

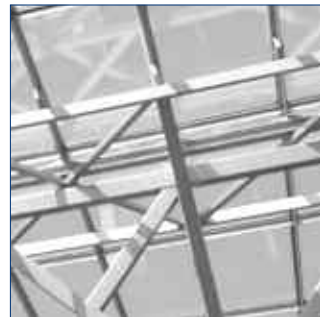
SÉLECTINVEST 1



R A P P O R T

A N N U E L

2 0 0 8



■ **Assemblées générales
ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2009**

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2008	6
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	18
Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire	20
Projets de résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	21
Comptes au 31 décembre 2008	24
Annexe	28
Composition du patrimoine	36
Rapports du commissaire aux comptes	48

Avant-Propos

■ L'IMMOBILIER EN 2008 ET LES SCPI DE L'UFG

La crise financière déclenchée en 2007, dont l'ampleur est historique, a vu ses effets se propager à la sphère économique durant l'année 2008. Si les Etats-Unis sont véritablement entrés en récession, l'Europe n'a pas été épargnée avec une croissance quasi-nulle. La France s'en est toutefois mieux sortie que ses voisins européens avec 0,7 % (source INSEE) de croissance.

■ RÉTROSPECTIVE 2008 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRAPPÉ PAR LA CRISE FINANCIÈRE

Dans un contexte de tensions financières extrêmes et de dégradation sur le plan des anticipations économiques, l'investissement en immobilier d'entreprise a particulièrement souffert en 2008, avec une baisse des volumes de 55 %, atteignant 12,5 milliards d'euros (soit le niveau de 2004).

Les difficultés rencontrées sur le marché se sont également traduites par un recul des valeurs de transactions, de l'ordre de 15 à 30 %, aboutissant à une augmentation des taux de rendement pouvant aller jusqu'à 200 points de base. Le secteur des bureaux, tenant lieu de premier marché à l'investissement, a été plus directement touché.

La baisse des volumes de transactions et les mouvements sur les prix ont été essentiellement dus :

- à l'arrêt brutal de financement notamment sur de grosses opérations ;
- au renchérissement du coût de la dette ;
- à une remontée des taux de rendement exigés à l'achat par les investisseurs.

Ce contexte a par ailleurs privilégié le retour d'investisseurs longs et, à contrario, la disparition d'investisseurs plus opportunistes.

UN MARCHÉ LOCATIF QUI S'EST BIEN DÉFENDU

Avec des entreprises encore préservées sur 2008, l'activité locative s'est globalement bien tenue. 2,4 millions de m² ont été placés, soit une baisse de 17 % par rapport à 2007, année particulièrement dynamique.

Néanmoins, les deux derniers trimestres ont laissé apparaître quelques signes de ralentissement, notamment sur les petites et moyennes surfaces plus sensibles au contexte économique. Les grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) ont été moins affectées, profitant encore des opérations de restructuration et d'économies de coûts des grandes entreprises. Enfin, les niveaux de loyers sont globalement restés stables et cohérents avec la capacité de paiement des entreprises.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE DE L'UFG DANS CE CONTEXTE

2008 : DES PRIX AJUSTÉS, DES NIVEAUX DE DISTRIBUTION CONFORMES AUX PRÉVISIONS 2007

Dans un contexte de turbulence sur le marché immobilier, les SCPI d'entreprise de l'UFG ont globalement bien amorti la baisse des prix, et ce grâce à des patrimoines diversifiés constitués sur plusieurs cycles immobiliers.

Le recul des valeurs d'expertise aura été en moyenne de 6 %, soit 3 fois moins que la baisse enregistrée sur le marché de la transaction.

UNE BAISSÉ DE NOS VALEURS D'EXPERTISE EN LIGNE AVEC CELLE DU MARCHÉ SCPI

Sur la base des dernières études publiées par l'IEIF, ce mouvement de baisse est en ligne avec les autres SCPI du marché de même nature avec un ajustement des valeurs au 31 décembre autour de 6,72 %.

Cet ajustement a été anticipé dès la rentrée de septembre par UFG REM et volontairement traduit dans les prix de souscription des SCPI, sans attendre la fin d'année. La base des volumes de transactions (sur le marché de référence des patrimoines des SCPI gérées) était suffisamment importante pour anticiper une baisse de nos expertises en fin d'année. Egalement, la base de prix à laquelle sont actuellement cédés nos actifs immobiliers sont en ligne avec les valeurs corrigées du mois de septembre, ce qui est une bonne indication en termes de juste valorisation.

LES SCPI D'ENTREPRISE TIRENT LEUR ÉPINGLE DU JEU AVEC LA PRÉSERVATION DE LEUR ATOUT ESSENTIEL, À SAVOIR LA DISTRIBUTION DE REVENUS

Fin 2008, les résultats d'exploitation des SCPI UFG REM sont restés conformes aux prévisions de début d'année. La commercialisation active des locaux vacants et la politique de renégociation des baux menées par UFG REM ont permis d'enregistrer un niveau de revenus locatifs et de charges conforme aux budgets réalisés fin 2007. Les prévisions de distribution annoncées en début d'année 2008 ont donc été tenues. Les mouvements de prix n'ont en rien affecté les niveaux de cash-flow. Les SCPI ont ainsi tiré leur épingle du jeu avec la préservation de leur atout essentiel, à savoir la distribution de revenus, grâce au maintien de l'activité locative.

■ PERSPECTIVES 2009 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UN MARCHÉ LOCATIF PLUS DIFFICILE

L'assombriement des perspectives économiques en 2009 instaure de nouveau un climat d'attente avec pour point de mire ses effets sur l'activité du marché locatif et l'évolution des loyers. En effet les entreprises, et notamment les PME, qui constituent une part importante du tissu économique, vont probablement être plus exposées en 2009 à une détérioration accrue de leur trésorerie. Cela pourrait conduire à une augmentation du taux de défaillance sur le marché locatif et favoriser des mesures d'accompagnement pour les locataires, d'ores et déjà constatées sur le marché pour la signature de nouveaux baux. Une augmentation de l'offre liée à une baisse des volumes de transactions et à la livraison de nouveaux programmes initiés ces dernières années est également attendue.

Toutefois, dans des périodes de troubles comme celle que nous vivons, les mouvements globaux continueront de masquer de fortes disparités. A titre d'exemple, sur le segment des bureaux du marché francilien, les entreprises utilisatrices continueront plus que jamais à privilégier des locaux neufs ou restructurés situés dans des secteurs où les loyers sont les plus compétitifs. Ainsi, les zones périphériques de La Défense ou encore de la Première couronne devraient être mieux armés, en raison d'une offre neuve plus importante et de loyers plus modérés qu'en secteur central.

Ce phénomène devrait être profitable aux SCPI de l'UFG dont les patrimoines constitués bénéficieraient d'une bonne répartition géographique et d'une forte présence sur ces secteurs.

