aucune condamnation n'a encore été exécutée.

De même, il faut également évoquer le contentieux sur l'immeuble de l'avenue du Petit Parc à Vincennes qui concerne une procédure judiciaire en cours initiée par la SCPI contre les constructeurs responsables de désordres affectant l'immeuble afin d'obtenir leurs condamnations à lui rembourser la somme de 139 000 euros au titre de son préjudice immatériel.

Cette somme correspond à la réfaction de loyers que la SCPI a été contrainte de consentir à son locataire, la société COFRADEM, en réparation de ses troubles de jouissance, et ce, en exécution d'une décision de justice définitive.

La signature d'un protocole d'accord en juin 2007 avec l'assureur d'un des constructeurs a permis à la SCPI de percevoir la somme de 88 000 euros, tout en préservant ses recours contre les autres adversaires pour recouvrer le solde, soit 51 000 euros en principal.

Enfin, s'agissant des contentieux locatifs de la Tour Aurore, seules 3 procédures judiciaires sont encore en cours avec un dénouement satisfaisant pour un des contentieux les plus sensibles au regard de son enjeu financier.

En effet, par un jugement en date du 27 février 2007, la SCPI a été condamnée à verser une indemnité de 295 000 euros à la société MGCM, soit un montant bien inférieur à celui fixé par l'expert judiciaire qui avait évalué le préjudice du locataire à 456 000 euros, sensiblement en dessous de l'indemnité réclamée (845 000 euros) par le locataire.

Compte tenu de la provision versée au locataire en exécution de la décision de 1<sup>ère</sup> instance rendue en 2001, la charge financière de la condamnation prononcée en 2007 pour la SCPI s'élève à 167 000 euros au titre de l'exercice 2007.

Les trois autres contentieux restants devraient donner lieu à des décisions judiciaires au cours de l'exercice 2008.

### 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 2007.

	<b>2007</b>
Travaux réalisés	9 518 490,91 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	8 539 224,11 €

Parmi les travaux réalisés, selon leur nature, les montants les plus significatifs sont :

#### Aménagements et installations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX Place Charles de Gaulle	Travaux d'électricité, mise en conformité, travaux de décroissement, cloisonnement et remplacement faux plafond	290 665,40 €
92220 BAGNEUX Rue Jean Marin Naudin	Rénovation et mise en conformité des installations électriques, fournitures dalles de faux plafond	177 487,20 €
91940 LES ULIS Avenue de l'Atlantique	Travaux de décroissement, remplacement faux plafond, peinture, remplacement moquette	177 114,78 €
92110 CLICHY Le Forum	Travaux de cloison, électriques, fourniture et pose de dalles moquettes	193 350,00 €
59000 LILLE Avenue Léon Gambetta	Rénovation complète de l'installation électrique des plateaux, fourniture et pose de faux plafond, réagrèage, fourniture et pose de moquette	144 553,48 €

#### Grosses réparations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
67300 SCHILTIGHEIM 16 avenue de l'Europe	Travaux de pose de l'alarme incendie et travaux de remise en état comprenant la mise en conformité de l'électricité, la pose de faux plafonds et des travaux de peinture	496 559,33 €
59800 LILLE Rue Jean Roisin	Mise en peinture des parties communes, mise en conformité électrique et interphonie, désamiantage de la façade, démolition des murs et cloisons pour création d'un open space	243 691,91 €
92220 BAGNEUX Rue Jean Marin Naudin	Remise en état des menuiseries extérieures avec déposes des profilés extérieures, exécution des travaux de carrelage,	1 678 513,85 €
94120 VAL DE FONTENAY Centre C <sup>est</sup> Régional Perival	Fabrication et pose ossatures métalliques, rénovation courant faible et fort, peinture du faux plafond neuf et ancien	545 643,68 €

#### Climatisations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
34000 MONTPELLIER ZAC du Millénaire	Travaux de climatisation	224 525,61 €
69007 LYON Rue de Gerland	Travaux de climatisation	170 941,96 €
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	Travaux de climatisation	116 619,01 €

## C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par Expertise 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 2007 une valeur vénale du patrimoine de 1 289 782 097 euros hors droits.

La progression des valeurs d'expertise à périmètre identique est de 11,92 % contre 13,56 % en 2006. Cette variation, qui se situe dans la moyenne globale, s'explique par une forte demande en immobilier d'entreprise. Elle a entraîné une baisse des taux de rendement et mécaniquement une augmentation des valeurs vénales.

### Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2007

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m <sup>2</sup>	Total en %
Paris	27 530	8 709			36 239	4,95 %
Région parisienne	169 753	73 876	103 880	59 712	407 221	55,64 %
Province	135 314	103 097	9 233	40 769	288 413	39,41 %
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>332 597</b>	<b>185 682</b>	<b>113 113</b>	<b>100 481</b>	<b>731 873</b>	
<b>Total % (hors parking)</b>	<b>45,44 %</b>	<b>25,37 %</b>	<b>15,46 %</b>	<b>13,73 %</b>		<b>100,00 %</b>

### Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2007

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Paris	141 290 000	43 738 085			185 028 085,00	14,35 %
Région parisienne	517 730 834	104 531 998	93 503 000	27 574 000	743 339 832,00	57,63 %
Province	210 852 882	128 016 298	6 705 000	15 840 000	361 414 180,00	28,02 %
<b>Total (€)</b>	<b>869 873 716,00</b>	<b>276 286 381,00</b>	<b>100 208 000,00</b>	<b>43 414 000,00</b>	<b>1 289 782 097,00</b>	
<b>Total %</b>	<b>67,44 %</b>	<b>21,42 %</b>	<b>7,77 %</b>	<b>3,37 %</b>		<b>100,00 %</b>

## V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2007

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	969 264 685,93
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	87 996 854,40
<b>Valeur comptable</b>	<b>1 057 261 540,33</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>478,93</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	1 289 782 097,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	96 536 078,51
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>1 386 318 175,51</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>627,99</b>
Valeur de réalisation	1 386 318 175,51
Frais d'acquisition des immeubles	79 970 331,00
Commission de souscription	98 327 352,20
<b>Valeur de reconstitution *</b>	<b>1 564 615 858,71</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>708,76</b>

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

# T ABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
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**
2007	337 753 008,00	148 687 935,00	2 207 536	19 677	10 990 895,66	672,00***

(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.

\*\*\* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 31 décembre 2007.

## 2. Évolution du prix de la part

	2003	2004	2005	2006	2007
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	513,00	513,00	513,00	550,00*	615,00**
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	37,20	34,56	33,75	33,75	35,40
Rendement de la part <sup>(1)(2)</sup>	7,25 %	6,74 %	6,58 %	6,14 %	5,76 %
Report à nouveau cumulé par part	5,12	4,25	3,60	4,49	3,79

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

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

\*\* Le prix de la part a été porté à 615,00 euros à compter du 30 décembre 2006.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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)
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
2007	45 497	2,31 %	- de 1 mois	0	16 600,00

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

Libellés	2003		2004		2005		2006		2007	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	44,29	96,17	42,61	95,06	43,33	94,75	43,71	93,92	43,24	90,76
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,35	2,93	1,12	2,49	1,12	2,45	1,56	3,35	2,69	5,65
Produits divers	0,42	0,90	1,10	2,45	1,28	2,80	1,27	2,73	1,71	3,59
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>46,06</b>	<b>100,00</b>	<b>44,83</b>	<b>100,00</b>	<b>45,73</b>	<b>100,00</b>	<b>46,54</b>	<b>100,00</b>	<b>47,64</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,13	8,97	3,63	8,10	4,04	8,82	4,13	8,87	4,16	8,73
Autres frais de gestion *	0,68	1,47	0,94	2,11	1,50	3,28	1,71	3,67	2,28	4,79
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,21	0,45	0,25	0,55	0,39	0,84	0,36	0,77	0,47	0,99
Charges immobilières non récupérées	2,56	5,56	2,72	6,07	2,75	6,01	2,35	5,05	2,40	5,04
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,58</b>	<b>16,46</b>	<b>7,54</b>	<b>16,83</b>	<b>8,67</b>	<b>18,96</b>	<b>8,55</b>	<b>18,37</b>	<b>9,31</b>	<b>19,54</b>
Amortissements nets										
Patrimoine	1,12	2,43	1,11	2,47	0,93	2,03	0,89	1,91	0,96	2,02
Autres (charges à étaler)	0,30	0,65	0,23	0,51	(0,04)	(0,09)	(0,02)	(0,04)	(0,03)	(0,06)
Provisions										
Dotation provision pour grosses réparations	1,96	4,25	1,80	4,01	2,52	5,50	2,46	5,29	1,95	4,09
Dotation nette aux autres provisions <sup>(1)</sup>	0,15	0,33	0,18	0,39	(0,07)	(0,15)	(0,30)	(0,64)	0,26	0,55
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>3,53</b>	<b>7,66</b>	<b>3,31</b>	<b>7,39</b>	<b>3,34</b>	<b>7,29</b>	<b>3,03</b>	<b>6,51</b>	<b>3,14</b>	<b>6,59</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>11,11</b>	<b>24,12</b>	<b>10,86</b>	<b>24,22</b>	<b>12,01</b>	<b>26,25</b>	<b>11,58</b>	<b>24,88</b>	<b>12,45</b>	<b>26,13</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>34,95</b>	<b>75,88</b>	<b>33,97</b>	<b>75,78</b>	<b>33,73</b>	<b>73,75</b>	<b>34,96</b>	<b>75,12</b>	<b>35,19</b>	<b>73,87</b>
Variation du report à nouveau	(2,25)	(4,89)	(0,59)	(1,31)	- 0,56**	(0,04)	1,21	(0,04)	(0,21)	(0,04)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,20	80,77	34,56	77,09	33,75	73,80	33,75	72,52	35,40	74,31
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,90	80,12	34,27	76,44	33,44	73,12	33,33	71,62	34,59	72,61

\* 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 31-12-2006 *	Durant l'année 2007	Total au 31-12-2007
Fonds collectés	988 256 577,64	148 687 935,00	1 136 944 512,64
Cessions d'immeubles	150 280 657,33	23 126 666,05	173 407 323,38
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(4 128 640,28)	2 087 690,87	(2 040 949,41)
Réserves	5 873 361,49		5 873 361,49
Réévaluation	(10 310 614,22)	67 992,3	(10 242 621,96)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(65 689 215,55)	(15 264 344,41)	(80 953 559,96)
Achats d'immeubles	(996 345 810,43)	(140 849 490,79)	(1 137 195 301,22)
Frais d'acquisition des immobilisations			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>67 936 315,98</b>	<b>17 856 448,98</b>	<b>85 792 764,96</b>

\* 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'emprunt, 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 2007 :

### REVENU FONCIER

Revenu brut	99 350 482
Charges déductibles	28 365 518
Revenu net	70 984 964
Soit par part pleine jouissance	35,03

### REVENU FINANCIER

Revenu	5 424 726
Soit par part pleine jouissance	2,68
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire *	1,87

\* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 29 %.

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	74 196 298
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	-4 538 100
Résultat fiscal	69 658 198

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	74 196 298
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	74 196 298

\* 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 immobiliers d'entreprise, juridique, financière) assistent aux réunions afin de commenter leur partie, de donner toutes informations complémentaires aux membres du conseil et de répondre à leurs questions. D'une manière générale, le conseil est régulièrement tenu informé des principaux événements de la gestion de la SCPI.

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

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

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

## II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne de 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 (A.M.F.).

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 l'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 la CFCMNE qui organise des comités d'audit.

#### *Codes de déontologie et de bonne conduite - Règlement intérieur*

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

### B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle

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

L'ensemble des activités de contrôle interne est assuré 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.

### 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 la CFCMNE, principal actionnaire du Groupe UFG. Des recommandations sont établies et présentées aux comités d'audit de la CFCMNE 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 gérées 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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2007.

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

Cette année encore, le volume des parts émises est resté maîtrisé pour demeurer en cohérence avec le montant des acquisitions réalisées. Hormis les transactions effectuées pour assurer la fluidité du marché, qui ont porté sur 27,2 millions d'euros, l'émission de 241 769 parts nouvelles, représentant une collecte de 148,6 millions d'euros, a permis d'augmenter le capital social.

Celui-ci s'établissait au 31 décembre 2007 à 337 753 008 euros, affichant une progression de 12,30 % en un an, sensiblement égale à celle de l'année précédente.

## 2. PATRIMOINE

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

Notre SCPI a réalisé treize acquisitions au cours de l'année 2007 ; celles-ci ont porté sur des locaux d'une surface globale de 33 278,13 m<sup>2</sup>, (3/4 de bureaux et 1/4 de commerces) repartis principalement à Lyon, Aix-en-Provence, Montpellier, Nantes et sur divers sites en région parisienne.

Sélectinvest 1 a ainsi pu investir un montant total de 132 millions d'euros, hors droits et hors taxes, sur la base d'un rendement moyen brut de 5,96 %.

Les investissements devraient se poursuivre au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 avec l'acquisition d'une part du patrimoine de deux SCPI, pour un total de 80,8 millions et d'autre part de divers actifs immobiliers pour un total de 32 millions.

Poursuivant la politique d'arbitrage que nous soutenons, la société de gestion a procédé à la cession de seize biens immobiliers. D'une surface globale de 29 963 m<sup>2</sup>, leur prix de vente représente un montant total de 18,9 millions d'euros. Il s'agit essentiellement d'un patrimoine qui, ne correspondant plus exactement à la demande des utilisateurs en raison de leur obsolescence ou/et de leur situation, était devenu vacant.

Par ailleurs, il a été prévu pour des immeubles bien situés et recelant un bon potentiel locatif, comme ceux de Boulogne-Billancourt, Bagneux ou Lyon, d'importants travaux de restructuration ou de rénovation destinés à les valoriser.

En ce qui concerne la situation locative, le taux moyen d'occupation financier pour 2007 a continué son évolution favorable pour s'établir à 93,60 % contre 92,30 % pour l'année précédente.

## 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Comme chaque année, nous avons examiné les conclusions des expertises. La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, expertisé par Atisreal Expertise, ressort à 1 289 782 097 euros, et à périmètre constant, enregistre une augmentation de 11,92 % par rapport à l'exercice précédent.

Compte tenu de cette progression, le prix de la part a été augmenté en étant porté, à effet du 31 décembre 2007, de 615,00 euros à 672,00 euros, soit un prix auquel correspond, pour les nouveaux souscripteurs, un rendement de la part cohérent par rapport à la réalité du marché immobilier.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2007 vous sont présentés dans le rapport de la société de gestion.

Les loyers quittancés ont progressé de 11 % par rapport à l'exercice précédent, résultant de l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2006 et des nombreuses acquisitions de 2007.

Les capitaux collectés en attente ont été placés générant des produits financiers qui se sont élevés à 5 443 234,68 euros.

Le résultat comptable au 31 décembre 2007 s'établit à 71 312 237,07 euros, également en progression par rapport à celui de 2006 (13 %) ; compte tenu du nombre de parts croissant à rémunérer, le résultat par part ressort à 35,19 euros.

La distribution aux associés a été fixée à 35,40 euros par part, avec un léger prélèvement sur le report à nouveau.