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT QUI NE DEVRAIT PAS PRENDRE AVANT LE 2ND SEMESTRE

En termes d'investissements immobiliers, il ne faut pas en douter, l'année ne sera pas exceptionnelle. Un rebond d'envergure ne serait rendu possible que par une reprise franche de l'activité de financement des banques, ce qui n'est pas attendu avant le second semestre.

Toutefois, le repricing intervenu en 2008 et les politiques actuelles d'arbitrage liées soit à des besoins de liquidité, soit à des stratégies de désendettement (cas des foncières très présentes sur le marché de l'investissement ces dernières années), devraient favoriser des opportunités d'acquisition sur des actifs plutôt de qualité.

Encore une fois, les investisseurs longs bénéficiant de fonds propres devraient profiter de ce marché avec cette réserve toutefois qu'ils puissent eux-mêmes disposer des capitaux disponibles et d'une collecte suffisante auprès de leurs propres investisseurs, ce qui est le cas des SCPI ou encore des OPCV dans l'univers de l'épargne collective non cotée.

DES ÉVOLUTIONS DE PRIX DIFFÉRENTES SELON LES ZONES ET LES TYPES DE SURFACE

L'évolution des prix sur le marché est actuellement au centre des préoccupations de bon nombre d'investisseurs. Aujourd'hui, professionnels de l'immobilier et financiers ont des anticipations quelque peu différentes notamment sur l'ampleur des variations de prix sur le marché. Tous s'accordent en revanche sur le fait que l'évolution du marché immobilier et l'impact éventuel sur les valeurs dépendront fortement de l'activité du marché locatif, elle-même liée :

- à l'ampleur de la crise économique ;
- à l'efficacité des politiques de relance ;
- à la reprise du financement ;
- et plus globalement à la capacité des entreprises à s'adapter à ce contexte.

Aujourd'hui, malgré une dégradation du marché locatif à venir, d'une augmentation de l'offre et d'une croissance du taux de défaillance, notre sentiment demeure que le niveau des taux de rendement et leur écart avec les taux longs peuvent sensiblement jouer en faveur d'une résistance des valeurs.

Toutefois, il est certain que des ajustements pourront intervenir sur des actifs dont les corrections de valeurs locatives pourraient être plus importantes. Cela devrait essentiellement concerner les petites et moyennes surfaces situées à Paris - QCA. A l'époque, la pénurie de l'offre sur ces secteurs avec des entreprises prêtes à payer le prix d'un emplacement central ont favorisé des augmentations de loyers plus importantes. Parallèlement le déplacement prévisible de la demande du centre vers la périphérie, comme c'est souvent le cas dans des contextes de marchés plus tendus, devrait mieux armer ces zones contre les risques de baisse de valeurs. En cela, les SCPI de l'UFG sont mieux protégées.

En tout état de cause, si l'évolution des valeurs dépend de l'évolution du contexte économique et de la reprise du financement, il semble que tous les actifs et toutes les zones de marché ne seraient pas touchés de la même manière.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI DE L'UFG DANS CE CONTEXTE

EN TERMES D'ACTIVITÉ LOCATIVE

2009, une année plus difficile mais des résultats et des niveaux de distribution stables

Nos prévisions pour 2009 ont été établies bail par bail. Elles confirment la grande stabilité des résultats et des distributions, en dépit d'une dégradation économique qui se poursuit et d'un risque haussier sur le marché locatif. La possibilité d'une révision à la hausse du taux de défaillance et l'aménagement des loyers font partie des scénarios auxquels nous sommes préparés et que nous avons intégrés dans le budget 2009 de nos SCPI.

Nos prévisions font ressortir des résultats 2009 à des niveaux équivalents à 97 - 98 % de ceux enregistrés en 2008.

Dans cette phase difficile, la politique de gestion d'UFG REM sera plus que jamais de privilégier la bonne gestion des immeubles et la pérennisation du cash-flow. Des négociations seront entreprises avec certains locataires dans ce sens, afin d'aménager les loyers et d'assurer ainsi le maintien des locataires en place. Rappelons que la constitution de nos patrimoines immobiliers et leur mise en location se sont faites sur une période de temps assez longue. Il s'ensuit une certaine inertie des baux, qui permet de lisser les évolutions du marché locatif.

Quand bien même le marché locatif viendrait à s'assombrir plus que nous l'anticipons aujourd'hui, tous les secteurs d'activité et zones géographiques ne seraient pas uniformément touchés. Les SCPI gérées par UFG REM, grâce à des patrimoines diversifiés, sont donc à même de bien résister, en bénéficiant du soutien de zones plus dynamiques que d'autres. Le Property Management de proximité reprend également dans ce contexte toute sa signification, permettant de comprendre, d'accompagner et d'anticiper au mieux les demandes et les évolutions des locataires.

En raison de la spécificité de chaque patrimoine, leur diversification et leur constitution sur plusieurs cycles immobiliers ainsi que les échéances de renouvellement et de fin de baux différentes, les mouvements extrêmes de marché ne sont pas ceux que nous retrouvons au sein de nos SCPI, notamment en termes de variation de loyer. En effet, au même titre que les SCPI ne peuvent jamais capter toutes les hausses, elles sont également mieux protégées en cas de baisse.

EN TERMES D'INVESTISSEMENT...

Les SCPI d'entreprise constituent, dans le contexte de marché actuel, des produits d'investissement particulièrement bien positionnés à même de continuer à saisir les opportunités présentes et à venir sur le marché immobilier, du fait qu'elles ne contiennent aucun endettement.

Intégrer des immeubles de qualité dans un marché qui conserve de bonnes caractéristiques de long terme comme le marché français demeure un enjeu important pour les gestionnaires d'actifs et de produits d'épargne immobilière dont l'enjeu en 2009 reposera sur la dynamique commerciale et l'animation du marché des parts, notamment pour les SCPI.

EN TERMES DE VALORISATION...

Pour ce qui concerne les perspectives de valorisation, celles-ci resteront dépendantes de l'évolution de la conjoncture économique. Nous restons toutefois relativement confiants et ce pour trois raisons principales :

- Les valeurs d'expertise en fin d'année correspondent aux valeurs de marché. Elles ont été établies sur la base de volumes de transactions significatifs et correspondent aux valeurs auxquelles nous avons pu réaliser certains arbitrages ;
- Le niveau de cash-flow demeure stable, y compris avec une augmentation d'ores et déjà intégrée du taux de défaillance de 3 à 4 fois supérieur ;
- Les taux de rendement actuels en immobilier sur les secteurs et zones sur lesquels nous sommes investis semblent avoir atteint un seuil qui ne devrait pas bouger compte tenu de la prime de risque largement supérieure aux 200 points de base exigés sur cette classe d'actifs par un investisseur.

Toutefois, des facteurs économiques et financiers pourraient modifier ces prévisions :

- si une crise économique plus violente qu'attendue, associée à un échec des politiques de relance, plongeait les entreprises dans des difficultés plus importantes que prévu. Le niveau de cash-flow en serait alors mécaniquement touché ;
- si les taux de rendement immobilier repartaient à la hausse. Ce cas pourrait survenir en cas de non reprise de la dynamique de financement des banques. Les investisseurs en cash se trouveraient alors en position privilégiée et seraient en mesure d'exercer une pression à la baisse sur les valeurs de transaction.

En tout état de cause, malgré une dégradation généralisée des marchés immobiliers dans un contexte économique de récession, la correction des différents marchés (toutes classes d'actifs confondues) laisse de nouveau place à une hiérarchisation des placements au sein de laquelle l'immobilier retrouve, au-delà de ses qualités de diversification et de décorrélation, un couple rendement-risque cohérent. Ceci est d'autant plus vrai pour les SCPI qui ne souffrent d'aucun risque lié à l'endettement.

Le marché français reste un marché mature positionné depuis de nombreuses années comme l'un des premiers marchés d'Europe. Il bénéficie par ailleurs d'une qualité majeure : une diversification sectorielle au niveau des entreprises utilisatrices, facteur de stabilité important dans les cash-flow, notamment dans le cadre de patrimoines constitués. Ce que nous retrouvons d'ailleurs comme une des spécificités fortes des SCPI d'entreprise d'UFG REM aujourd'hui.

FOCUS MARCHÉ DES PARTS

Le taux de rotation sur le marché des parts des SCPI de l'UFG a légèrement augmenté, passant de 0,80 % à 2 %. Ce taux reste toutefois faible. Cette remontée est essentiellement due au volume de retraits enregistré sur deux SCPI en particulier : Sélectinvest 1 et UFG Pierre. Ces SCPI, référencées en unité de compte, ont fait l'objet de demandes de rachat entraînant un volume de retraits plus important qu'à l'accoutumée et nécessitant un délai plus long de satisfaction. Le recours à un fonds de remboursement via la cession d'actifs sur la base des valeurs d'expertise, devrait permettre de retrouver de la fluidité sur le marché des parts de ces SCPI.

Le premier facteur de fluidité restant bien entendu l'animation commerciale et la dynamisation de la collecte qui dans un contexte, demain, d'opportunités sur le marché immobilier retrouve tout son sens.

Un contexte par ailleurs particulièrement favorable aux SCPI ouvertes dont le prix de part est en ligne avec les valeurs du marché. Ces SCPI pourront investir sur des locaux de qualité. Cela contribue à diminuer les charges de travaux sur les patrimoines et permet de préserver le résultat de ces sociétés et la régularité de leur distribution.

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 220 384 €

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

Patrick RIVIERE, 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 Isabelle OGEE

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	A 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 BENAZET	
AVIP SCPI Sélection, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
Crédit Foncier, représentée par Guy Francis RUSSEIL	
Financière Etoile 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 2008

Introduction

C'est dans un contexte marqué par l'amplification de la crise financière et par sa propagation à l'économie réelle et au marché immobilier, que la SCPI Sélectinvest 1 a exercé son activité en 2008.

L'attentisme des investisseurs, constaté d'une manière générale, se reflète dans le ralentissement des souscriptions sur le marché des parts. La collecte nette réalisée s'est par conséquent élevée à 79,4 millions d'euros contre 146,8 millions d'euros en 2007. A la fin de l'exercice, 103 732 parts restaient en attente de retrait. Il convient cependant de noter que ces parts, qui représentaient 4,46 % du nombre total de parts de la SCPI, provenaient principalement d'Institutionnels opérant dans le cadre des demandes de rachat de leurs unités de comptes. Toutefois, la mise en application des dispositions statutaires que nous vous proposons d'adopter aux termes de l'assemblée générale extraordinaire et qui prévoient la possibilité de constituer un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, devrait permettre, s'il en était besoin, de satisfaire ces demandes de retrait en instance.

Poursuivant la diversification de son patrimoine, Sélectinvest 1 a investi dans une quarantaine d'acquisitions répondant à ses critères de sélection, un montant total hors taxes et hors droits de 182 millions d'euros de ses capitaux disponibles.

Concernant l'estimation du patrimoine, il faut rappeler que la SCPI détient un patrimoine de qualité situé, pour plus de la moitié de ses actifs, à Paris et en région parisienne où les corrections de valeurs ont été les plus importantes. La valeur vénale du patrimoine s'est de ce fait établie à 1 372 918 611,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une diminution de 4,93 %. Diminution par ailleurs cohérente au regard de l'analyse prospective de ladite valeur effectuée au cours de l'été par la société de gestion, soucieuse de ne pas maintenir un prix de la part qui ne serait plus en adéquation avec l'immobilier sous-jacent. Les résultats de cette analyse ont ainsi conduit à réajuster le prix de souscription de la part de 5,5 %, en le ramenant, à compter du 10 octobre 2008, de 672,00 euros à 635,00 euros.

Concernant la situation locative, malgré des locaux significatifs vacants, tels ceux du quai Le Gallo à Boulogne ou de la rue des Meuniers à Bagneux, faisant l'objet de travaux de restructuration et de valorisation, la SCPI a néanmoins pu cette année encore améliorer d'un point son taux d'occupation financier annuel à 94,40 % (pour 93,30 % en 2007).

Quant au revenu distribué au titre de l'exercice, égal à 35,04 euros par part, il a procuré un rendement de 5,21 % par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier 2008 (672,00 euros).

Pour 2009, plusieurs actions pourraient être mises en place pour Sélectinvest 1. D'abord, le fonds de remboursement destiné à favoriser la liquidité du marché des parts devrait pouvoir être doté au moyen des fonds provenant des arbitrages envisagés à cette fin. Ensuite, et toujours dans l'objectif d'une meilleure liquidité du marché des parts, des dispositions seront prises en vue de redynamiser la commercialisation.

Tenant compte de la vacance des immeubles en rénovation et des prévisions de valorisation que ces travaux devraient apporter à terme, une partie de la plus-value dégagée, lors des cessions d'actifs de l'exercice, pourra être mise en distribution. Le dividende 2009 devrait ainsi être fixé dans une fourchette comprise entre 34,30 euros et 35,55 euros.

Enfin, disposant des atouts indéniables que leur confère leur patrimoine (des actifs réels sans endettement qui sont une protection contre l'inflation, une mutualisation de leurs risques, des revenus réguliers), les SCPI en général et la SCPI Sélectinvest 1 en particulier demeurent, dans le contexte perturbé actuel, un placement de diversification sécurisé et pérenne.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2008

Capital effectif	355 832 559 €
Nombre de parts	2 325 703
Capitalisation	1 476 821 405 €
Nombre d'associés	19 780
Valeur de réalisation	595,32 €
Prix de souscription*	635,00 €
Valeur de retrait*	595,31 €
Valeur ISF pour 2009**	595,31 €
Distribution 2008	35,04 €
Distribution prévisionnelle pour 2009	Entre 34,30 € et 35,55 €

* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 10 octobre 2008.