Enfin, le résultat prévisionnel de l'exercice 2008, malgré l'impact de la vacance des immeubles en rénovation cités plus haut, permet d'envisager une distribution dans une fourchette comprise entre 34,27 euros et 35,62 euros par part.

## 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, tant auprès des associés que de votre conseil, son travail d'information et d'explication sur les OPCl, dont le lancement, après la parution au journal officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, était attendu au cours du dernier trimestre 2007. Des premiers OPCl ont effectivement été agréés dès la fin de l'année, mais il s'agit uniquement d'OPCl à Règles de Fonctionnement Allégées (RFA) destinés à des institutionnels. Concernant les produits dits "grand public", l'AMF a fait savoir qu'elle continuait l'instruction de leurs dossiers de création, reportant leur agrément après l'établissement du plan comptable.

## 7. PROJETS DE RÉOLUTIONS

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

Leur examen 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 2007 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 71 312 237,07 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 qui, augmenté du report à nouveau, soit 8 109 221,07 euros, s'élève à 79 421 458,14 euros, et décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de : 71 740 660,60 euros ;  
(correspondant au montant des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau, une somme de : 7 680 797,54 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 2007, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 057 261 540,33 euros ;
- valeur de réalisation : 1 386 318 175,51 euros ;
- valeur de reconstitution : 1 564 615 858,71 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 2008.

## 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 2008, 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 2008.

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2007**

	EXERCICE 2007		EXERCICE 2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	960 832 055,94	1 287 657 097,00	845 866 402,39	1 051 748 500,00
Agencements, aménagements et installations	5 834 880,59		5 117 005,87	
Immobilisations en cours	2 597 749,40	2 125 000,00	198 750,71	
<b>Commissions de souscription</b>				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives</b>				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 8 539 224,11		- 9 681 403,18	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>960 725 461,82</b>	<b>1 289 782 097,00</b>	<b>841 500 755,79</b>	<b>1 051 748 500,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	470 430,93	470 430,93	470 566,32	470 566,32
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	19 905 294,69	19 905 294,69	18 080 255,38	18 080 255,38
Autres créances	12 012 346,28	12 012 346,28	8 332 592,35	8 332 592,35
Provision pour dépréciation des créances	- 4 028 205,78	- 4 028 205,78	- 3 648 986,48	- 3 648 986,48
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	57 900 000,00	57 900 000,00		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	81 496 312,03	81 496 312,03	109 491 857,32	109 491 857,32
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 483 590,91</b>	<b>- 483 590,91</b>	<b>- 344 740,68</b>	<b>- 344 740,68</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 14 861 631,16	- 14 861 631,16	- 13 452 201,63	- 13 452 201,63
Dettes d'exploitation	- 26 943 936,79	- 26 943 936,79	- 18 445 743,68	- 18 445 743,68
Dettes diverses	- 28 940 306,10	- 28 940 306,10	- 19 871 932,59	- 19 871 932,59
<b>TOTAL II</b>	<b>96 526 713,19</b>	<b>96 526 713,19</b>	<b>80 611 666,31</b>	<b>80 611 666,31</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	16 468,59	16 468,59	19 302,59	19 302,59
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 7 103,27	- 7 103,27	- 21 034,55	- 21 034,55
<b>TOTAL III</b>	<b>9 365,32</b>	<b>9 365,32</b>	<b>- 1 731,96</b>	<b>- 1 731,96</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 057 261 540,33</b>		<b>922 110 690,14</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>1 386 318 175,51</b>		<b>1 132 358 434,35</b>

\* 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## ■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2007 AU 31-12-2007 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2006	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>300 762 351,00</b>		<b>36 990 657,00</b>	<b>337 753 008,00</b>
Capital souscrit	300 762 351,00		36 990 657,00	337 753 008,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>350 179 906,24</b>		<b>96 432 933,59</b>	<b>446 612 839,83</b>
Primes d'émission	414 515 351,11		111 697 278,00	526 212 629,11
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(64 335 444,87)		(15 264 344,41)	(79 599 789,28)
<b>Primes de fusion</b>	<b>271 625 104,85</b>			<b>271 625 104,85</b>
Primes de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
<b>Ecarts d'évaluation</b>	<b>(10 310 614,22)</b>		<b>67 992,26</b>	<b>(10 242 621,96)</b>
Ecart de réévaluation	(10 310 614,22)		67 992,26	(10 242 621,96)
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>(4 128 640,28)</b>		<b>2 087 690,87</b>	<b>(2 040 949,41)</b>
<b>Réserves</b>	<b>5 873 361,48</b>			<b>5 873 361,48</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>5 920 916,99</b>	<b>2 188 304,08</b>		<b>8 109 221,07</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 188 304,08</b>	<b>(2 188 304,08)</b>	<b>(428 423,53)</b>	<b>(428 423,53)</b>
Résultat de l'exercice	63 082 935,42	(63 082 935,42)	71 312 237,07	71 312 237,07
Acomptes sur distribution	(60 894 631,34)	60 894 631,34	(71 740 660,60)	(71 740 660,60)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>922 110 690,14</b>		<b>135 150 850,19</b>	<b>1 057 261 540,33</b>

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2007

CHARGES	2007	2006
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	14 093 720,42	14 028 146,71
Autres charges	11 334 160,39	10 272 398,08
	25 427 880,81	24 300 544,79
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	2 380 654,97	2 318 697,37
Travaux d'entretien	961 960,56	670 316,16**
Grosses réparations	5 095 272,55	2 757 405,82
Autres charges	3 252 398,91	2 829 644,94**/**
	11 690 286,99	8 576 064,29
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>37 118 167,80</b>	<b>32 876 609,08</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de gestion	8 432 811,13	7 450 121,30
Diverses charges d'exploitation	5 124 162,17	3 247 854,14*
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>7 845 926,92</b>	<b>7 459 160,07</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	1 538 335,08	1 273 245,52
Provision pour grosses réparations	3 953 093,48	4 441 805,40
Autres provisions	584 611,23	13 936,74
	6 076 039,79	5 728 987,66
<b>Commission de souscription</b>	<b>10 990 895,66</b>	<b>8 512 212,55</b>
<b>Autres charges</b>		
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>38 469 835,67</b>	<b>32 398 335,73</b>
<b>Charges financières</b>		0,05
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>183 795,71</b>	<b>117 067,89</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>75 771 799,18</b>	<b>65 392 012,75</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>71 312 237,07</b>	<b>63 082 935,42</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>147 084 036,25</b>	<b>128 474 948,17</b>

\* En 2006, les honoraires de commercialisation ont été reclassés du compte "Diverses charges exploitations" au compte "Autres charges immobilières" pour 562 350,49 euros.

\*\* En 2006, les honoraires d'état des lieux ont été reclassés du compte "Travaux d'entretien" au compte "Autres charges immobilières" pour -13 012,49 euros.

PRODUITS	2007	2006
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	87 627 514,99	78 855 338,28
Charges refacturées	25 427 880,81	24 300 544,79
Produits annexes	1 037 973,74	1 301 882,88
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>114 093 369,54</b>	<b>104 457 765,95</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	1 159 115,78	1 831 636,58
Grosses réparations	5 095 272,55	2 757 405,82
Autres reprises de provisions	445 761,00	
	6 700 149,33	4 589 042,40
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>1 453 252,24</b>	<b>1 215 255,00</b>
<b>Autres produits</b>	<b>2 233 999,04</b>	<b>723 636,81</b>
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	10 990 895,66	8 512 212,55
Autres prélèvements sur prime d'émission	5 971 017,14	5 887 366,70
	16 961 912,80	14 399 579,25
<b>Prélèvements sur prime de fusion</b>		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>27 349 313,41</b>	<b>20 927 513,46</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>5 443 234,68</b>	<b>2 821 550,42</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>198 118,62</b>	<b>268 118,34</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>147 084 036,25</b>	<b>128 474 948,17</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>147 084 036,25</b>	<b>128 474 948,17</b>

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	71 740 660,60	60 894 631,34
Acquisitions d'immobilisations	119 431 617,30	77 880 447,37
Charges prélevées sur la prime d'émission	15 264 344,41	13 595 684,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
<b>Total des emplois</b>	<b>206 436 622,31</b>	<b>152 370 762,96</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>17 853 778,61</b>	<b>42 564 625,16</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>224 290 400,92</b>	<b>194 935 388,12</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	71 312 237,07	63 082 935,42
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	148 755 927,26	117 212 397,21
Cessions d'immobilisations	2 087 690,87	10 470 310,73
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	(10 450,00)	10 450,00
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	1 419 879,53	1 429 092,46
Variation des provisions	725 116,19	2 730 202,30
<b>Total des ressources</b>	<b>224 290 400,92</b>	<b>194 935 388,12</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>17 853 778,61</b>	<b>42 564 625,16</b>
Variation des dettes	17 552 635,34	1 494 964,32
Variation des créances	5 501 959,24	967 240,29
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>109 491 857,32</b>	<b>66 399 508,13</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>139 396 312,03</b>	<b>109 491 857,32</b>

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2007, pour un montant total de 728 378 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 379 434 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme de 1 451 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 347 493 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

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

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

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

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

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

À compter du 1<sup>er</sup> 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 de commercialisation et de renégociation

À compter de l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les honoraires de commercialisation et de renégociation sont présentés sur la ligne "Autres charges immobilières" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "Diverses charges d'exploitation" du compte de résultat, ils représentaient en 2006 un montant de 562 350,49 euros.

### Honoraires d'état des lieux

À compter de l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les honoraires d'état des lieux sont présentés sur la ligne "Autres charges immobilières" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "Travaux d'entretien" du compte de résultat, ils représentaient en 2006 un montant de -13 012,49 euros.

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les constructions sur sol d'autrui situées rue Ferrus/patio Saint-Jacques, Paris 14<sup>ème</sup> 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 8 771 362,79 euros.

Au 31 décembre 2007, quatre promesses d'investissement ont été signées sur les propriétés suivantes :

- le 18 décembre 2006, Buroplus 3 à Élancourt, VEFA pour 7 000 000 euros ;
- le 17 décembre 2006, Maillot 2000 à Paris 17<sup>ème</sup>, pour 7 163 450 euros ;
- le 10 juillet 2007, portefeuille Lazard à Massy, pour 15 715 000 euros ;
- le 10 juillet 2007, portefeuille Lazard à La Chapelle-sur-Edre, pour 9 143 490 euros.

Quatre promesses d'arbitrages ont été signées sur les propriétés suivantes :

- le 13 décembre 2007, Carrières-sous-Poissy, pour 700 000 euros ;
- le 13 décembre 2007, 39 boulevard Braille à Nice, pour 775 000 euros ;
- le 13 décembre 2007, 5 rue Camille Flammarion à Carcassonne, pour 500 000 euros ;
- le 21 décembre 2007, Paris 14, rue Ferrus, pour 3 850 000 euros.

Au cours de l'année 2007, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 285 942 parts, 241 769 parts ont été portées en augmentation de capital, 44 173 parts ont compensées des retraits.

Au 31 décembre 2007, il n'y a pas de parts en suspens.

Au cours de l'exercice 2007, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Nanterre - Avenue François Arago ;
- Corbas - ZAC de Corbas ;
- Dardilly - Chemin du Moulin Carron ;
- Meylan - Mini-parc des Béalières ;
- Corbas - Avenue de l'Industrie ;
- Lyon - Rue Baraban ;
- Villejust - Place Marcel Rebuffat ;
- Cergy - Les Trois Fontaines ;
- Verrières-le-Buisson - Rue des Petits Ruisseaux ;
- Verrières-le-Buisson - Boulevard du Maréchal Juin ;
- Lognes - Rond-point du Mandinet ;
- Mérignac - Rue Euleur ;
- Mérignac - Rue Euleur ;
- Paris - Rue de l'Université ;
- Reims - Rue du Val Clair ;
- Mérignac - Rue François Arago.

La plus-value globale relative à ces 14 opérations s'établit à 2 087 690,87 euros et a été comptabilisée en capitaux propres.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2007		Exercice 2006	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	688 418 647,66	867 748 716,00	583 912 086,09	694 807 500,00
Locaux d'activité	77 787 009,95	100 208 000,00	81 074 485,97	94 340 000,00
Commerces	166 370 038,53	276 286 381,00	148 591 906,02	219 175 000,00
Entrepôts	34 091 240,39	43 414 000,00	37 404 930,18	43 426 000,00
<b>Total</b>	<b>966 666 936,53</b>	<b>1 287 657 097,00</b>	<b>850 983 408,26</b>	<b>1 051 748 500,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	2 597 749,40	2 125 000,00	198 750,71	0,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>2 597 749,40</b>	<b>2 125 000,00</b>	<b>198 750,71</b>	<b>0,00</b>
<b>Total général</b>	<b>969 264 685,93</b>	<b>1 289 782 097,00</b>	<b>851 182 158,97</b>	<b>1 051 748 500,00</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde au 31-12-2006</b>	<b>845 866 402,39</b>
<b>Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice</b>	<b>67 992,26</b>
Courbevoie - Tour Aurore	67 992,26
<b>Amortissement des constructions sur sol d'autrui</b>	<b>(58 834,28)</b>
Dotation de l'exercice	(58 834,28)
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>130 191 284,36</b>
Aix en Provence - Rue Denis Papin	1 808 790,00
Puteaux - Rue Jules Guedes	8 642 193,00
Aix en Provence - Domaine du Petit Arbois	2 064 485,05
Orléans - Faubourg Bannier	317 135,00
Savigny le Temple - Rue Édouard Vaillant	135 758,00
Savigny le Temple - Rue Édouard Vaillant	59 900,00
Chelles - Boulevard Pierre Mendès France	701 260,00
Chelles - Boulevard Pierre Mendès France	224 143,00
Chelles - Boulevard Pierre Mendès France	509 021,00
Le Coudray Montceaux - Place de la Mairie	323 067,00
Montrouge - Rue Barbès	1 610 240,00
Montrouge - Rue Molière	521 599,00
Issy les Moulineaux - Rue Michel Jazy	1 614 020,00
Issy les Moulineaux - Rue Jean-Pierre Timbaud	343 057,00
Courbevoie - Avenue Marceau	845 009,00
Pierrefitte-sur-Seine - Place Jean XXIII	169 515,00
Saint-Ouen - Rue de Clichy	1 081 783,00
Epinay-sur-Seine - Rue Lacepède	88 282,00
Moins - Rue de la Liberté	703 553,00
Marmande - Rue Charles de Gaulle	1 880 610,00
Paris - Place Saint-Opportune	1 868 085,00
Savigny Le temple - Rue Édouard Vaillant	279 344,00
Nanterre - Esplanade Charles de Gaulle	39 600 000,00
Courbevoie - Rue Henri Régnauld	28 400 000,00
Velizy - Rue Grange Dame Rose	4 400 000,00
Beaucaire lieu-dit "Genestet"	4 500 000,00
Lyon - Boulevard Vivier Merle	13 355 300,00

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Aix en Provence - Domaine du Tourillon	2 316 290,76	
Lyon - Cours Albert Thomas	8 295 780,00	
Montpellier - Avenue Einstein	3 533 064,55	
<b>Cessions de l'exercice</b>		<b>(15 785 485,89)</b>
Cergy - Les Trois Fontaines	(1 401 188,14)	
Clermont-Ferrand - Technoparc de la Partdieu	(1 953,00)	
Reims - Rue du Val Clair	(385 696,02)	
Lognes - Rond-point du Mandinet	(3 048 980,34)	
Verrières le Buisson - Rue des Petits Ruisseaux	(518 326,66)	
Paris VII - Rue de l'Université	(1 676 939,19)	
Villejust - Place Marcel Rebuffat	(2 504 193,68)	
Corbas - Avenue de l'Industrie	(1 189 102,33)	
Lyon - Rue Baraban	(238 661,55)	
Verrières le Buisson - Boulevard du Maréchal Juin	(1 291 563,56)	
Dardilly - Chemin du Moulin Carron	(884 204,30)	
Corbas - ZAC de Corbas	(479 604,61)	
Meylan - Mini-parc des Béalières	(487 836,86)	
Mérignac - Rue Euleur	(686 020,58)	
Mérignac - Avenue JF Kennedy	(350 929,20)	
Mérignac - ZAC du Phare	(640 285,87)	
<b>Climatisations de l'exercice</b>		<b>697 983,58</b>
Toulouse - Place Pierre Mendès France	92 280,16	
Nanterre - Avenue François Arago	41 815,38	
Montpellier - ZAC du Millénaire	224 525,61	
Lyon - Rue de Gerland	170 941,96	
Bagneux - Rue Jean Marin Naudin	(47 103,60)	
Marseille - Avenue R. Schuman	(4 859,60)	
Sevres - Place du Marivel	50 070,00	
Sevres - Avenue de la Cristallerie	38 182,50	
Boulogne Billancourt - Quai Alphone le Gallo	15 512,16	
Courbevoie - Rue Louis Blanc	116 619,01	
<b>Cessions des climatisations de l'exercice</b>		<b>(147 286,48)</b>
Dardilly - Chemin du Moulin Carron	(147 286,48)	
<b>Garanties locatives</b>		<b>Néant</b>
<b>Solde au 31-12-2007</b>		<b>960 832 055,94</b>

## AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2006</b>		<b>14 404 226,98</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>		<b>2 733 705,80</b>
Strasbourg - Rue de la Durance	10 887,00	
Bondoufle - Rue Gutemberg	57 298,56	
Lyon - Rue de Gerland	2 297,02	
Paris - Rue Sainte-Lucie	101 951,77	
Paris - Rue Ballu	1 248,15	
Bussy Saint Martin - ZI de Torcy	295,00	
Nanterre - Avenue François Arago	24 500,00	
Clichy - Rue Martre	4 155,00	
La Valette du Var - Secteur C1793	10 070,40	
Brugges - Avenue de Chavailles	130,00	
Trappes - Avenue Albert Einstein	6 166,42	
Ramonville Saint-Agne - Avenue de l'Europe	47 229,78	
Montigny le Bretonneux - Place Charles de Gaulle	290 665,40	
Saint-Denis - Rue Gabriel Péri	12 944,65	
Montpellier - Zac du Millénaire	68 753,29	
Saint-Denis - Quai de Saint-Ouen	101 010,21	
Saint-Denis - Quai de Saint-Ouen	31 566,20	
Roissy en France - Parc des Nations	35 293,98	

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Paris - Rue Lamarck	31 370,00
Labège - Le Technoparc	46 445,78
Les Ulis - Avenue de l'Océanie	22 019,97
Les Ulis - Avenue des Andes	57 194,48
Torcy - Rue des Épinettes	9 522,00
Collégien - ZAC des Portes de la Forêt	91 640,00
Torcy - Allée des Épinettes	890,37
Villeneuve d'Ascq - Boulevard de Moins	17 346,00
Ramonville Saint-Agne	80 701,92
Lille - Rue Jean Roisin	61 584,18
Clermont Ferrand - Technoparc de la Partdieu	54 176,39
Neuilly-Plaisance - Avenue Van Gogh	160 229,49
Lyon - Rue de Gerland	84 389,00
Paris - Rue Ferrus	3 900,00
Le Plessis Robinson - Rue Édouard Herriot	22 096,12
Chilly-Mazarin - Route de Longjumeau	9 756,50
Fontenay-sous-Bois - Rue de la Fontaine	66 880,18
Villepinte - Allée Louis Breguet	19 468,77
Bagneux - Rue Jean Marin Naudin	177 487,20
Bondoufle - Rue Gutemberg	68 965,50
Montrouge - Rue de la Vanne	38 330,77
Fresnes - Avenue de la Liberté	102 208,64
Lognes - ZAC du Mandinet	2 362,00
Saint-Denis - Quai de Saint-Ouen	8 680,0
Saint-Denis Urbaparc	1 040,00
Noisy le Grand - Boulevard du Mont d'Est	3 438,30
Lyon - Le Primat	1 533,00
Torcy - Rue des Épinettes	9 328,34
Paris - Avenue du Maine	9 607,75
Les Ulis - Avenue de l'Atlantique	177 114,78
Clichy - Le Forum	193 350,00
Marseille - Avenur R. Schuman	35 308,88
Levallois Perret - Rue Victor Hugo	8 879,17
Sèvres - Place du Marivel	9 800,00
Lille - Avenue Léon Gambetta	144 553,48
Courbevoie - Rue Louis Blanc	95 644,01
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>(725 439,63)</b>
Nanterre - Avenue François Arago	(58 934,33)
Corbas - ZAC de Corbas	(6 602,19)
Dardilly - Chemin du Moulin Carron	(237 047,12)
Meylan - Mini Parc des Béalières	(10 929,15)
Corbas - Avenue de l'Industrie	(43 759,93)
Lyon - Rue Baraban	(46 496,96)
Villejust - Place Marcel Rebuffat	(12 665,46)
Noisy le Grand - Rue du Ballon	(245,30)
Cergy - Les Trois Fontaines	(49 915,33)
Verrières le Buisson - Rue des Petits Ruisseaux	(28 661,50)
Verrières le Buisson - Boulevard du Maréchal Juin	(117 757,42)
Lognes - Rond-point du Mandinet	(93 493,12)
Mérignac - Rue Euleur	(18 402,82)
Mérignac - Rue Euleur	(529,00)
<b>Solde au 31-12-2007</b>	<b>16 412 493,15</b>

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2006</b>	<b>-9 287 221,11</b>
Dotations de l'exercice	-1 290 391,45
<b>Total au 31-12-2007</b>	<b>-10 577 612,56</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements et installations au 31-12-2007</b>	<b>5 834 880,59</b>

### IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>Solde au 31-12-2006</b>	<b>198 750,71</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>2 398 998,69</b>
Levallois Perret - Rue de Villiers	317 978,69
Nantes - Rue Édouard Nignon	2 081 020,00
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>Néant</b>
<b>Solde au 31-12-2007</b>	<b>2 597 749,40</b>

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2006</b>	<b>470 566,32</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	341 757,17
Fonds de roulement restitués par les syndicats	341 892,56
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2007</b>	<b>470 430,93</b>

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2006	Compte à compte 2007 *	Dotations 2007	Montant des amortissements au 31-12-2007
Agencements, aménagements et installations	5 ans	9 287 221,11	(590 310,50)	1 880 701,95	10 577 612,56
Terrains et constructions sur sol d'autrui	59 ans	411 839,91		58 834,28	470 674,19

\* 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 31-12-2006	Augmentation des charges à étaler 2007	Compte à compte 2007	Dotations 2007	Montant des charges à étaler au 31-12-2007
Frais d'acquisition des immobilisations		5 906 390,69		(5 906 390,69)	

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2006	Dotations 2007	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2007
Pour grosses réparations	9 681 403,18	3 953 093,48	5 095 272,55	8 539 224,11
Pour créances douteuses	3 648 986,48	1 538 335,08	1 159 115,78	4 028 205,78
Pour risques et charges	344 740,68	584 611,23	445 761,00	483 590,91
<b>Total</b>	<b>13 675 130,34</b>	<b>6 076 039,79</b>	<b>6 700 149,33</b>	<b>13 051 020,80</b>

## ■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Écart de réévaluation	10 310 614,22
Ecart de réévaluation des immeubles cédés en 2007	(67 992,26)
<b>Total au 31-12-2007</b>	<b>10 242 621,96</b>

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2006

Résultat 2006	63 082 935,42
Report à nouveau 2006	5 920 916,99
<b>Total distribuable</b>	<b>69 003 852,41</b>
Distribution du 1 <sup>er</sup> trimestre 2006	14 616 524,10
Distribution du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2006	14 986 137,45
Distribution du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2006	15 410 042,81
Distribution du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2006	15 881 926,98
<b>Total de la distribution</b>	<b>60 894 631,34</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>8 109 221,07</b>

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Gérance	956 920,15
Fournisseurs factures non parvenues	1 523 142,27
Locataires	8 423 356,48
Dettes fiscales et sociales	12 660,21
Autres dettes diverses	2 257 269,25
<b>Total</b>	<b>13 173 348,36</b>

### Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	11 960 754,13
Créances fiscales et sociales	1 209,45
Fournisseurs	145 382,59
Autres créances	1 380 185,13
Valeurs mobilières déplacements	1 578 992,02
<b>Total</b>	<b>15 066 523,32</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 991 753,53
Locataires : factures à établir	11 960 754,13
Locataires : créances douteuses	5 952 787,03
<b>Total</b>	<b>19 905 294,69</b>

## ■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances	16 468,59
<b>Total</b>	<b>16 468,59</b>

## ■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyer	6 676,97
Charges	426,30
<b>Total</b>	<b>7 103,27</b>

## ■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placement" figurent pour un montant de 57 900 000 euros placés en dépôts à terme indexés, par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2007 s'élève à 1 422 663,91 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 22 017 320,01 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2007 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2008 s'élève à 156 328,11 euros.

## ■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	12 289 019,38
Entretien et réparations	836 832,62
Etats des lieux	38 765,83
Grosses réparations	929 102,59
Primes d'assurance	656 917,95
Frais de contentieux	23 013,41
Taxes bureaux	1 142 810,43
Taxes foncières	7 474 726,26
Taxes ordures ménagères	1 540 295,54
Autres taxes immobilières	33 157,29
Honoraires de gestion	463 239,51
<b>Total</b>	<b>25 427 880,81</b>

## ■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(548 827,36)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 593 920,37
Autres charges immobilières	(204 980,09)
Diverses charges d'exploitation	(51 512,82)
<b>Total</b>	<b>788 600,10</b>

## ■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(548 827,36)
Produits de l'activité immobilière	455 764,75
<b>Total</b>	<b>(93 062,61)</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes syndics et fournisseurs	2,56
Versements sur litiges locataires	178 657,17
Pertes sur soldes locataires	4 983,48
<b>Total</b>	<b>183 643,21</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	68 719,63
Régularisations de comptes syndics et fournisseurs	48 877,51
Bonis sur dégrèvement de taxes foncières et taxes bureaux	80 155,49
Diverses régularisations de comptes	365,99
<b>Total</b>	<b>198 118,62</b>

## ■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2006	
Prélèvements 2007	
Affectation au report à nouveau	
<b>Solde disponible au 31-12-2007</b>	<b>Néant</b>

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>BUREAUX</b>								
06000	NICE	369-371 PROMENADE DES ANGLAIS	10-2002	5 436	149	6 498 557,00	-	-
13002	MARSEILLE	18 ET 20 AVENUE R.SCHUMAN	01-2003	13 500	204	11 378 655,38	584 665,53	-
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEGLUES	08-2006	2 809	61	5 499 625,00	-	-
13100	AIX EN PROVENCE	RUE DENIS PAPIN DOMAINE DU TOURILLON - BAT C	01-2007	1 153	63	1 808 790,00	-	-
13100	AIX EN PROVENCE	DOMAINE DU PETIT ARBOIS - BAT B	05-2007	1 170	63	2 064 485,05	-	-
13100	AIX EN PROVENCE	DOMAINE DU TOURILLON	09-2007	1 500	80	2 316 290,76	-	-
14040	CAEN	AV. DU MARÉCHAL MONTGOMERY	09-1994	2 543	8	2 286 735,26	-	-
31000	LABÈGE	LIEUDIT GRANDE BORNE	06-1988	1 842	1	1 417 775,86	-	-
31000	LABÈGE	BUROPLUS - BAT B - VOIE N°3	12-1988	2 201	45	1 170 820,03	11 340,00	-
31000	TOULOUSE	19 ALLÉE JEAN-JAURÈS	07-1986	2 462	7	2 817 778,34	23 324,69	-
31320	LABÈGE	LE TECHNOPARC - BAT 5	09-1990	722	27	533 571,56	17 847,15	-
31400	TOULOUSE	7 RUE DU PALAYS	12-1989	1 170	34	1 280 571,74	-	-544 320,81
31400	TOULOUSE	PLACE PIERRE MENDÈS FRANCE	03-1985	905	35	884 204,30	92 280,16	-
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	13 AVENUE DE L'EUROPE	04-1990	1 372	61	960 428,80	30 516,99	-
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	ZAC DU CANAL	07-1989	760	26	479 930,19	21 308,11	-
33000	BORDEAUX	ZAC DE LA PORTE DE BORDEAUX	10-2002	4 174	-	5 330 487,07	-	-
33520	BRUGES	8 AVENUE CHAVAILLES	09-1990	1 530	58	1 062 099,91	35 159,20	-
33600	PESSAC	PARC D'ACTIVITÉS DU HAUT LÉVÊQUE	06-1999	3 003	1	3 235 882,84	-	-141 167,79
33700	MÉRIGNAC	AVENUE JF KENNEDY	10-1987	3 290	113	1 957 570,04	429 906,24	-
33700	MÉRIGNAC	PARC D'ACTIVITÉS	09-1985	-	-	-	-	-
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE	09-1992	1 546	44	1 246 397,03	230 242,45	-
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE 1	12-2002	3 655	114	5 022 412,00	12 148,90	-
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE - BAT 5	12-2007	1 543	59	3 533 064,55	-	-
35130	CESSON SEVIGNÉ	RUE DU CHÊNE GERMAIN	09-2005	3 889	113	4 340 000,00	-	-
38240	MEYLAN	21 AVENUE DU GRANIER	04-1986	-	-	-	-	-
44000	NANTES	RUE DE LA GARDE	12-1985	798	40	503 081,76	-	-
44000	NANTES	LIEU-DIT L'AUBINIÈRE	03-1992	749	26	625 040,98	-	-
44088	NANTES CÉDEX 03	14 IMPASSE DES JADES	12-1991	749	26	625 040,97	-	-
44470	CARQUEFOU	2 ET 4 IMPASSE DES ALIZÉS	06-1990	2 385	76	2 119 041,34	-	-533 571,56
44800	SAINT-HERBLAIN	LE PONANT	07-1987	1 631	50	1 163 712,10	-	-
57070	METZ	5 RUE PIERRE SIMON DE LAPLACE	01-1995	964	33	914 694,10	-	-137 204,12
59000	LILLE	66-68 RUE DE LA LIBERTÉ	06-1983	485	2	472 591,95	-	-
59000	LILLE	AVENUE LÉON GAMBETTA	07-2005	2 068	60	2 780 145,44	-	-
59650	VILLENEUVE D'ASQ	1 RUE DE LA PERFORMANCE	12-1992	821	28	716 510,38	-	-
59650	VILLENEUVE D'ASQ	50-52 RUE DE TICLENI	09-2002	5 239	190	6 196 522,00	-	-
59800	LILLE	2-10 RUE JEAN ROISIN	10-1989	4 788	58	4 614 554,80	-	668 886,52
59810	LESQUIN	BOULEVARD DU PETIT QUINQUIN	02-1991	1 100	23	562 481,37	-	-
63000	CLERMONT-FERRAND	2 RUE BECQUEREL	06-1987	695	-	531 618,56	-	-
63000	CLERMONT-FERRAND	1 RUE PATRICK DEPAILLER	09-1988	717	-	495 459,31	-	-
67000	STRASBOURG	PARC D'ACTIVITÉS TERTAIRES	12-1990	1 945	72	1 752 620,63	279 549,55	-
67300	SCHILTIGHEIM	16 AVENUE DE L'EUROPE	01-2000	4 500	1	7 355 665,08	-	-
69003	LYON	RUE SERVIENT	12-1983	616	14	686 020,58	-	-
69003	LYON	55 RUE BARABAN	07-1982	-	-	-	-	-
69003	LYON	70 -74 RUE MAURICE FLANDIN	11-1984	929	12	731 755,29	-	-
69003	LYON	190-194 RUE GARIBALDI	11-1995	5 317	128	7 625 251,66	774 844,30	-
69003	LYON	PLAZA PART DIEU	01-2001	6 286	103	11 111 711,10	-	-
69003	LYON	107-109 BOULEVARD VIVIER MERLE	11-2007	3 362	91	13 355 300,00	-	-
69006	LYON	34-36 RUE MOLIERE	11-1972	1 401	-	625 040,97	67 286,11	-
69007	LYON	213 RUE DE GERLAND	12-1990	2 658	66	2 515 408,78	156 090,36	-
69008	LYON	62-64 COURS ALBERT THOMAS	12-2007	3 601	101	8 295 780,00	-	-
69326	LYON	TOUR DU CRÉDIT LYONNAIS	08-2006	12 438	60	19 360 000,00	-	-
69500	BRON	2 ET 2 BIS RUE MARYSE BASTIE	08-1990	1 778	46	1 487 963,39	-	-
69500	BRON	4 RUE MARYSE BASTIE	01-1990	1 052	1	998 815,79	189 686,76	-236 021,25
69500	BRON	6 RUE MARYSE BASTIE	12-1989	856	23	952 477,07	-	-220 721,78
75003	PARIS	42 BOULEVARD SÉBASTOPOL	08-1977	1 115	-	2 587 752,19	41 199,20	-
75004	PARIS	23 RUE BEAUTREILLIS	06-1977	2 780	-	7 485 246,75	-	-
75007	PARIS	211 RUE DE L'UNIVERSITÉ	06-1966	-	-	-	-	-
75008	PARIS	47 RUE DE MONCEAU	06-1970	1 052	7	4 573 470,51	-	-
75008	PARIS	24 AVENUE HOCHÉ	02-1969	1 407	4	6 398 484,34	29 727,56	-
75009	PARIS	14 RUE BALLU	12-1990	1 069	25	3 002 358,27	-	-
75009	PARIS	37 RUE BERGÈRE	08-1986	1 667	-	2 679 880,87	-	-
75014	PARIS	6 RUE FERRUS	12-1979	1 000	1	1 233 754,73	83 365,11	-
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	07-1999	638	-	1 618 627,44	-	119 291,36
75014	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	05-2001	1 868	54	8 108 458,33	-	-