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2008	2007
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	152 862 454,59	147 084 036,25
dont loyers	97 915 064,85	87 627 514,99
Total des charges	73 233 728,68	75 771 799,18
Résultat	79 628 725,91	71 312 237,07
Dividende	79 921 731,52	71 740 660,60

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

Capital social	355 832 559,00	337 753 008,00
Total des capitaux propres	1 127 097 943,70	1 057 261 540,33
Immobilisations locatives	1 123 937 427,59	969 264 685,93

	Global 2008	Par part 2008
--	----------------	------------------

Autres informations

Bénéfice	79 628 725,91	34,91*
Dividende	79 921 731,52	35,04*

Patrimoine

Valeur vénale/expertise	1 372 918 611,00	590,32
Valeur comptable	1 127 097 943,70	484,63
Valeur de réalisation	1 384 543 861,82	595,32
Valeur de reconstitution	1 568 218 578,69	674,30

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2008

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	118 167	5,08 %
Parts retirées avec contrepartie	41 286	1,77 %
Parts cédées de gré à gré	2 217	0,09 %
Parts transférées par succession et/ou donation	27 464	1,05 %
Parts en attente de retrait	103 732	4,46 %

Les acquisitions réalisées et décrites plus loin ont été rendues possibles par la collecte de 80 millions d'euros à titre d'augmentation de capital auquel s'est ajouté le montant des cessions de l'exercice.

À ce volume de 80 millions d'euros de collecte, le montant des souscriptions ayant assuré la contrepartie aux retraits de parts s'est élevé à 27,3 millions (comparable au niveau atteint en 2007) ; toutefois ces opérations n'ont pas été suffisantes pour assurer la totale fluidité du marché des parts depuis le dernier trimestre 2008, et donc 4,46 % des parts étaient encore en attente de retrait en fin d'année.

A hauteur de 60 millions d'euros, et comme vous en avez été informé dès la diffusion du bulletin trimestriel du 30 janvier dernier, ce volume est principalement issu de compagnies d'assurance détenant ces parts dans le cadre de contrats libellés en unités de compte ayant été l'objet d'arbitrages et d'aménagements au sein de leur allocation d'actifs.

L'insuffisance du rythme de la collecte de ces dernières semaines explique et justifie les propositions de résolutions qui vous sont soumises visant la dotation d'un fonds de remboursement, lequel permettra la résorption de ces retraits en attente, et aussi d'assurer la contrepartie aux quelque 450 associés particuliers figurant sur les listes d'attente.

La capitalisation de Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre à 1,47 milliard d'euros et donc la taille, la structure et la mutualisation géographique de son patrimoine ne sauraient être remises en cause par la cession marginale d'immeubles permettant la dotation de ce fonds et assurant ainsi la liquidité attendue du marché des parts.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2008

La SCPI Sélectinvest 1 a réalisé 40 acquisitions pour un montant de 181 943 664 euros HT hors droits et une rentabilité de 6,35 % acte en main.

Le 20 février 2008, la SCPI a acquis en indivision avec plusieurs SCPI gérées par UFG REM et à hauteur de 35 %, des lots de copropriété situés dans un immeuble édifié en 1973 dénommé le "Maillot 2000" situé le long du boulevard Pereire à Paris (17^e) à proximité immédiate de la Porte Maillot. Il s'agit de locaux situés dans le bâtiment A (immeuble R+9) représentant une surface utile de 2 636 m² de bureaux, soit la totalité des 4^e et 5^e étages et la moitié du 7^e étage, 304 m² d'archives et 60 parkings en sous-sol. Ces lots représentent 11,5 % des tantièmes de copropriété et sont intégralement loués à l'exception de 17 emplacements de stationnement. Les surfaces de bureaux sont occupées par la société informatique VIVEO, dans le cadre d'un bail commercial à effet du 1^{er} janvier 2004.

Cette acquisition conclue pour un montant de 7 163 450 euros hors droits offre une rentabilité de 5,90 % acte en main.

Le 29 février 2008, la SCPI a acquis en indivision avec plusieurs SCPI gérées par UFG REM et à hauteur de 50 %, un immeuble en VEFA (livraison prévue au 1^{er} trimestre 2010) dénommé "Carnot Piazza", situé à Massy (91), commune se trouvant à 12 km au sud de Paris. L'immeuble sera édifié sur la zone d'activités des Champs Ronds, secteur tertiaire en fort développement et bénéficiera de la proximité de la gare RER/TGV, de l'aéroport d'Orly et d'un très bon accès routier. Cet ensemble immobilier en R+5 qui offrira environ 8 395 m² (SHON) de bureaux et 182 emplacements de parking en sous-sol est actuellement en cours de commercialisation.

Cette acquisition d'un montant de 15 268 585 euros HT hors droits offre une rentabilité prévisionnelle de 6,60 % acte en main.

Le 29 février 2008, la SCPI a acquis en indivision avec plusieurs SCPI gérées par UFG REM et à hauteur de 67 %, un ensemble immobilier en VEFA situé dans le Parc des Impressionnistes à La Chapelle-sur-Erdre (44). L'opération a porté sur l'acquisition de 3 bâtiments à usage de bureaux pour un total de 7 500 m² (SHON) ainsi que 90 emplacements de parking semi enterrés et 155 parkings extérieurs. Ces 3 immeubles sont de superficie identique (2 500 m²) et représentent la 1^{re} tranche d'un Parc Tertiaire, en cours de réalisation. La livraison du 1^{er} bâtiment a eu lieu en mai 2008, celle du second en juillet 2008 et celle du dernier en octobre 2008.

Cette opération acquise au prix de 8 871 329 euros HT hors droits bénéficie d'une rentabilité prévisionnelle de 7,02 % acte en main.

Le 18 mars 2008, la SCPI a acquis en indivision avec plusieurs SCPI gérées par UFG REM et à hauteur de 40 %, un ensemble immobilier de 15 647 m² à usage principal d'entrepôt livré en 2003 situé 15 avenue Galilée au Plessis-Robinson (92). Cet ensemble immobilier est idéalement placé dans la ZIPEC et se compose d'un bâtiment à usage d'entrepôt de type classe "A" d'une superficie globale d'environ 13 896 m², d'un bâtiment à usage de bureaux en R+2 d'environ 1 751 m² et de 82 emplacements de stationnement extérieurs. Un bail ferme de 9 ans signé avec la société Malmenayde a pris effet le 17 mars 2008. Il s'agit d'une opération d'externalisation réalisée avec la société SEC-MAR, holding propriétaire de la société Malmenayde, le preneur (3^e distributeur français de papier). Cette acquisition conclue au prix de 9 400 000 euros HT hors droits procure une rentabilité de 6,30 % acte en main.