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
6 498 557,00	7 832,40	6 506 389,40	6 509 993,31	DIVERS LOCATAIRES	698 129,32	9 000 000,00	9 000 000,00
11 963 320,91	226 750,11	12 190 071,02	12 251 989,27	DIVERS LOCATAIRES	1 579 189,83	17 500 000,00	17 265 000,00
5 499 625,00	-	5 499 625,00	5 499 625,00	ONET SA	483 636,40	5 850 000,00	5 617 500,00
1 808 790,00	-	1 808 790,00	-	DIVERS LOCATAIRES	145 737,35	1 843 490,00	-
2 064 485,05	-	2 064 485,05	-	ADT FRANCE	118 821,54	2 064 485,00	-
2 316 290,76	-	2 316 290,76	-	DIVERS LOCATAIRES	25 870,67	2 357 229,00	-
2 286 735,26	-	2 286 735,26	2 286 735,26	NATEXIS INTERÉPARGNE	332 534,76	3 300 000,00	3 100 000,00
1 417 775,86	-	1 417 775,86	1 417 775,86	EADS SYSTEMS &	215 180,73	2 300 000,00	2 250 000,00
1 182 160,03	14 128,09	1 196 288,12	1 201 421,69	DIVERS LOCATAIRES	171 015,08	1 650 000,00	1 650 000,00
2 841 103,03	-	2 841 103,03	2 841 103,03	DIVERS LOCATAIRES	335 149,12	3 810 000,00	3 620 000,00
551 418,71	44 247,78	595 666,49	551 418,71	VACANT	79 863,00	790 000,00	750 000,00
736 250,93	40,45	736 291,38	736 345,44	COMPASS GROUP FRANCE	107 478,96	1 050 000,00	1 080 000,00
976 484,46	-	976 484,46	884 204,30	AFPA	-	930 000,00	800 000,00
990 945,79	57 256,63	1 048 202,42	1 011 945,95	DIVERS LOCATAIRES	117 639,91	1 350 000,00	1 120 000,00
501 238,30	78 428,91	579 667,21	519 430,33	DIVERS LOCATAIRES	74 041,60	720 000,00	650 000,00
5 330 487,07	-	5 330 487,07	5 330 557,07	DIVERS LOCATAIRES	683 749,66	6 700 000,00	6 500 000,00
1 097 259,11	29 678,85	1 126 937,96	1 140 883,14	DIVERS LOCATAIRES	126 120,81	1 100 000,00	1 060 000,00
3 094 715,05	-	3 094 715,05	3 094 715,05	GIE AXA FRANCE	389 146,00	4 300 000,00	4 100 000,00
2 387 476,28	671,24	2 388 147,52	2 388 339,52	DIVERS LOCATAIRES	309 659,05	3 750 000,00	3 400 000,00
-	-	-	691 080,11	VENDU	-	-	1 030 000,00
1 476 639,48	60 773,71	1 537 413,19	1 252 113,87	DIVERS LOCATAIRES	180 953,40	2 000 000,00	1 800 000,00
5 034 560,90	-	5 034 560,90	5 034 560,90	DIVERS LOCATAIRES	530 097,46	6 030 000,00	5 850 000,00
3 533 064,55	-	3 533 064,55	-	-	14 358,01	3 598 319,00	-
4 340 000,00	-	4 340 000,00	4 340 000,00	FRANCE TÉLÉCOM	423 463,31	4 700 000,00	4 600 000,00
-	-	-	488 395,52	VENDU	-	-	630 000,00
503 081,76	38 405,22	541 486,98	552 760,87	DIVERS LOCATAIRES	66 725,05	740 000,00	650 000,00
625 040,98	19,84	625 060,82	625 100,82	FILACTION	76 600,00	820 000,00	810 000,00
625 040,97	19,84	625 060,81	625 100,81	ÉLECTRICITÉ DE FRANCE	77 940,13	950 000,00	850 000,00
1 585 469,78	-	1 585 469,78	1 585 469,78	DIVERS LOCATAIRES	209 197,23	2 000 000,00	1 950 000,00
1 163 712,10	-	1 163 712,10	1 163 712,10	DIVERS LOCATAIRES	168 871,30	1 725 000,00	1 545 000,00
777 489,98	-	777 489,98	777 489,98	DIVERS LOCATAIRES	96 334,18	890 000,00	870 000,00
472 591,95	-	472 591,95	472 591,95	BANQUE SOFINCO	60 350,25	702 000,00	655 000,00
2 780 145,44	156 184,70	2 936 330,14	2 805 086,84	DIVERS LOCATAIRES	308 105,44	3 500 000,00	3 400 000,00
716 510,38	31 780,10	748 290,48	759 184,64	DIVERS LOCATAIRES	76 031,36	850 000,00	760 000,00
6 196 522,00	23 629,53	6 220 151,53	6 231 077,90	DIVERS LOCATAIRES	646 953,21	7 500 000,00	6 800 000,00
5 283 441,32	114 180,29	5 397 621,61	5 373 210,89	DIVERS LOCATAIRES	611 167,28	7 600 000,00	6 350 000,00
562 481,37	21 268,46	583 749,83	596 653,89	DIVERS LOCATAIRES	79 274,00	780 000,00	650 000,00
531 618,56	-	531 618,56	533 571,56	DIVERS LOCATAIRES	73 773,37	740 000,00	700 000,00
495 459,31	66 434,21	561 893,52	518 750,71	DIVERS LOCATAIRES	67 773,73	610 000,00	570 000,00
2 032 170,18	76 731,43	2 108 901,61	2 155 253,27	DIVERS LOCATAIRES	216 362,03	2 350 000,00	2 300 000,00
7 355 665,08	-	7 355 665,08	7 355 665,08	SANOFI-AVENTIS	568 828,15	8 093 000,00	7 250 000,00
686 020,58	12 119,13	698 139,71	703 965,77	DIVERS LOCATAIRES	90 716,20	1 120 000,00	950 000,00
-	-	-	238 661,55	VENDU	-	-	350 000,00
731 755,29	26 666,07	758 421,36	776 138,64	DIVERS LOCATAIRES	102 023,42	1 195 000,00	1 080 000,00
8 400 095,96	1 516,70	8 401 612,66	8 400 279,94	DIVERS LOCATAIRES	1 007 591,97	12 050 000,00	11 300 000,00
11 111 711,10	-	11 111 711,10	11 111 711,10	FRANCE TÉLÉCOM	1 156 365,04	14 750 000,00	12 900 000,00
13 355 300,00	-	13 355 300,00	-	GRTGAZ	94 887,30	12 806 026,00	-
692 327,08	-	692 327,08	692 327,08	C.F.P.B.	112 416,79	1 450 000,00	1 030 000,00
2 671 499,14	101 410,08	2 772 909,22	2 805 432,34	DIVERS LOCATAIRES	288 623,65	2 900 000,00	2 900 000,00
8 295 780,00	-	8 295 780,00	-	VACANT	27 310,34	8 333 333,00	-
19 360 000,00	151 588,17	19 511 588,17	19 551 595,17	DIVERS LOCATAIRES	1 530 638,79	20 165 000,00	18 840 000,00
1 487 963,39	15 042,22	1 503 005,61	1 514 833,31	DIVERS LOCATAIRES	166 149,84	1 680 000,00	1 650 000,00
952 481,30	109 003,96	1 061 485,26	1 100 742,79	FLOW LINE	91 377,78	1 210 000,00	1 125 000,00
731 755,29	11 243,17	742 998,46	750 439,93	DIVERS LOCATAIRES	96 095,20	870 000,00	845 000,00
2 628 951,39	50 108,15	2 679 059,54	2 716 169,16	DIVERS LOCATAIRES	310 681,32	5 200 000,00	4 700 000,00
7 485 246,75	19 381,23	7 504 627,98	7 511 835,74	MINISTÈRE ÉCO. DES FINANCES	779 277,68	11 000 000,00	10 400 000,00
-	-	-	1 676 939,19	VENDU	-	-	2 120 000,00
4 573 470,51	-	4 573 470,51	4 573 470,51	U.G.G.C. & ASSOCIÉS, SCI	360 770,59	5 900 000,00	5 400 000,00
6 428 211,90	68,98	6 428 280,88	6 431 265,89	DIVERS LOCATAIRES	638 208,28	10 400 000,00	9 400 000,00
3 002 358,27	6 170,54	3 008 528,81	3 015 470,21	DIVERS LOCATAIRES	256 551,34	4 100 000,00	3 600 000,00
2 679 880,87	12,43	2 679 893,30	2 685 823,54	DIVERS LOCATAIRES	446 797,35	6 200 000,00	5 500 000,00
1 317 119,84	175 363,30	1 492 483,14	1 595 118,54	ASSISTANCE PUBLIQUE DES HÔPITAUX DE PARIS	300 771,14	3 800 000,00	3 452 000,00
1 737 918,80	72 402,75	1 810 321,55	1 819 417,78	CNP ASSURANCES	291 063,24	4 020 000,00	3 110 000,00
8 108 458,33	-	8 108 458,33	8 108 458,33	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	675 258,28	12 060 000,00	10 770 000,00

## ■ 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 <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
75015	PARIS	2-10 RUE SAINTE-LUCIE	03-1984	303	-	210 379,64	-	490 885,84
75015	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	1973	271	-	1 067 143,12	-	-
75016	PARIS	61 AVENUE VICTOR HUGO	03-1983	150	-	564 061,36	-	-
75016	PARIS	45 RUE RAFFET	01-1972	998	4	533 571,56	-	2 104 599,73
75016	PARIS	7 AVENUE INGRES	01-1974	5 122	36	17 754 212,54	-	-
75017	PARIS	17 RUE ALFRED ROLL	10-1960	315	-	903 266,70	-	-
75017	PARIS	85 BIS AVENUE DE WAGRAM	06-1982	165	-	606 827,23	-	-
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	11-2005	1 189	9	5 050 000,00	-	-
75018	PARIS	44 RUE LAMARK	06-1979	1 618	11	3 158 030,68	-	-
75018	PARIS	RUE CHAMPIONNET	06-2005	4 803	64	18 125 777,00	-	-
76000	MONT SAINT-AIGNAN	1-3-5 RUE LINUS CARL PAULING	06-1990	894	30	747 000,18	-	-
76100	ROUEN SAINT-SEVER	57 AVENUE DE BRETAGNE	06-1985	1 123	5	838 469,59	-	-
76130	MONT SAINT-AIGNAN	4-6-8-10 RUE LINUS CARL PAULING	10-1991	1 192	32	1 021 408,42	-	-
77000	LOGNES	BOULEVARD MALVOISINE	09-1989	4 083	82	6 000 908,77	-	-3 243 131,86
77185	LOGNES	8 MAIL BARTHELEMY THIMONNIERS	10-1987	-	-	-	-	-
78100	SAINT-GERMAIN EN LAYE	25-27 BOULEVARD DE LA PAIX	05-1992	1 243	39	1 524 490,17	-	-
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	12-2004	2 654	135	6 658 769,00	-	-
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	10-2007	1 361	59	4 400 000,00	-	-
78143	VÉLIZY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	10-2002	8 133	388	19 993 581,00	-	-
78180	MONTIGNY LE BRET.	1 PLACE CHARLES DE GAULLE	07-1984	1 614	32	2 014 019,23	-	-16 921,84
78180	MONTIGNY LE BRET.	LA DIAGONALE	05-1987	939	12	1 143 367,63	-	-
78180	MONTIGNY LE BRET.	10 AVENUE AMPÈRE	07-1985	1 305	28	868 959,40	1 219,59	-
78190	TRAPPES	2 ALLÉE DES AULNES	04-1992	956	32	1 036 143,65	-	-
78280	GUYANCOURT	4-6 AVENUE DU 8 MAI 1945	12-2002	7 651	170	13 629 537,36	-	-
91140	VILLEBON SUR YVETTE	16-18 AVENUE DE LA BALTIQUE	01-1991	2 603	82	1 315 317,57	-	-
91370	VERRIÈRES LE BUISSON	7 BOULEVARD DU MARÉCHAL JUIN	02-1986	-	-	-	-	-
91571	BIÈVRES	10 PARC BUROSPACE	12-1992	2 145	65	2 210 510,75	-	-
91940	LES ULIS	LES CONQUÉRANTS	05-2002	9 477	299	10 645 669,65	-	-
91941	COURTABŒUF	ZA DE COURTABŒUF	07-1981	1 573	50	1 136 423,46	-	-
92000	NANTERRE	45-61 AVENUE JULES QUENTIN	02-2006	5 364	49	17 152 600,00	-	-
92000	NANTERRE	119-125 RUE DES TROIS FONTANOT	08-2006	7 593	95	33 795 951,56	-	-
92044	NANTERRE	50 AVENUE FRANÇOIS ARAGO	09-1978	776	16	796 856,18	156 132,38	-
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	27-33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	11-2003	5 080	77	18 622 096,82	15 512,16	-
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	RUE ABEL GANCE	10-2005	1 978	43	10 908 300,00	-	-
92110	CLICHY	RUE PIERRE DREYFUS	01-2003	3 986	-	12 612 837,86	-	-
92120	MONTROUGE	SUD AFFAIRES	12-1986	7 000	194	10 888 679,83	1 707 800,98	-
92130	ISSY LES MOULINEAUX	6 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	04-1986	120	3	198 183,72	-	-
92190	MEUDON	AVENUE DU MARÉCHAL JUIN	07-2005	7 614	375	13 945 900,00	-	-
92220	BAGNEUX	113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	09-1988	10 752	330	9 666 333,44	1 304 023,03	-
92300	LEVALLOIS PERRET	90-92 RUE DE VILLIERS	07-2000	1 512	36	7 103 743,08	-	-
92300	LEVALLOIS PERRET	148 RUE VICTOR HUGO	02-2003	3 748	69	18 879 774,00	-	-
92310	SÈVRES	5 PLACE DU MARIVEL	03-2003	7 139	112	25 961 329,04	50 070,00	-
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	06-2003	4 321	83	16 067 340,56	38 182,50	-
92400	COURBEVOIE	TOUR FRAMATOME	02-2002	1 998	-	10 457 315,90	-	-
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	10-2005	3 893	73	15 224 400,00	116 619,01	-
92400	COURBEVOIE	16 A 40 AVENUE HENRI RÉGNAULT	10-2007	3 451	60	28 400 000,00	-	-
92500	RUEIL-MALMAISON	85 BIS BOULEVARD ALBERT 1 <sup>ER</sup>	09-1982	300	5	381 122,55	-	-
92600	ASNIÈRES	2-2 BIS RUE AUGUSTE THOMAS	01-1983	1 233	18	777 489,99	-	-
92733	NANTERRE	5-6 ESPLANADE CHARLES DE GAULLE	09-2007	5 315	79	39 600 000,00	-	-
92800	PUTEAUX	21 RUE JULES GUESDE	02-2007	1 779	12	8 642 193,00	-	-
93000	SAINT-DENIS	98 RUE GABRIEL PÉRI	03-1988	575	-	489 079,61	-	-
93160	NOISY LE GRAND	440 CLOS DE LA COURTINE	08-1986	2 421	41	1 564 921,60	-	-
93160	NOISY LE GRAND	17-19 BOULEVARD DU MONT D'EST	01-1992	5 478	83	6 079 582,81	-	-
93360	NEUILLY-PLAISANCE	ZAC DES BORDS DE MARNE	09-1989	3 183	62	5 105 506,30	-	-1 599 178,91
94000	CRÉTEIL	33 RUE A. PERRET	02-1991	709	16	767 763,33	-	-
94000	CRÉTEIL	ALLÉE DES SAULES	12-1991	1 140	33	1 150 699,78	-	-
94120	FONTENAY SOUS BOIS	44-58 RUE ROGER SALENGRO	10-1991	7 672	167	9 503 583,72	-	-356 642,69
94120	FONTENAY SOUS BOIS	229 RUE LA FONTAINE	06-1987	2 875	50	2 832 416,59	-	-
94120	FONTENAY SOUS BOIS	AVENUE DU VAL DE FONTENAY	12-1985	1 153	18	1 341 551,35	-	-
94126	FONTENAY SOUS BOIS	44 RUE ROGER SALENGRO	05-1988	2 056	50	2 591 633,29	287 366,39	-
94300	VINCENNES	10-12 COURS LOUIS LUMIÈRE	05-1992	1 765	44	2 820 306,82	-	-
94300	VINCENNES	24-30 AVENUE DU PETIT PARC	12-1988	10 038	189	21 872 557,49	-	-2 343 903,93
95000	CERGY	IMMEUBLE LES 3 FONTAINES	07-1978	-	-	-	-	-
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>332 597</b>	<b>6 931</b>	<b>683 348 367,42</b>	<b>6 787 414,41</b>	<b>-5 989 123,09</b>

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
701 265,48	88 794,47	790 059,95	701 265,48	FÉDÉRATION MALADIES ORPHELINES	70 055,20	1 110 000,00	800 000,00
1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 067 143,12	C.V.F.	132 113,81	1 500 000,00	1 390 000,00
564 061,36	-	564 061,36	564 061,36	AGENCE LOFT	51 778,52	1 040 000,00	725 000,00
2 638 171,29	-	2 638 171,29	2 638 171,29	DIVERS LOCATAIRES	296 896,06	4 750 000,00	3 985 000,00
17 754 212,54	44 565,34	17 798 777,88	17 821 575,45	DIVERS LOCATAIRES	1 829 095,38	33 250 000,00	25 600 000,00
903 266,70	-	903 266,70	903 266,70	DIVERS LOCATAIRES	124 586,30	1 600 000,00	1 350 000,00
606 827,23	291,20	607 118,43	607 194,03	VÉRITABLE INTERMÉDIAIRE PROFES.	52 385,89	960 000,00	905 000,00
5 050 000,00	-	5 050 000,00	5 050 000,00	PRISMA PRESSE	397 753,73	6 050 000,00	5 280 000,00
3 158 030,68	48 147,32	3 206 178,00	3 195 473,27	DIVERS LOCATAIRES	324 273,65	5 350 000,00	4 950 000,00
18 125 777,00	-	18 125 777,00	18 125 777,00	DIVERS LOCATAIRES	1 557 668,37	23 000 000,00	20 800 000,00
747 000,18	605,25	747 605,43	752 501,58	DIVERS LOCATAIRES	100 575,80	1 000 000,00	985 000,00
838 469,59	8 945,00	847 414,59	852 315,59	DIVERS LOCATAIRES	110 266,87	1 280 000,00	1 100 000,00
1 021 408,42	3 847,75	1 025 256,17	1 038 284,84	DIVERS LOCATAIRES	138 713,96	1 375 000,00	1 300 000,00
2 757 776,91	81 433,22	2 839 210,13	2 868 024,86	DIVERS LOCATAIRES	446 789,76	3 850 000,00	3 825 000,00
-	-	-	3 109 565,44	VENDU	-	-	3 300 000,00
1 524 490,17	-	1 524 490,17	1 524 490,17	SOLIOS ENVIRONNEMENT	174 084,07	2 450 000,00	1 890 000,00
6 658 769,00	-	6 658 769,00	6 658 769,00	DIVERS LOCATAIRES	611 486,81	8 400 000,00	7 900 000,00
4 400 000,00	-	4 400 000,00	-	DIVERS LOCATAIRES	66 378,00	4 400 000,00	-
19 993 581,00	-	19 993 581,00	19 993 581,00	DIVERS LOCATAIRES	2 080 601,56	22 750 000,00	22 750 000,00
1 997 097,39	274 113,41	2 271 210,80	1 997 097,39	SCALA	206 445,04	2 450 000,00	2 350 000,00
1 143 367,63	-	1 143 367,63	1 145 620,46	DIVERS LOCATAIRES	190 924,51	2 250 000,00	1 650 000,00
870 178,99	3 287,71	873 466,70	879 900,08	DIVERS LOCATAIRES	135 688,03	1 750 000,00	1 200 000,00
1 036 143,65	9 194,44	1 045 338,09	1 050 015,09	DIVERS LOCATAIRES	106 256,05	1 100 000,00	1 050 000,00
13 629 537,36	-	13 629 537,36	13 629 537,36	FRANCE TÉLÉCOM	1 445 326,33	16 200 000,00	14 900 000,00
1 315 317,57	43 533,35	1 358 850,92	1 388 111,60	DIVERS LOCATAIRES	207 147,87	2 660 000,00	1 960 000,00
-	-	-	1 344 345,79	VENDU	-	-	1 300 000,00
2 210 510,75	-	2 210 510,75	2 210 510,75	DIVERS LOCATAIRES	270 409,23	3 100 000,00	2 400 000,00
10 645 669,65	235 945,20	10 881 614,85	10 765 874,52	DIVERS LOCATAIRES	908 144,37	10 500 000,00	10 480 000,00
1 136 423,46	-	1 136 423,46	1 136 423,46	DIVERS LOCATAIRES	144 918,62	1 300 000,00	1 275 000,00
17 152 600,00	-	17 152 600,00	17 152 600,00	DIVERS LOCATAIRES	1 225 187,44	20 000 000,00	17 160 000,00
33 795 951,56	-	33 795 951,56	33 795 951,56	DIVERS LOCATAIRES	2 258 514,25	34 650 000,00	33 820 000,00
952 988,56	155 225,88	1 108 214,44	1 085 535,30	JET MULTIMÉDIA HOSTING	144 943,37	1 950 000,00	1 400 000,00
18 637 608,98	-	18 637 608,98	18 622 096,82	RENAULT S.A.S.	1 940 296,39	22 792 000,00	25 200 000,00
10 908 300,00	-	10 908 300,00	10 908 300,00	DIVERS LOCATAIRES	818 286,37	11 670 000,00	11 160 000,00
12 612 837,86	176 348,25	12 789 186,11	12 631 637,34	STOCK J BOUTIQUE JENNYFER	506 951,10	11 900 000,00	10 600 000,00
12 596 480,81	272 137,64	12 868 618,45	12 971 043,10	DIVERS LOCATAIRES	1 723 839,55	26 796 000,00	19 998 000,00
198 183,72	11 434,26	209 617,98	216 559,37	INSTITUT DES SONDAGES LAVIALLE	30 181,77	385 000,00	320 000,00
13 945 900,00	-	13 945 900,00	13 945 900,00	DIVERS LOCATAIRES	1 320 438,35	19 050 000,00	18 000 000,00
10 970 356,47	274 209,21	11 244 565,68	11 187 479,58	DIVERS LOCATAIRES	1 873 215,30	20 600 000,00	13 840 000,00
7 103 743,08	-	7 103 743,08	7 103 743,08	MORGAN	591 253,59	10 800 000,00	8 850 000,00
18 879 774,00	212 147,45	19 091 921,45	19 138 880,11	EPSON FRANCE	969 903,85	18 700 000,00	17 000 000,00
26 011 399,04	26 531,35	26 037 930,39	25 987 669,11	DIVERS LOCATAIRES	2 476 003,79	31 200 000,00	28 000 000,00
16 105 523,06	-	16 105 523,06	16 067 340,56	PAGES JAUNES	1 525 096,51	20 250 000,00	17 550 000,00
10 457 315,90	-	10 457 315,90	10 457 315,90	VACANT	845 827,99	11 900 000,00	11 900 000,00
15 341 019,01	82 323,59	15 423 342,60	15 224 400,00	DIVERS LOCATAIRES	1 054 316,01	18 880 000,00	16 216 000,00
28 400 000,00	-	28 400 000,00	-	VACANT	388 029,00	28 400 000,00	-
381 122,55	-	381 122,55	381 122,55	DIVERS LOCATAIRES	66 987,14	960 000,00	610 000,00
777 489,99	1 849,50	779 339,49	780 656,46	SATAS	147 828,68	1 400 000,00	1 230 000,00
39 600 000,00	-	39 600 000,00	-	DIVERS LOCATAIRES	664 210,96	39 600 000,00	-
8 642 193,00	-	8 642 193,00	-	DIVERS LOCATAIRES	399 147,95	8 647 834,00	-
489 079,61	19 685,85	508 765,46	510 545,28	DIVERS LOCATAIRES	86 834,60	920 000,00	850 000,00
1 564 921,60	-	1 564 921,60	1 567 343,43	ANPE	290 093,76	2 200 000,00	2 200 000,00
6 079 582,81	75 671,13	6 155 253,94	6 181 501,92	DIVERS LOCATAIRES	815 857,10	6 220 000,00	7 200 000,00
3 506 327,39	152 121,27	3 658 448,66	3 506 327,39	DIVERS LOCATAIRES	439 776,19	4 440 000,00	4 440 000,00
767 763,33	-	767 763,33	767 763,34	G.GAM	107 987,09	1 230 000,00	1 030 000,00
1 150 699,78	-	1 150 699,78	1 150 699,78	DIVERS LOCATAIRES	166 517,76	1 880 000,00	1 730 000,00
9 146 941,03	-	9 146 941,03	9 146 941,03	R.A.T.P.	1 093 799,29	13 750 000,00	12 120 000,00
2 832 416,59	117 771,48	2 950 188,07	2 903 793,31	DIVERS LOCATAIRES	353 652,46	3 700 000,00	2 900 000,00
1 341 551,35	-	1 341 551,35	1 341 551,35	JOHNSON DIVERSEY (FRANCE) S.A.S.	179 331,25	2 300 000,00	1 900 000,00
2 878 999,68	-	2 878 999,68	2 879 006,27	DPMA-DIR	653 431,70	5 000 000,00	4 500 000,00
2 820 306,82	-	2 820 306,82	2 820 306,82	DIVERS LOCATAIRES	453 023,76	6 400 000,00	5 750 000,00
19 528 653,56	51 269,73	19 579 923,29	19 647 377,37	DIVERS LOCATAIRES	1 966 261,41	26 000 000,00	25 700 000,00
-	-	-	1 428 390,35	VENDU	-	-	829 000,00
<b>684 146 658,74</b>	<b>4 271 988,92</b>	<b>688 418 647,66</b>	<b>583 912 086,09</b>		<b>59 127 487,74</b>	<b>867 748 716,00</b>	<b>694 807 500,00</b>