Le 31 mars 2008, la SCPI a acquis la totalité du patrimoine des SCPI Hoche Placements Pierre et Hoche Placements Pierre 2. Ce portefeuille de 32 actifs dont la surface globale est de 20 961 m² utiles est composé de 65 % de bureaux, 25 % d'activités, 9 % de commerces et 1 % de logements. Les actifs de ce portefeuille sont majoritairement situés en région parisienne (70 %), le reste étant réparti entre Paris intra-muros (19 %) et la province (11 %). Ce portefeuille a été acquis au prix fixé de 77 989 000 euros hors droits et offre une rentabilité de 5,57 % acte en main.

Les locaux sont respectivement situés à :

- Paris (2^e), 7/9 rue Saint-Marc - 140 m² à usage de commerce ;
- Paris (6^e), 55/57 rue Vaugirard - 100 m² à usage de commerce ;
- Paris (6^e), 45 rue Bonaparte - 111 m² à usage de commerce ;
- Paris (7^e), 205 boulevard Saint-Germain - 300 m² à usage de bureaux ;
- Paris (8^e), 72 rue de Miromesnil - 125 m² à usage de commerce ;
- Paris (8^e), 41 rue Liège - 181 m² à usage de bureaux ;
- Paris (8^e), 4 avenue Hoche - 420 m² à usage de bureaux ;
- Paris (8^e), 11 rue Tronchet - 129 m² à usage de bureaux ;
- Paris (12^e), 39 rue de Wattignies - 690 m² à usage de commerce ;
- Paris (15^e), 97 rue Lecourbe - 127 m² à usage de commerce ;
- Paris (16^e), 12 avenue Victor Hugo - 223 m² à usage de bureaux ;
- Paris (16^e), 47 rue Chaillot - 160 m² à usage de bureaux ;
- Paris (16^e), 2 rue Dufrenoy - 300 m² à usage de bureaux ;
- Paris (16^e), 89 rue de la Pompe - 54 m² à usage de commerce ;
- Paris (16^e), 19 rue Presbourg - 191 m² à usage de commerce et bureaux ;
- Paris (16^e), 19 rue Presbourg - 191 m² à usage de commerce et bureaux ;
- Paris (16^e), 20 rue Saint-Didier - 138 m² à usage de bureaux ;
- Paris (16^e), 20 rue Saint-Didier - 155 m² à usage de bureaux ;
- Paris (17^e), 55 rue de Prony - 180 m² à usage de bureaux ;
- Neuilly-sur-Seine (92), 19 rue Madeleine Michelis - 168 m² à usage de commerce ;
- Boulogne-Billancourt (92), 62 bis rue des Peupliers - 1 170 m² à usage de bureaux ;
- Issy-les-Moulineaux (92), 87/89 rue Félix Eboué - 1 667 m² à usage de bureaux ;
- Gennevilliers (92), 2 allée des Barbanniers - 406 m² à usage de bureaux ;
- Levallois-Perret (92), 39 rue Anatole France - 1 817 m² à usage de bureaux ;
- Levallois-Perret (92), 107/113 rue Victor Hugo - 266 m² à usage de bureaux ;
- Puteaux (92), Tour Franklin - 2 373 m² à usage de bureaux ;
- Tremblay-en-France (93), 13 rue Henri Farman - 1 869 m² à usage d'activités ;
- Saint-Maur (94), 12 parvis Saint-Maur - 1 116 m² de bureaux et 470 m² de commerce ;

- Vincennes (94), 1 allée Niepce - 153 m² à usage de commerce ;
- Choisy-le-Roi (94), 36/44 avenue de Lugo - 3 340 m² à usage d'activités ;
- Castanet-Tolosan (31), Innoparc, rue Magellan - 1 450 m² à usage de bureaux ;
- Aix-en-Provence (13), Antelios-les-Milles - 782 m² à usage de bureaux.

Le 16 mai 2008, la SCPI a acquis en indivision, avec plusieurs SCPI gérées par UFG REM et à hauteur de 15 %, un immeuble édifié en 2006 dénommé "Le Campus", situé 102 rue de Paris à Massy (91). L'immeuble est édifié sur la zone d'activités des Champs Ronds, secteur tertiaire en fort développement et bénéficie de la proximité de la gare RER/TGV, de l'aéroport d'Orly et d'un très bon accès routier.

L'immeuble, à usage de bureaux, construit en R+2 sur 2 niveaux de sous-sol, développe une surface utile de 13 585 m² de bureaux et offre 551 parkings intérieurs ainsi que 73 parkings extérieurs. L'actif bénéficie également de services communs gérés par une AFUL : RIE, auditorium, salle de conférences et gardien.

Entièrement louée à des locataires de qualité : AREVA, SFR et Carrefour, cette acquisition conclue au prix de 10 500 000 euros HT hors droits procure une rentabilité de 5,86 % acte en main.

Le 30 septembre 2008, la SCPI a acquis en pleine propriété un immeuble à usage de bureaux sis 5 esplanade Compans Caffarelli à Toulouse (31). L'ensemble se situe en plein cœur du quartier d'affaires de Compans Caffarelli en bordure de l'hypercentre de Toulouse au pied d'une station de métro. Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+9 de 4 749 m², édifié en 1992 autour d'un patio et disposant de 100 places de parking en sous-sol. L'immeuble s'intègre dans une division en lots de volume et correspond à l'aile gauche de l'ensemble immobilier. L'intégralité de cet immeuble est louée à sept locataires de qualité. L'opération d'un montant de 9 174 000 euros hors droits, offre une rentabilité de 7,06 % acte en main.