## ■ 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 <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>								
33700	MERIGNAC	RUE FRANÇOIS ARAGO	09-1990	-	-	-	-	-
34000	MONTPELLIER	RUE ALFRED NOBEL	03-1991	1 971	44	1 021 282,26	0,00	-
44800	SAINT-HERBLAIN	IMMEUBLE LE SAFRAN	07-1991	1 162	30	597 919,73	-	-
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	BD DE MONS ET RUE PARMENTIER	02-1990	1 683	47	1 437 525,41	-	-448 924,23
69007	LYON	99-103 RUE DE GERLAND	05-1990	3 217	87	2 284 834,12	170 941,96	-
69800	CORBAS	12 AVENUE DU 24 AOÛT 1944	09-1986	1 200	-	426 857,25	-	-
77090	COLLÉGIEN	ZAC DES PORTES DE LA FORÊT	03-1986	3 194	28	1 585 469,78	-	-
77360	TORCY	LA ROCADE DU PARC	12-1980	2 991	-	1 067 143,12	-	-
77607	BUSSY SAINT-GEORGES	4 AVENUE GUTEMBERG	12-2006	12 649	169	11 293 000,00	-	-
77607	BUSSY SAINT-GEORGES	5 AVENUE GUTEMBERG	12-2006	5 049	66	4 434 600,00	-	-
78180	MONTIGNY LE BRET.	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	12-1991	801	29	716 510,38	-	-
78190	TRAPPES	DOMAINE DE PISSALOU	07-1989	1 890	46	1 362 162,46	-	-
91070	BONDOUFLE	5 RUE GUTEMBERG ZI MARINIÈRE	06-1980	4 503	-	1 214 204,03	-	-
91070	BONDOUFLE	22 RUE GUTENBERG	07-1987	6 061	81	2 837 782,95	-	-
91140	VILLEJUST	1-11 PLACE MARCEL REBUFFAT	02-1992	-	-	-	-	-
91370	VERRIÈRES LE BUISSON	37 RUE DES PETITS RUISSEAUX	10-1980	-	-	-	-	-
91380	CHILLY-MAZARIN	37 ROUTE DE LONGJUMEAU	12-1989	5 522	118	4 313 520,92	-	-1 326 304,59
92220	BAGNEUX	1 RUE DE L'ÉGALITÉ	07-1989	2 075	32	2 839 742,29	-	-1 178 048,00
92350	LE PLESSIS ROBINSON	20 RUE ÉDOUARD HERRIOT	12-1987	2 402	30	1 725 432,33	-	-
93190	NOISY LE GRAND	30 RUE DU BALLON	07-1980	1 666	5	533 571,26	-	-
93200	SAINT-DENIS	2 QUAI DE SAINT-OUEN	12-1989	1 448	20	1 246 193,64	-	-71 573,96
93200	SAINT-DENIS	2-8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	06-2002	2 630	56	2 301 980,16	-	-
93200	SAINT-DENIS	2-8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	12-1987	7 667	130	6 419 156,51	-	-182 769,67
93200	SAINT-DENIS	2-8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	08-1992	4 384	86	3 807 048,51	209 874,29	-
93200	SAINT-DENIS	URBAPARC	12-1989	5 795	102	2 370 582,22	-	2 522 796,03
93420	VILLEPINTE	24 BIS ALLÉE LOUIS BREGUET	12-1989	6 278	88	4 658 079,72	-	-1 697 345,86
94000	FRESNES	32-46 AVENUE DES PÉPINIÈRES	11-1990	3 968	85	2 106 865,63	-	-
95300	ARGENTEUIL	5 RUE MICHEL CARRÉ	07-1982	1 632	12	792 734,89	-	-
95610	ÉRAGNY	PARC DE LA DANNE	06-1980	5 835	-	2 362 959,77	-	-
95610	ÉRAGNY	PARC DES BELLEVUES - BAT C	06-1988	2 958	24	1 664 934,58	-	-
95610	ÉRAGNY	AVENUE DU GROS CHÊNE	12-1986	5 644	105	2 744 082,32	-	-
95700	ROISSY EN FRANCE	PARC DES NATIONS	04-1992	6 838	219	8 280 098,95	223 098,60	-
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>				<b>113 113</b>	<b>1 739</b>	<b>78 446 275,19</b>	<b>603 914,85</b>	<b>- 2 382 170,28</b>

<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>								
01700	BEYNOST	ZAC DES BATERSES	04-1991	810	-	698 978,74	-	-104 427,58
02200	SOISSONS	RUE JACQUES BREL	03-1989	1 200	-	725 276,20	-	-39 255,62
03100	MONTLUCON	RUE BENOIT FRACHON	04-1989	1 500	-	960 428,81	-	-76 224,51
06000	NICE	41 BOULEVARD LOUIS BRAILLE	02-1983	2 382	32	1 189 102,34	-	-
11000	CARCASSONNE	LA COUSTOUNE	03-1983	2 840	1	1 067 143,12	-	-
11000	CARCASSONNE	LIEU-DIT "MOREAU OUEST"	12-1989	989	36	640 285,87	-	-175 316,37
13009	MARSEILLE	AV. JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	06-1969	7 130	-	4 268 572,49	-	-
16430	CHAMPNIERS	LES MONTAGNES	04-1990	1 500	-	1 143 367,63	-	-451 579,14
16430	CHAMPNIERS	ZA LES MONTAGNES	10-1990	1 000	-	411 612,35	-	-
21000	DIJON	2-4 BOULEVARD MARMONT	10-1969	1 145	1	183 698,81	-	456 587,06
21300	CHENOVE	12 RUE JEAN MOULIN	12-1987	1 050	1	478 957,39	-	-
21300	CHENOVE	1 BOULEVARD DES VALENDONS	02-1966	2 866	-	579 306,26	-	-
22360	LANGUEUX LES GRÈVES	7 RUE AMBROISE PARE	07-1990	800	1	611 039,42	-	-62 222,95
25000	BESANÇON	1 AVENUE DE BOURGOGNE	10-1969	947	-	266 328,95	-	495 916,13
25200	MONTBELIARD	ZONE CIALE LE PIED DES GOUTTES	12-1988	821	-	495 459,31	-	-
25400	EXINCOURT	ROUTE NATIONALE N°437	10-1969	27 013	-	7 622 450,86	-	-
27930	ÉVREUX GUICHAINVILLE	BOULEVARD DU 14 JUILLET	11-1991	2 074	-	1 722 673,90	-	-
29200	BREST	ZAC DE L'HERMITAGE	03-1987	2 062	-	1 478 755,46	-	-
30300	BEAUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEAUCAIRE	12-2004	9 231	353	9 347 000,00	-	-
30300	BEAUCAIRE	LIEU-DIT "GENESTET"	01-2007	-	-	4 500 000,00	-	-
31700	BLAGNAC	LIEU-DIT "RITOURET SUD"	09-1994	1 500	-	1 295 816,64	-	-
33130	BÈGLES	732 ROUTE DE TOULOUSE	09-1966	7 142	1	2 896 531,33	-	-
34000	MONTPELLIER	630 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	23-06-1986	826	-	246 424,39	-	-
34000	MONTPELLIER	392 BOULEVARD PEDRO DE LUNA	23-06-1986	640	-	456 615,79	-	-
34000	MONTPELLIER	949 AV. DU PROF. LOUIS RAVAS	12-1965	610	-	243 918,43	-	-
37000	TOURS	31 AVENUE GUSTAVE EIFFEL	23-06-1986	2 472	-	1 571 617,74	-	-
37170	CHAMBRAY LES TOURS	150 AVENUE DU GRAND SUD	12-1988	880	1	775 884,52	-	-120 353,74

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
-	-	-	640 285,87	VENDU	-	-	715 000,00
1 021 282,26	15 018,25	1 036 300,51	1 043 403,60	DIVERS LOCATAIRES	146 822,61	1 345 000,00	1 260 000,00
597 919,73	73,21	597 992,94	598 066,11	DIVERS LOCATAIRES	75 534,04	800 000,00	663 000,00
988 601,18	15 405,64	1 004 006,82	988 601,18	DIVERS LOCATAIRES	126 595,58	1 410 000,00	1 250 000,00
2 455 776,08	117 168,79	2 572 944,87	2 345 010,12	DIVERS LOCATAIRES	263 991,84	2 650 000,00	2 550 000,00
426 857,25	-	426 857,25	426 857,25	VIA LOCATION FRANCE PROVINCES	66 068,67	500 000,00	450 000,00
1 585 469,78	89 517,45	1 674 987,23	1 606 148,25	DIVERS LOCATAIRES	236 948,79	2 350 000,00	1 880 000,00
1 067 143,12	2 355,98	1 069 499,10	1 069 113,50	DIVERS LOCATAIRES	174 329,70	1 560 000,00	1 350 000,00
11 293 000,00	-	11 293 000,00	11 293 000,00	RABOURDIN INDUSTRIE	992 000,00	11 600 000,00	11 320 000,00
4 434 600,00	-	4 434 600,00	4 434 600,00	RABOURDIN INDUSTRIE	350 000,00	4 500 000,00	4 270 000,00
716 510,38	-	716 510,38	716 510,38	BRIGGS AND STRATTON FRANCE	107 908,96	1 100 000,00	900 000,00
1 362 162,46	2 960,88	1 365 123,34	1 365 881,74	ETUD INTÉGRAL	166 660,63	2 350 000,00	2 100 000,00
1 214 204,03	51 712,67	1 265 916,70	1 217 278,06	DIVERS LOCATAIRES	300 367,25	2 870 000,00	2 500 000,00
2 837 782,95	100 170,92	2 937 953,87	2 892 534,64	DIVERS LOCATAIRES	417 454,41	4 300 000,00	3 363 000,00
-	-	-	2 504 193,68	VENDU	-	-	2 300 000,00
-	-	-	533 809,15	VENDU	-	-	550 000,00
2 987 216,33	46 937,54	3 034 153,87	3 042 168,40	DIVERS LOCATAIRES	451 332,57	5 100 000,00	4 264 000,00
1 661 694,29	9 458,64	1 671 152,93	1 678 341,26	DIVERS LOCATAIRES	180 554,68	2 100 000,00	1 580 000,00
1 725 432,33	27 537,94	1 752 970,27	1 734 901,89	DIVERS LOCATAIRES	200 235,06	2 120 000,00	1 820 000,00
533 571,26	-	533 571,26	533 571,56	CPI FRANCE	97 888,64	720 000,00	780 000,00
1 174 619,68	32 255,85	1 206 875,53	1 206 495,08	DIVERS LOCATAIRES	141 529,31	1 700 000,00	1 650 000,00
2 301 980,16	-	2 301 980,16	2 301 980,16	DIVERS LOCATAIRES	337 897,12	3 500 000,00	3 250 000,00
6 236 386,84	158 964,03	6 395 350,87	6 291 841,57	DIVERS LOCATAIRES	820 836,8	9 440 000,00	8 840 000,00
4 016 922,80	6 147,82	4 023 070,62	4 029 817,84	DIVERS LOCATAIRES	566 146,31	6 130 000,00	5 670 000,00
4 893 378,25	71 706,46	4 965 084,71	5 008 115,14	DIVERS LOCATAIRES	598 820,62	7 370 000,00	6 550 000,00
2 960 733,86	49 341,90	3 010 075,76	3 004 072,99	DIVERS LOCATAIRES	406 702,49	3 850 000,00	3 500 000,00
2 106 865,63	-	2 106 865,63	2 106 865,63	DIVERS LOCATAIRES	247 589,53	3 010 000,00	2 300 000,00
792 734,89	1 536,44	794 271,33	795 251,01	DIVERS LOCATAIRES	110 070,24	1 213 000,00	1 000 000,00
2 362 959,77	5 563,08	2 368 522,85	2 371 276,68	DIVERS LOCATAIRES	269 122,54	1 150 000,00	1 405 000,00
1 664 934,58	195,03	1 665 129,61	1 665 217,61	DIVERS LOCATAIRES	248 325,65	2 250 000,00	2 050 000,00
2 744 082,32	-	2 744 082,32	2 744 082,32	DIVERS LOCATAIRES	388 020,75	3 820 000,00	3 260 000,00
8 503 197,55	314 961,67	8 818 159,22	8 885 193,30	DIVERS LOCATAIRES	778 237,06	9 400 000,00	9 000 000,00
<b>76 668 019,76</b>	<b>1 118 990,19</b>	<b>77 787 009,95</b>	<b>81 074 485,97</b>		<b>9 267 991,88</b>	<b>100 208 000,00</b>	<b>94 340 000,00</b>

594 551,16	-	594 551,16	594 551,16	DIVERS LOCATAIRES	111 192,24	1 250 000,00	1 000 000,00
686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	125 732,92	1 660 000,00	1 300 000,00
884 204,30	-	884 204,30	884 204,30	DIVERS LOCATAIRES	161 407,66	1 870 000,00	1 730 000,00
1 189 102,34	-	1 189 102,34	1 189 102,34	VACANT	171 558,70	700 000,00	1 789 000,00
1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 067 143,12	OBI S.A.	160 237,93	1 950 000,00	1 700 000,00
464 969,50	-	464 969,50	464 969,50	CIE EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	72 983,85	550 000,00	700 000,00
4 268 572,49	-	4 268 572,49	4 268 572,49	CASINO FRANCE S.N.C.	649 536,56	7 900 000,00	7 090 000,00
691 788,49	-	691 788,49	691 788,49	DIVERS LOCATAIRES	121 155,90	1 450 000,00	1 320 000,00
411 612,35	-	411 612,35	411 612,35	LES OPTICIENS	82 130,49	1 100 000,00	880 000,00
640 285,87	-	640 285,87	640 285,87	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	94 866,68	1 200 000,00	1 000 000,00
478 957,39	-	478 957,39	478 957,39	ÉTABLISSEMENTS FALLAY	74 594,45	960 000,00	800 000,00
579 306,26	-	579 306,26	579 306,26	DIVERS LOCATAIRES	96 182,47	1 200 000,00	1 000 000,00
548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	HYGENA CUISINES	95 534,37	1 160 000,00	860 000,00
762 245,08	-	762 245,08	762 245,08	NORMA	114 169,63	1 040 000,00	1 158 000,00
495 459,31	-	495 459,31	495 459,31	HYGÉNA	96 227,50	1 170 000,00	950 000,00
7 622 450,86	-	7 622 450,86	7 622 450,86	DIVERS LOCATAIRES	1 152 813,25	17 560 000,00	15 800 000,00
1 722 673,90	-	1 722 673,90	1 722 673,90	DIVERS LOCATAIRES	259 437,08	2 730 000,00	2 330 000,00
1 478 755,46	-	1 478 755,46	1 478 755,46	DÉCATHLON	180 540,76	2 450 000,00	1 950 000,00
9 347 000,00	-	9 347 000,00	9 347 000,00	DIVERS LOCATAIRES	717 896,06	10 700 000,00	8 840 000,00
4 500 000,00	-	4 500 000,00	-	DIVERS LOCATAIRES	80 861,15	4 500 000,00	-
1 295 816,64	-	1 295 816,64	1 295 816,64	DIVERS LOCATAIRES	199 929,33	2 500 000,00	2 250 000,00
2 896 531,33	-	2 896 531,33	2 896 531,33	DIVERS LOCATAIRES	433 335,15	5 000 000,00	4 600 000,00
246 424,39	-	246 424,39	246 424,39	DIVERS LOCATAIRES	38 671,73	500 000,00	385 000,00
456 615,79	-	456 615,79	456 615,79	DIVERS LOCATAIRES	60 021,03	715 000,00	630 000,00
243 918,43	-	243 918,43	243 918,43	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	30 980,25	375 000,00	315 000,00
1 571 617,74	-	1 571 617,74	1 571 617,74	DIVERS LOCATAIRES	305 582,47	3 730 000,00	2 800 000,00
655 530,78	-	655 530,78	655 530,78	CHANTEMUR CENTRALE	96 378,00	1 260 000,00	1 050 000,00

## ■ 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 <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>LOCAUX COMMERCIAUX (SUITE)</b>								
38000	ÉCHIROLLES	RUE DE COMBOIRE	09-1986	400	-	350 632,74	-	-
38400	SAINT-MARTIN D'HÉRÈS	ZAC CHAMPS ROMAN	11-1983	2 030	-	1 173 857,42	-	-
41350	VINEUIL	ZAC DES SABLONS	10-1990	1 099	-	518 326,66	-	-
45000	ORLÉANS	142 FAUBOURG BANNIER	07-2007	170	-	317 135,00	-	-
47200	MARMANDE	33 RUE CHARLES DE GAULLE	07-2007	1 273	-	1 880 610,00	-	-
53000	LAVAL	AV. DU M. DE LATTRE DE TASSIGNY	10-1987	1 504	-	823 224,70	-	-
57140	WOIPPY	ZONE D'ACTIVITÉS METZ NORD	09-1982	1 099	-	716 510,38	-	-
60110	MERU	CENTRE CIAL LES VILLAGES	08-1978	2 092	-	1 275 998,27	922,32	-
60400	NOYON	ROUTE NATIONALE N°32	10-1990	797	-	464 969,51	-	-
63000	CLERMONT FERRAND	BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT	06-1987	2 094	1	1 448 265,66	-	-
63000	CLERMONT FERRAND	26 RUE DU GRAND CHAMP	07-1969	1 060	-	206 348,91	-	449 181,87
63170	AUBIÈRE	CHEMIN DES SAUZETTES	06-1987	1 178	-	823 224,70	-	-
66000	PERPIGNAN	9013 ROUTE D'ESPAGNE	06-1989	901	-	838 469,59	-	-15 244,90
69780	MIONS	18 RUE DE LA LIBERTÉ	07-2007	265	-	703 553,00	-	-
71100	CHALON SUR SAÔNE	RUE THOMAS DUMOREY	12-1989	2 218	-	5 753 356,97	-	-604 071,09
71570	CHARENTRE	ZAC DES BOUCHARDES	07-1983	1 152	-	777 489,99	-	-
75001	PARIS	10 PLACE SAINT-OPPORTUNE	07-2007	206	-	1 868 085,00	-	-
75007	PARIS	80 RUE DU BAC	03-1983	87	-	381 122,54	-	-
75007	PARIS	26 RUE DU BAC	12-1995	68	-	373 500,10	-	-
75008	PARIS	66 CHAMPS-ÉLYSÉES	01-01-1985 01-02-2002	1 238	-	12 840 160,79	217 140,00	-
75008	PARIS	230 RUE DU FAUBOURG ST-HONORÉ	09-1986	345	1	609 796,07	-	-
75008	PARIS	66 RUE FAUBOURG ST-HONORÉ	11-1997	128	-	1 356 796,25	-	-
75009	PARIS	20 RUE DE MAUBEUGE	10-1986	244	-	518 326,65	-	-
75011	PARIS	37-39-41 BOULEVARD DE CHARONNE	02-1980	127	1	167 693,92	-	-
75011	PARIS	144-148 RUE LEDRU ROLLIN	08-1995	344	3	792 734,89	-	-
75012	PARIS	41-43 RUE DE REUILLY	09-1982	2 187	-	1 661 694,29	-	-
75014	PARIS	107 B AVENUE GÉNÉRAL LECLERC	11-1983	833	-	1 829 388,21	-	-
75015	PARIS	56-62 RUE BRANCION	12-1986	375	3	564 061,36	-	-
75015	PARIS	15 RUE LABROUSTE	10-1975	381	-	181 526,59	-	367 289,88
75016	PARIS	86 AVENUE VICTOR HUGO	03-1996	109	1	1 036 653,31	-	-
75019	PARIS	55 RUE DE MEAUX	10-2002	2 037	-	3 028 663,24	-	-
76360	BARENTIN	214 BOULEVARD DE WESPHALIE	05-1987	1 100	-	457 347,05	-	-
76360	BARENTIN	1492 BOULEVARD DE NORMANDIE	09-1987	1 235	1	762 245,09	-	-60 979,61
77176	SAVIGNY LE TEMPLE	6 RUE ÉDOUARD VAILLANT	07-2007	20	-	59 900,00	-	-
77176	SAVIGNY LE TEMPLE	16 RUE ÉDOUARD VAILLANT	07-2007	120	-	279 344,00	-	-
77176	SAVIGNY LE TEMPLE	24 RUE ÉDOUARD VAILLANT	07-2007	50	-	135 758,00	-	-
77190	DAMMARIÉ LES LYS	385 AVENUE ANDRÉ AMPÈRE	12-1986	998	1	533 571,56	-	-
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	4 RUE DES MARMOUSETS	06-1988	1 658	-	1 143 367,62	-	-
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	PARC D'ACTIVITÉS COURTILLIÈRE	10-1987	1 447	-	868 959,40	-	-
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	ZAC DE LA COURTILLIÈRE NORD	01-1986	1 827	-	1 219 592,14	-	-
77500	CHELLES	13 AVENUE SYLVIE	12-1964	7 100	1	4 573 470,52	-	-
77500	CHELLES	22 BD PIERRE MENDÈS FRANCE	07-2007	135	-	509 021,00	-	-
77500	CHELLES	41 BD PIERRE MENDÈS FRANCE	07-2007	55	-	224 143,00	-	-
77500	CHELLES	37-39 BD PIERRE MENDÈS FRANCE	07-2007	203	-	701 260,00	-	-
78210	SAINT-CYR L'ÉCOLE	AVENUE DU COLONEL FABIEN	10-1982	1 073	-	548 816,47	-	-
78310	MAUREPAS	9015 RUE DU MARCHÉ	07-1989	1 500	1	1 199 427,67	-	-71 304,94
78500	SARTROUVILLE	80 AVENUE MAURICE BERTEAUX	23-06-86	3 168	1	2 210 510,75	-	-
78955	CARRIÈRES SOUS POISSY	94 RUE DU PARC	04-1987	1 400	-	533 571,56	-	-
79000	NIORT	39-41 RUE ROBERT TURGOT	12-1988	628	-	242 468,72	-	-
83160	LA VALETTE DU VAR	LOT. D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	11-1982	400	-	243 918,43	-	-
83160	LA VALETTE DU VAR	SECTEUR C 1793	29-03-84	1 549	-	701 265,48	-	-
83160	LA VALETTE DU VAR	AVENUE DE L'UNIVERSITÉ	10-1985	1 397	-	848 714,50	-	-
83160	LA VALETTE DU VAR	LES ESPALUNS	04-1983	1 746	-	945 183,91	-	-
84000	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	11-1983	1 996	-	990 918,62	-	-
84140	MONTFAVET	RUE DU BON VENT	03-1988	701	39	304 898,03	-	-
86280	SAINT-BENOIT	ZONE D'ACTIVITÉS GRAND ROCHER	04-1991	900	-	518 326,65	-	-
87000	LIMOGES	14 ALLÉE LOUIS DAUBENTON	09-1985	900	-	221 051,08	-	-
87000	LIMOGES	ZAC DE BEAUBREUIL	03-1986	1 000	-	457 347,05	-	-
89000	AUXERRE	AVENUE HAUSSMANN	11-1989	1 500	-	910 120,63	-	172 267,39
89000	AUXERRE	6 AVENUE DE SAINT-GEORGES	23-06-86	2 200	1	686 020,58	-	-
91480	QUINCY SOUS SENART	VAL D'YERRES SAINT-CHRISTOPHE	12-1989	620	16	516 802,27	-	-112 812,37
91700	STE-GENEVIÈVE DES BOIS	ZAC DE LA CROIX BLANCHE	01-1987	1 075	1	945 183,91	-	-
91700	STE-GENEVIÈVE DES BOIS	5 AVENUE DU HUREPOIX	03-1983	1 960	-	1 295 816,64	-	-
91830	LE COUDRAY MONTCEAUX	2 PLACE DE LA MAIRIE	07-2007	81	-	323 067,00	-	-

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
350 632,74	-	350 632,74	350 632,74	ROGARAY S.A.	42 574,00	560 000,00	480 000,00
1 173 857,42	-	1 173 857,42	1 173 857,42	DIVERS LOCATAIRES	186 150,53	2 250 000,00	2 050 000,00
518 326,66	-	518 326,66	518 326,66	DIVERS LOCATAIRES	78 992,78	1 000 000,00	860 000,00
317 135,00	-	317 135,00		DISTRIBUTION CASINO FRANCE	8 735,33	317 135,00	-
1 880 610,00	-	1 880 610,00		LA HALLE	29 747,17	1 880 610,00	-
823 224,70	-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	139 734,23	1 640 000,00	1 430 000,00
716 510,38	-	716 510,38	716 510,38	MARCA FRANCE S.N.C.	109 441,02	1 175 000,00	1 030 000,00
1 276 920,59	-	1 276 920,59	1 276 920,59	DIVERS LOCATAIRES	214 881,84	1 900 000,00	2 090 000,00
464 969,51	-	464 969,51	464 969,51	LA HALLE VÊTEMENTS	79 909,43	1 070 000,00	871 000,00
1 448 265,66	-	1 448 265,66	1 448 265,66	TOP OFFICE	221 605,68	2 810 000,00	2 450 000,00
655 530,78	-	655 530,78	655 530,78	ATAC	102 755,52	1 260 000,00	1 100 000,00
823 224,70	-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	172 806,78	2 000 000,00	1 350 000,00
823 224,69	-	823 224,69	823 224,69	CIE EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	140 141,94	1 535 000,00	1 200 000,00
703 553,00	-	703 553,00		DIVERS LOCATAIRES	19 697,62	703 553,00	-
5 149 285,88	-	5 149 285,88	5 149 285,88	DIVERS LOCATAIRES	766 329,88	11 600 000,00	8 860 000,00
777 489,99	-	777 489,99	777 489,99	DIVERS LOCATAIRES	122 677,05	1 440 000,00	1 200 000,00
1 868 085,00	-	1 868 085,00		KOOKAI DISTRIBUTION	38 197,68	1 868 085,00	-
381 122,54	-	381 122,54	381 122,54	DIVERS LOCATAIRES	55 022,32	930 000,00	675 000,00
373 500,10	-	373 500,10	373 500,10	KANTEX/ATEL' SON	38 737,04	700 000,00	488 000,00
13 057 300,79	3 900,00	13 061 200,79	13 063 150,79	ELDORAUTO ÉTOILE	656 783,71	16 300 000,00	15 000 000,00
609 796,07	-	609 796,07	609 796,07	SOCIÉTÉ RODIN	102 119,42	1 675 000,00	1 490 000,00
1 356 796,25	-	1 356 796,25	1 356 796,25	ARNABOLDI FRANCE S.A.R.L.	151 000,36	2 700 000,00	2 400 000,00
518 326,65	-	518 326,65	518 326,65	DIVERS LOCATAIRES	51 237,90	1 035 000,00	700 000,00
167 693,92	-	167 693,92	167 693,92	WAGRAM CENTRE DE CORRECTION	21 818,48	420 000,00	247 000,00
792 734,89	-	792 734,89	792 734,89	DURAVIT	102 165,44	1 360 000,00	1 125 000,00
1 661 694,29	-	1 661 694,29	1 661 694,29	DIVERS LOCATAIRES	276 728,22	3 700 000,00	3 500 000,00
1 829 388,21	-	1 829 388,21	1 829 388,21	DIVERS LOCATAIRES	229 210,58	4 200 000,00	3 280 000,00
564 061,36	-	564 061,36	564 061,36	APIBIO/AKINEO	57 686,28	950 000,00	730 000,00
548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	PICARD SURGELÉS	67 330,45	1 050 000,00	875 000,00
1 036 653,31	-	1 036 653,31	1 036 653,31	FEAU DAUCHEZ	100 629,21	1 650 000,00	1 400 000,00
3 028 663,24	-	3 028 663,24	3 028 663,24	GALERIES DE PARIS 19	377 526,76	5 200 000,00	4 000 000,00
457 347,05	-	457 347,05	457 347,05	BARENTIN AMEUBLEMENT	69 546,02	835 000,00	760 000,00
701 265,48	-	701 265,48	701 265,48	LA HALLE	130 271,97	1 700 000,00	1 400 000,00
59 900,00	-	59 900,00	-	NAJWA	2 167,22	59 900,00	-
279 344,00	-	279 344,00	-	DIVERS LOCATAIRES	10 061,48	279 344,00	-
135 758,00	-	135 758,00	-	NATHALYS COIFFURE	4 844,93	135 758,00	-
533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	VACANT	75 874,94	850 000,00	750 000,00
1 143 367,62	-	1 143 367,62	1 143 367,62	DIVERS LOCATAIRES	165 194,45	1 960 000,00	1 750 000,00
868 959,40	-	868 959,40	868 959,40	DIVERS LOCATAIRES	133 422,66	1 800 000,00	1 400 000,00
1 219 592,14	-	1 219 592,14	1 219 592,14	SAINT-THIBAUD / PRIMLAND	154 551,93	2 100 000,00	1 530 000,00
4 573 470,52	-	4 573 470,52	4 573 470,52	AUCHAN FRANCE	596 819,79	8 050 000,00	6 500 000,00
509 021,00	-	509 021,00	-	FASYL IMMOBILIER	14 059,13	509 021,00	-
224 143,00	-	224 143,00	-	DEMEURES TERRE ET TRADITION	6 611,82	224 143,00	-
701 260,00	-	701 260,00	-	DIVERS LOCATAIRES	21 178,09	701 260,00	-
548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	LIDL EXPANSION	83 250,27	1 170 000,00	1 000 000,00
1 128 122,73	-	1 128 122,73	1 128 122,73	LEADER PRICE VAL DE SEINE S.N.C.	242 842,58	2 675 000,00	1 900 000,00
2 210 510,75	-	2 210 510,75	2 210 510,75	ATAC	347 670,60	5 000 000,00	3 900 000,00
533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	GAL INTERNATIONAL	90 732,98	730 000,00	930 000,00
242 468,72	-	242 468,72	242 468,72	GCAS	42 899,86	530 000,00	458 000,00
243 918,43	-	243 918,43	243 918,43	CIE EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	34 897,39	440 000,00	385 000,00
701 265,48	8 145,88	709 411,36	701 265,48	LEROY MERLIN	123 333,34	1 500 000,00	1 420 000,00
848 714,50	-	848 714,50	848 714,50	DIVERS LOCATAIRES	166 613,23	2 100 000,00	1 780 000,00
945 183,91	-	945 183,91	945 183,91	DIVERS LOCATAIRES	165 460,17	2 200 000,00	1 800 000,00
990 918,62	-	990 918,62	990 918,62	DIVERS LOCATAIRES	160 074,04	1 820 000,00	1 820 000,00
304 898,03	-	304 898,03	304 898,03	LOGIRAMA	53 465,44	590 000,00	550 000,00
518 326,65	-	518 326,65	518 326,65	BUREAUTIQUE POITEVINE	73 132,75	920 000,00	837 000,00
221 051,08	-	221 051,08	221 051,08	TRADE FISHING COMPANY	47 840,99	540 000,00	465 000,00
457 347,05	-	457 347,05	457 347,05	LEADER DISTRIBUTION C. OUEST	78 975,28	990 000,00	790 000,00
1 082 388,02	-	1 082 388,02	1 082 388,02	DIVERS LOCATAIRES	161 454,20	2 050 000,00	1 800 000,00
686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	CASINO FRANCE S.N.C.	110 356,93	1 480 000,00	1 200 000,00
403 989,90	-	403 989,90	403 989,90	VETURA	70 060,96	1 120 000,00	800 000,00
945 183,91	-	945 183,91	945 183,91	MAM'S	146 077,92	2 160 000,00	1 810 000,00
1 295 816,64	-	1 295 816,64	1 295 816,64	DECATHLON S.A.	290 207,84	3 500 000,00	3 220 000,00
323 067,00	-	323 067,00	-	JP2M	9 802,70	323 067,00	-