Acquisitions en 2008

Date	Adresse	Surface utile (m ²)	Nbre parking	Prix HT/HD	Loyers bruts HT	Taux de rendement	Locataires
20-02-08	PARIS (17 ^e) - Maillot 2000 251 boulevard Péreire	923	21	7 163 450	449 113	5,90	Vivéo - GOBTP
29-02-08	MASSY (91) Portefeuille Lazard - Carnot Plaza	4 198	91	15 268 585	1 037 202	6,60	En cours de commercialisation
29-02-08	CHAPELLE-SUR-ERDRE (44) Portefeuille Lazard - Parc des Impressionistes	5 025	164	8 871 329	641 873	7,02	En cours de commercialisation
18-03-08	LE PLESSIS-ROBINSON (92) Projet Marina	6 259	33	9 400 000	602 553	6,30	Malmeynade
31-03-08	PARIS (8 ^e) 41 rue Liège	181	0	960 000	54 021	5,30	ABS TECHNOLOGIES
31-03-08	PARIS (16 ^e) 12 avenue Victor Hugo	223	0	1 810 000	94 718	4,93	Amengaud - Guerlain
31-03-08	PARIS (16 ^e) 47 rue Chaillot	160	0	1 100 000	52 829	4,52	AWF
31-03-08	PARIS (7 ^e) 205 bd Saint-Germain	300	0	2 270 000	133 783	5,55	Maitres Lombard et Baratelli
31-03-08	CHOISY LE ROI (94) 36/44 avenue de Lugo	3 340	25	2 400 000	264 448	10,38	Multilocataires
31-03-08	BOULOGNE (92) 62 bis rue des Peupliers	1 170	20	5 250 000	330 198	5,92	Multilocataires
31-03-08	PARIS (2 ^e) 7/9 rue Saint Marc	140	0	395 000	24 100	5,75	Lemon Café
31-03-08	LEVALLOIS-PERRET (92) 39 rue Anatole France	1 817	36	9 700 000	547 620	5,32	Multilocataires
31-03-08	PARIS (8 ^e) 4 avenue Hoche	420	0	3 600 000	225 636	5,90	Momentys France
31-03-08	PARIS (16 ^e) 2 rue Dufrenoy	300	0	2 325 000	148 936	6,03	TMF France
31-03-08	PARIS (8 ^e) 11 rue Tronchet	129	0	870 000	58 974	6,38	PRG Trading

Le 4 novembre 2008, la SCPI a acquis en pleine propriété un hôtel particulier à usage de bureaux de 1 643 m² utiles disposant de six places de parking extérieur et d'un jardin privatif sis 51/53 rue des Belles Feuilles à Paris (16^e). L'ensemble est idéalement situé en plein cœur du prestigieux 16^e arrondissement à proximité de la place Victor Hugo et bénéficie d'une bonne desserte avec la station de métro Victor Hugo (ligne 2) et d'un accès rapide au périphérique par la porte Dauphine. L'immeuble est entièrement loué au groupe Alain Crenn depuis le 1^{er} septembre 2007 pour une durée ferme de 6 ans. Cette acquisition d'un montant de 15 997 400 euros hors droits procure une rentabilité de 5,69 % acte en main.

Le 24 décembre 2008, la SCPI a acquis en VEFA un ensemble immobilier situé au 80 et 82 rue des Meuniers à Bagneux (92). Il sera constitué de cinq bâtiments d'une surface utile minimum de 4 495 m² de bureaux, 5 617 m² de locaux d'activités, 286 m² de Restaurant Inter Entreprises (capacité 300 couverts), 121 places de parking en sous-sol et 38 emplacements extérieurs. Cet ensemble sera bâti en lieu et place de bâtiments d'activités obsolètes, propriétés de la SCPI Sélectinvest 1 depuis 1987. Chaque bâtiment disposera d'un hall central avec ascenseur permettant de créer des lots multiples, grâce à une divisibilité aisée. La livraison est prévue pour le 30 novembre 2010. Cette opération sera réalisée dans le cadre des nouvelles normes environnementales et recevra à ce titre le label "HQE" (Haute Qualité Environnementale).

Cette acquisition d'un montant de 25 579 900 euros HT hors droits bénéficie d'une rentabilité prévisionnelle de 7,41 % acte en main.

Acquisitions en 2008 (suite)

Date	Adresse	Surface utile (m²)	Nbre parking	Prix HT/HD	Loyers bruts HT	Taux de rendement	Locataires
31-03-08	VINCENNES (94) 1 allée Niepce	153	2	410 000	30 797	7,07	Fidexis
31-03-08	SAINT-MAUR (94) 12 parvis Saint-Maur	1 586	40	3 975 000	336 211	7,96	Multilocataires
31-03-08	CASTANET TOLOSAN (31) Immparc Rue Magellan	1 450	50	1 840 000	156 686	8,02	Eurogiciel Ingénierie
31-03-08	PARIS (6 ^e) 55/57 rue Vaugirard	100	1	1 095 000	72 865	6,27	Wool & Cotton Company
31-03-08	PARIS (8 ^e) 72 rue de Miromesnil	125	0	230 000	13 981	5,72	Polyburo
31-03-08	PARIS (16 ^e) 89 rue de la Pompe	54	0	470 000	29 606	5,93	Réciproque Nicole Morel
31-03-08	AIX-EN-PROVENCE (13) Antelios Les Milles	782	0	1 140 000	81 505	6,73	Multilocataires
31-03-08	PUTEAUX (92) Tour Franklin	2 373	8	13 000 000	715 740	5,18	Solucom
31-03-08	ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 87/89 rue du Gouverneur Félix Eboué	1 667	44	7 450 000	517 343	6,54	Multilocataires
31-03-08	PARIS (16 ^e) 19 rue Presbourg	191	0	1 700 000	92 200	5,11	Multilocataires
31-03-08	PARIS (16 ^e) 20 rue Saint-Didier	138	0	980 000	56 169	5,40	Windhurst Education
31-03-08	PARIS (6 ^e) 45 rue Bonaparte	111	0	2 900 000	158 694	5,15	Seize Agatha
31-03-08	PARIS (12 ^e) 39 rue de Wattignies	690	11	2 400 000	132 408	5,19	Multilocataires
31-03-08	PARIS (15 ^e) 97 rue Lecourbe	127	0	1 100 000	65 791	5,63	Diane
31-03-08	PARIS (17 ^e) 55 rue de Prony	180	0	919 000	50 000	5,12	Garon Gardiens Executives
31-03-08	LEVALLOIS-PERRET (92) 107/113 rue Victor Hugo	266	5	1 280 000	85 715	6,31	Multilocataires
31-03-08	GENNEVILLIERS (92) 2 allée des Barbanniers	406	12	870 000	76 267	8,25	CPFK Holding
31-03-08	TREMBLAY EN France (93) 13 rue Henri Farman	1 869	39	1 550 000	156 028	9,48	Multilocataires
31-03-08	NEUILLY SUR SEINE (92) 19 rue Madeleine Michelis	168	0	1 300 000	82 241	5,96	HSBC UBP
31-03-08	PARIS (16 ^e) 19 rue de Presbourg	191	0	1 700 000	92 200	5,11	Multilocataires
31-03-08	PARIS (16 ^e) 20 rue Saint-Didier	155	0	1 000 000	59 435	5,60	Windhurst Participation
16-05-08	MASSY (91) - Le Campus 102 rue de Paris	2 038	94	10 500 000	628 763	5,86	AREVA - SFR - Carrefour
30-09-08	TOULOUSE (31) 5 esplanade Compans Caffarelli	4 749	100	9 174 000	688 371	7,06	Multilocataires
04-11-08	PARIS (16 ^e) 51/53 rue des Belles Feuilles	1 643	6	15 997 400	967 215	5,69	Groupe Alain Crenn
24-12-08	BAGNEUX (92) 80/84 rue des Meuniers	10 398	159	27 579 900	2 102 760	7,41	En cours de commercialisation
TOTAL		56 195	961	181 943 664	12 114 995	6,35	

2. Les cessions de l'exercice 2008

Au cours de l'année 2008, la SCPI Sélectinvest 1 a procédé à l'arbitrage de 17 actifs pour un montant global de 34 295 171,91 euros hors droits net vendeur. Le taux de vacance de ces actifs était de 57 %.

Sept de ces actifs ont été cédés dans le cadre d'un portefeuille dénommé "Mosaïque 5" constitué avec d'autres SCPI du groupe. Ce portefeuille, composé de 49 actifs, comprenait des biens majoritairement à usage de bureaux situés en Ile-de-France, Paris et en régions. La quote-part hors droits net vendeur pour Sélectinvest 1 s'élevait à 17 749 416 euros.

Trois surfaces commerciales ont été arbitrées à la faveur d'un portefeuille de neuf actifs dénommé "Mosaïque Commerce". Ce portefeuille était composé de locaux commerciaux situés à Paris, en Ile-de-France et en régions et comprenait notamment un commerce vacant situé à Nice d'une surface de 2 642 m². La quote-part hors droits net vendeur pour Sélectinvest 1 s'élevait à 1 975 000 euros.

Parmi les autres arbitrages réalisés par la SCPI, il convient de noter la cession de bureaux d'une surface de 14 929 m² sis 80/84, rue des

Meuniers à BAGNEUX (92220) pour un prix de 5 362 500,00 euros hors droits net vendeur. Il s'agissait de bureaux et locaux d'activités obsolètes cédés à un promoteur en vue de sa démolition et de

sa reconstruction en un ensemble immobilier de 5 bâtiments mixtes bureaux et activités totalisant 10 398 m² acquis en VEFA par Sélectinvest 1.

Cessions en 2008

Date de cession	Ville / adresse	Nature	Surface en m ²	Date acquisition	Nombre parking	Vacance en m ²	Locataires	Valeur acquisition HT/DC	Ecart réévalué	Valeur bilan	Valeur expertise HD au 31-12-07	Prix cession HD
25-01-08	95610 ERAGNY Parc de la Danne	Act.	5 835	30-06-80		4 147	4 locataires	2 362 959,77		2 362 959,77	1 150 000	1 170 000,00
11-03-08	75014 PARIS 6 rue Ferrus	Bur.	1 000	19-12-79	1	0	1 locataire	1 704 428,92		1 704 428,92	3 800 000	3 753 750,00
09-04-08	78190 TRAPPES 4 rue Albert Einstein	Ent.	2 496	3-04-86	32	724	3 locataires	1 143 367,63		1 143 367,63	1 150 000	1 186 950,00
09-04-08	78190 TRAPPES Miniparc du Manet Bât B 2 allée des Aulnes	Bur.	956	28-04-92	33	0	7 locataires	1 036 143,65		1 036 143,65	1 100 000	1 138 700,00
09-04-08	92220 BAGNEUX Parc de Garlande 1 rue de l'Egalité	Act.	2 075	12-07-89	32	272	4 locataires	2 839 742,29	-1 178 048,00	1 661 694,29	2 100 000	2 267 750,00
09-04-08	94260 FRESNES 57-61 avenue de la Liberté	Ent.	1 441	29-05-84	19	0	3 locataires	649 980,12		649 980,12	920 000	856 942,62
09-04-08	91941 LES ULIS ZAC de Courtabœuf L'Atlas - Av. de la Baltique	Bur.	1 573	8-07-81	50	267	5 locataires	1 136 423,46		1 136 423,46	1 300 000	1 493 286,35
09-04-08	93160 NOISY LE GRAND Le Michel Ange 17/19 bd du Mont d'Est	Bur.	5 478	1-01-92	83	1 357	10 locataires	6 079 582,81		6 079 582,81	6 220 000	6 658 500,00
17-04-08	77000 LOGNES Espace Lognes Boulevard Malvoisine	Bur.	4 083	19-09-89	82	712	7 locataires	6 000 908,77	-3 243 131,86	2 757 776,91	3 850 000	3 718 420,31
29-05-08	11000 CARCASSONNE CC Cité 2 - Moreau Ouest	Com.	989	1-12-89	36	464	1 locataire	640 285,87	-175 316,37	464 969,50	550 000	487 500,00
29-05-08	78355 CARRIERES S/POISSY Lotissement du Parc 94 rue du Parc	Com.	1 400	6-04-87		0	1 locataire	533 571,56		533 571,56	730 000	681 944,44
29-05-08	06000 NICE 41 boulevard Louis Braille	Com.	2 382	1-02-83	32	2 382	vacant	1 189 102,34		1 189 102,34	700 000	754 513,87
27-06-08	78180 MONTIGNY LE BRET. 15/21 av. des 3 Peuples	Ent./Bur.	2 413	1-01-80		2 413	vacant	686 020,58		686 020,58	845 000	916 500,00
15-09-08	91420 MORANGIS 16 rue Docteur Charcot	Ent.	2 770	1-01-79	0	2 770	vacant	532 864,75		532 864,75	1 140 000	1 462 500,00
17-12-08	69570 DARDILLY 1 Chemin du Plateau	Ent.	2 937	5-12-78	0	0	1 locataire	823 224,69		823 224,69	1 520 000	1 584 173,80
17-12-08	31400 TOULOUSE Le Dorval Place P. Mendes-France	Bur.	905	8-03-85	35	0	1 locataire	980 322,72		980 322,72	930 000	945 750,00
24-12-08	92220 BAGNEUX 80-84 rue des Meuniers	Ent./Bur.	14 929	24-08-87	163	14 929	vacant	6 770 147,35	-607 393,99	6 162 753,36	5 240 000	5 362 500,00
TOTAL			53 662		598	30 437		35 109 077,28	-5 203 890,22	29 905 187,06	33 245 000	34 439 681,39

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 :

	2008	2007
Taux d'occupation financier annuel (Loyers en €)	94,40 %	93,30 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre (Surface en m ²)	90,60 %	89,20 %

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, 31-12-08) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2008, 97 915 064,85 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 6 205 171,41 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève à 94,40 %. Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une hausse de son taux d'occupation financier à hauteur de 1,10 %.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 61 420 m². La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant des loyers en hausse hormis sur des sites où la demande locative marque un retrait ou dans les cas où les loyers des locataires sortants étaient supérieurs au niveau du marché. Les plus significatives sont indiquées ci-après :