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

LOCAUX COMMERCIAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
92110	CLICHY	65 RUE MARTRE	03-1985	770	16	390 403,14	-	-
92120	MONTRouGE	37-45 RUE BARBES	07-2007	331	-	1 610 240,00	-	-
92120	MONTRouGE	8-10 RUE MOLIÈRE	07-2007	134	-	521 599,00	-	-
92130	ISSY LES MOULINEAUX	36 RUE JEAN-PIERRE TIMBAUD	07-2007	81	-	343 057,00	-	-
92130	ISSY LES MOULINEAUX	4 RUE MICHEL JAZY	07-2007	225	-	1 614 020,00	-	-
92400	COURBEVOIE	69 AVENUE MARCEAU	07-2007	160	-	845 009,00	-	-
93000	BOBIGNY	CENTRE COMMERCIAL BOBIGNY 2	08-2006	6 067	-	12 230 000,00	-	-
93370	MONTFERMEIL	186 AVENUE JEAN-JAURÈS	08-1965	6 513	14	6 210 041,63	-	-1 377 407,79
93380	PIERREFITTE SUR SEINE	16 PLACE JEAN XXIII	07-2007	119	1	169 515,00	-	-
93400	SAINT-OUEN	21 RUE DE CLICHY	07-2007	397	-	1 081 783,00	-	-
93800	ÉPINAY SUR SEINE	5 RUE LACEPÈDE	07-2007	64	-	88 282,00	-	-
94120	VAL DE FONTENAY	RUE DE LA MARRE À GUILLAUME	08-2004	6 320	1	17 062 346,93	-	-
94260	FRESNES	VOIE DES LAITIÈRES	05-1979	5 444	-	3 996 121,50	-	-
94430	CHENNEVIÈRES S/MARNE	3 AVENUE CHAMPLAIN	03-1985	906	-	762 245,09	-	-
95400	VILLIERS LE BEL	PLACE VICTOR HUGO	1968	5 540	2	2 286 735,26	-	-
95480	PIERRELAYE	1 RUE PATTE D'OIE D'HERBLAY	04-1986	1 400	1	960 428,80	-	-
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>185 682</b>	<b>532</b>	<b>167 442 660,14</b>	<b>218 062,32</b>	<b>-1 329 958,28</b>

### ENTREPÔTS

33700	MÉRIGNAC	14 B RUE GUSTAVE EIFFEL	06-1983	1 800	-	472 591,96	-	-
33700	MÉRIGNAC	2 RUE ANTOINE BECQUEREL	07-1986	1 613	-	442 102,15	-	-
33700	MÉRIGNAC	11 RUE EULER	09-1983	-	-	-	-	-
37000	TOURS	RUE CHARLES COULOMB	05-1979	2 814	-	914 694,10	-	-
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	03-1980	10 115	76	1 980 973,49	-	-
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	09-1981	5 922	-	1 493 034,72	-	-
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	02-1985	1 974	-	502 116,11	-	-
51100	REIMS	5 RUE DU VAL CLAIR	06-1979	-	-	-	-	-
59000	LILLE	18 RUE DE LA VOYETTE	07-1978	1 058	-	288 602,86	-	-
60200	VENETTE	IMPASSE JEAN MONET	03-1987	2 445	-	914 694,10	-	-
69100	VILLEURBANNE	4 RUE ÉDOUARD AYNARD	03-1987	1 895	45	929 939,00	-	-
69570	DARDILLY	1 CHEMIN DU PLATEAU	12-1978	2 937	-	823 224,69	-	-
69570	DARDILLY	CHEMIN DU MOULIN CARRON	04-1979	-	-	-	-	-
69680	CHASSIEU	1 RUE DE FRESNEL	08-1990	1 288	-	503 081,75	-	-
69800	SAINT-PIERST	4 RUE AMBROISE PARÉ	08-1981	5 508	-	1 156 071,99	-	-
69960	CORBAS	ZAC DE CORBAS MONTMARTIN	11-1989	-	-	-	-	-
69960	CORBAS	17 AVENUE DE L'INDUSTRIE	03-1979	-	-	-	-	-
69960	CORBAS	20 RUE LOUIS PRADEL	10-1977	1 400	-	299 456,48	-	-
77183	CROISSY BEAUBOURG	51 RUE DE LA CHAPELLE	09-1987	5 954	49	2 306 027,99	-	66 023,68
77200	TORCY	RUE DES ÉPINETTES	03-1984	2 550	-	899 449,20	-	-
77200	TORCY	RUE DES ÉPINETTES	03-1984	1 670	-	607 905,50	-	-
77600	BUSSY SAINT-MARTIN	RUE DES ÉPINETTES	06-1979	8 220	-	1 767 623,53	-	-
78180	MONTIGNY LE BRET.	15-20 AVENUE DES TROIS PEUPLES	01-1980	2 413	-	686 020,58	-	-
78190	TRAPPES	4 RUE ALBERT EINSTEIN	04-1986	2 496	32	1 143 367,63	-	-
91420	MORANGIS	16 RUE DU DOCTEUR CHARCOT	01-1979	2 770	-	532 864,75	-	-
91940	LES ULIS	AVENUE DE L'OCÉANIE	03-1981	5 128	67	2 058 061,73	-	-
91940	LES ULIS	4 AVENUE DES ANDES	05-1983	3 650	61	2 088 039,11	-	-
92160	ANTONY	RUE AUGUSTIN FRESNEL	12-1983	2 474	27	1 219 592,14	-	-
92220	BAGNEUX	80-84 RUE DES MEUNIERIS	08-1987	14 929	163	6 888 232,53	-	-607 393,99
93110	ROSNY SOUS BOIS	9001 AVENUE FAIDHERBE	06-1977	2 790	-	922 316,56	-	-
94260	FRESNES	57-61 AVENUE DE LA LIBERTÉ	05-1984	1 441	19	649 980,12	-	-
95100	ARGENTEUIL	18 RUE JULES VERCRUYSE	03-1990	3 227	52	1 737 918,80	-	-
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>				<b>100 481</b>	<b>591</b>	<b>34 227 983,57</b>	<b>-</b>	<b>-541 370,31</b>

### IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX

92300	LEVALLOIS PERRET	94 RUE DE VILLIERS	07-2000	-	-	516 729,40	-	-
44000	NANTES	8 RUE ÉDOUARD NIGNON	12-2007	-	-	2 081 020,00	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 597 749,40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### TOTAL GÉNÉRAL

<b>731 873</b>	<b>9 793</b>	<b>966 063 035,72</b>	<b>7 609 391,58</b>	<b>-10 242 621,96</b>
----------------	--------------	-----------------------	---------------------	-----------------------

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
390 403,14	27 228,47	417 631,61	421 075,98	VILLE DE CLICHY	56 863,55	810 000,00	592 000,00
1 610 240,00	-	1 610 240,00	-	ED	41 046,20	1 610 240,00	-
521 599,00	-	521 599,00	-	JACQUES HADAD	11 391,30	521 599,00	-
343 057,00	-	343 057,00	-	AROM MICRO SERVICES	9 577,45	343 057,00	-
1 614 020,00	-	1 614 020,00	-	DIVERS LOCATAIRES	44 033,67	1 614 020,00	-
845 009,00	-	845 009,00	-	BRED	21 560,52	845 009,00	-
12 230 000,00	-	12 230 000,00	12 230 000,00	DIVERS LOCATAIRES	1 074 974,23	14 300 000,00	12 250 000,00
4 832 633,84	-	4 832 633,84	4 832 633,84	ATAC	711 904,40	7 950 000,00	6 525 000,00
169 515,00	-	169 515,00	-	SCAVI EUROPE	6 024,31	169 515,00	-
1 081 783,00	-	1 081 783,00	-	CONTROLAB	31 777,66	1 081 783,00	-
88 282,00	-	88 282,00	-	PIZZA FACTORY MJR	24 841,77	88 282,00	-
17 062 346,93	-	17 062 346,93	17 062 346,93	DIVERS LOCATAIRES	1 515 273,91	26 925 000,00	20 625 000,00
3 996 121,50	-	3 996 121,50	3 996 121,50	CASTORAMA FRANCE S.A.	529 893,24	7 380 000,00	6 550 000,00
762 245,09	-	762 245,09	762 245,09	CIE EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	106 655,29	1 580 000,00	1 220 000,00
2 286 735,26	-	2 286 735,26	2 286 735,26	DIVERS LOCATAIRES	338 572,06	4 150 000,00	3 720 000,00
960 428,80	-	960 428,80	960 428,80	LA HALLE	137 807,12	1 816 000,00	1 630 000,00
<b>166 330 764,18</b>	<b>39 274,35</b>	<b>166 370 038,53</b>	<b>148 591 906,02</b>		<b>19 092 282,84</b>	<b>276 286 381,00</b>	<b>219 175 000,00</b>

472 591,96	-	472 591,96	472 591,96	REXEL FRANCE	68 060,33	775 000,00	700 000,00
442 102,15	-	442 102,15	442 102,15	DEPOT DU SUD	64 760,44	875 000,00	610 000,00
-	-	0,00	351 352,40	VENDU	-	-	420 000,00
914 694,10	-	914 694,10	914 694,10	DARTY QUEST	222 804,84	2 750 000,00	2 190 000,00
1 980 973,49	2 469,26	1 983 442,75	1 987 618,30	SOCIÉTÉ DE LIVRAISON DE STOC	313 872,58	1 780 000,00	1 780 000,00
1 493 034,72	-	1 493 034,72	1 493 034,72	LA POSTE	241 351,16	1 950 000,00	1 800 000,00
502 116,11	-	502 116,11	502 116,11	LA POSTE	80 421,84	670 000,00	600 000,00
-	-	-	385 696,02	VENDU	-	-	500 000,00
288 602,86	-	288 602,86	288 602,86	INEO RÉSEAUX NORD OUEST	46 723,56	490 000,00	430 000,00
914 694,10	-	914 694,10	914 694,10	PB & ILE DE FRANCE NORD	136 025,92	1 300 000,00	1 211 000,00
929 939,00	-	929 939,00	929 939,00	DIVERS LOCATAIRES	121 676,59	1 180 000,00	1 050 000,00
823 224,69	-	823 224,69	823 224,69	TÉLÉCIEL S.A.	168 079,93	1 520 000,00	1 270 000,00
-	-	-	1 033 451,99	VENDU	-	-	1 450 000,00
503 081,75	-	503 081,75	503 081,75	DIVERS LOCATAIRES	67 347,72	600 000,00	560 000,00
1 156 071,99	63 696,91	1 219 768,90	1 251 430,06	DIVERS LOCATAIRES	136 306,29	1 400 000,00	1 280 000,00
-	-	-	411 612,35	VENDU	-	-	530 000,00
-	-	-	1 198 477,77	VENDU	-	-	1 200 000,00
299 456,48	-	299 456,48	299 456,48	VINK FRANCE	54 617,17	550 000,00	380 000,00
2 372 051,67	-	2 372 051,67	2 372 051,67	VACANT	388 632,52	3 000 000,00	2 200 000,00
899 449,20	8 392,41	907 841,61	908 061,85	DIVERS LOCATAIRES	151 857,38	1 338 000,00	1 150 000,00
607 905,50	8 345,17	616 250,67	607 905,50	DIVERS LOCATAIRES	98 610,61	921 000,00	750 000,00
1 767 623,53	82 442,87	1 850 066,40	1 890 223,84	DUPUIS ASSOCIÉS	383 864,05	3 750 000,00	3 300 000,00
686 020,58	2 580,82	688 601,40	689 601,40	VACANT	139 352,43	845 000,00	820 000,00
1 143 367,63	23 401,86	1 166 769,49	1 169 029,63	DIVERS LOCATAIRES	149 924,23	1 150 000,00	1 150 000,00
532 864,75	-	532 864,75	532 864,75	SOGEC GESTION	103 293,22	1 140 000,00	900 000,00
2 058 061,73	52 089,47	2 110 151,20	2 097 243,71	DIVERS LOCATAIRES	299 485,73	1 400 000,00	2 375 000,00
2 088 039,11	59 929,51	2 147 968,62	2 105 260,40	DIVERS LOCATAIRES	288 407,80	2 450 000,00	2 000 000,00
1 219 592,14	-	1 219 592,14	1 219 592,14	DIVERS LOCATAIRES	194 161,74	1 740 000,00	1 430 000,00
6 280 838,54	11 394,33	6 292 232,87	6 295 273,03	LES FILS DE MADAME GÉRAU	940 473,82	5 240 000,00	5 600 000,00
922 316,56	-	922 316,56	922 316,56	SACFOM S.A.	148 365,40	1 580 000,00	1 040 000,00
649 980,12	88 794,58	738 774,70	652 396,77	DIVERS LOCATAIRES	107 072,25	920 000,00	850 000,00
1 737 918,80	1 089,94	1 739 008,74	1 739 932,12	DIVERS LOCATAIRES	237 680,45	2 100 000,00	1 900 000,00
<b>33 686 613,26</b>	<b>404 627,13</b>	<b>34 091 240,39</b>	<b>37 404 930,18</b>		<b>5 353 230,00</b>	<b>43 414 000,00</b>	<b>43 426 000,00</b>

516 729,40	-	516 729,40	198 750,71	TRAVAUX EN COURS SUR IMMEUBLE	-	-	-
2 081 020,00	-	2 081 020,00	-		-	2 125 000,00	-
<b>2 597 749,40</b>	<b>-</b>	<b>2 597 749,40</b>	<b>198 750,71</b>		<b>-</b>	<b>2 125 000,00</b>	<b>-</b>

<b>963 429 805,34</b>	<b>5 834 880,59</b>	<b>969 264 685,93</b>	<b>851 182 158,97</b>		<b>92 840 992,46</b>	<b>1 289 782 097,00</b>	<b>1 051 748 500,00</b>
-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	--	----------------------	-------------------------	-------------------------

# RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2007

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 2007, 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 de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Atisreal Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 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-sur-Seine, le 15 mars 2008

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de 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 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

## CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

## 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 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<sup>er</sup> 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/m<sup>2</sup>. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation, la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes 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<sup>er</sup> 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 a pris effet au 2 novembre 2006 pour les prestations couvertes par la précédente convention et au 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour les nouvelles prestations.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2007 :

Prestations	Modalités financières	Euros HT versés
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 0,82 euros HT/m <sup>2</sup> indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	425 393,41
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	120 165,78
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 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	73 490,85
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	105 692,72
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	489 819,37
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	341 322,71
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	8 075,00
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-

#### 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<sup>er</sup> 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 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 2007 s'élève à 10 990 895,66 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 2007 s'élève à 8 432 811,13 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.
- 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.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2008

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