- Courbevoie (92), City Défense : 3 451 m² loués entièrement à Total au titre d'un bail commercial de 5/6/9 ans à compter du 1^{er} juin 2008 ;
- Courbevoie (92), Axe Défense :
 - extension du Logement Français sur 220 m² au titre d'un bail 3/6/9 ans, actant une progression de loyer de 14 %,
 - 388 m² loués à Unilocations au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans avec une progression de loyer de 13 % ;
- Lyon (69), Le Piazza :
 - 4 031 m² loués à la SNCF au titre d'un bail commercial de 6/9 ans,
 - 1 695 m² loués à Regus au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans moyennant une progression de loyer de 4 % ;
- Boulogne (92), Rue Abel Gance : renouvellement du bail de Pierre Fabre sur 1 903 m² pour 4/6/9 ans, accompagné de travaux de remise en état et remise aux normes de l'immeuble ;
- Vincennes (94), 24 rue du petit parc : 764 m² loués à AKER au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans avec une progression de loyer de 32 % ;
- Montrouge (92), Rue de la Vanne :
 - 2 027 m² loués à VVF au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans,
 - 447 m² loués à Lidl au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans moyennant une progression de loyer de 16 %,
 - 180 m² loués à Sicgma Group au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans avec une progression de loyer de 24 %,
 - Extension sur 64 m² de RLF au titre d'un avenant de 3/6/9 ans ;
- Les Ulis (91), Les Conquérants :
 - Le Mont Blanc : 252 m² loués à France Ouate au titre d'un bail commercial 6/9 ans et 200 m² à AMS Technologis et 225 m² loués à Adepe (bail 6/9 ans),
 - L'Annapurna : 1 414 m² loués à Data Concept au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans bénéficiant d'une progression de loyer de 7 %,
 - Le Mac Kinley : 771 m² loués à 3 Com au titre d'un bail dérogatoire de 24 mois à compter du 1^{er} août 2008,
 - Le Fujiyama : 147 m² à City Passenger ;
- Les Ulis (91), Les Andes : 282 m² loués à Atlantique Dry (+14 % de loyer), 352 m² loués à Lara Ind ;
- Fontenay-sous-Bois (94), Centre Commercial Périval, plusieurs petites surfaces y ont fait l'objet de cessions : 98 m² cédés par SK Création à Fashionland au titre d'un bail commercial de 12 ans, 81 m² aux Noues de Seine, 103 m² à Foot Locker et 104 m² à Texto pour 10 ans ;
- Paris (9^e), Rue Ballu : renouvellement du bail GRITA pour 405 m² avec une prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2008 et moyennant une progression de loyer de 12 % ;
- Saint-Denis (93), Urbaparc : de nombreux baux commerciaux 3/6/9 ans ont été signés sur ce site mixte activités - bureaux :
 - 764 m² loués à IBB au titre d'un bail commercial de 6/9 ans puis extension sur 551 m² d'IBB au titre d'un avenant d'extension de 6/9 ans,
 - 398 m² loués à Soteco,
 - 395 m² loués à Rio Finance avec une progression de loyer de 8 %,
 - 363 m² loués à Griacita Communication,
 - 362 m² loués à Véga Industries,
 - 362 m² loués à Ouest Placard,
 - 291 m² loués à Gander & Whither Shipping,
 - 291 m² loués à Eurogenst Power,
 - 206 m² loués à Iris Céramica ;
- Lyon (69), L'Atrium : plusieurs petites surfaces y ont été louées représentant 335 m². Il s'agit des derniers lots vacants de cette récente acquisition ainsi louée en totalité ;
- Lyon (69), Jardins d'Entreprises : renouvellement du bail Suez portant sur 939 m² à compter de décembre 2008 pour une durée de 9 ans ferme, avec une progression de loyer de 5 % ;
- Nice (06), Crystal Palace : renouvellement du bail pour GIE Sud Est sur 767 m² avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2008 moyennant une progression de loyer de 14 % ;
- Lille (59), Centre République : extension sur 335 m² de Partner Bureau au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans ;
- Champniers (34), Les Montagnes : après le départ de Maillet Distribution sur 1 000 m², cette surface a été relouée à Mélo Distribution au titre d'un bail commercial de 3/6/9/12 ans moyennant une progression de loyer de 16 % ;
- Avignon (84), ZAC de la Cristole : renégociation amiable sur 989 m² aboutissant à la signature du bail commercial 3/6/9/12 ans avec Griff Plus incluant une hausse du loyer de 4 % ;
- Veneuil (41), ZAC des Sablons : 250 m² cédés par Blason d'Or à Justine au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter du 20 mars 2008 moyennant un loyer en hausse de 63 % ;
- Lesquin (59), Acticentre : renouvellement du bail Konecranes sur 550 m² avec une prise d'effet au 29 Février 2008 moyennant une progression de loyer de 5 % ;
- Chilly-Mazarin (91), Villages d'Entreprises : 379 m² loués à Médical Recycling et 415 m² loués à Rudo-Chantier au titre de baux commerciaux 3/6/9 ans ;
- Morangis (91), Docteur Charcot : dans le cadre de l'arbitrage de cet entrepôt de 2 708 m², location précaire au futur acquéreur, CPV+, jusqu'à la fin de l'année, moyennant une progression de loyer de 12 % ;
- Marseille (13), Le Schuman : 971 m² loués à Feron de Clebastel au titre d'un bail 3/6/9 ans ;
- Pessac (33), Haut l'Évêque : renouvellement du bail 3/6/9 ans d'Axa, portant sur 2 950 m² à compter de juillet 2008 et moyennant une progression de loyer de 5 % ;
- Roissy (95), Parc des Nations : plusieurs baux commerciaux 3/6/9 ans ont été signés ; 324 m² loués à Axantis Office (+ 30 % de loyer), 203 m² à Harmony Hotels, 169 m² à Safar (+16 % de loyer), 176 m² à Geistlich et 337 m² loués à HKDC Europe au titre d'un avenant d'extension ;
- Carquefou (44), Impasse des Alizés : renouvellement du bail d'ADP GSI portant sur 1 284 m² et moyennant une hausse du loyer de 5 % ;
- Bondoufle (91), La Marinière : 759 m² loués à Eurotransmission au titre d'un avenant 4/6/9 ans ;
- Choisy-le-Roi (94), avenue de Lugo : 800 m² loués à TSK au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans avec une progression du loyer de 7 % ;
- Villepinte (93), Acticentre, 4 signatures cette année :
 - Renégociation du bail de Colitel portant sur 495 m² moyennant une hausse du loyer de 10 % pour une durée de 12 mois à compter de juin 2008,
 - Renégociation du bail d'Ecorallia portant sur 523 m² aux mêmes conditions locatives,
 - 495 m² loués à S+ au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans avec une hausse de 5 % du loyer,
 - 254 m² loués à Proservices Loc au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans.

Au 31 décembre 2008, la surface vacante de la SCPI est de 68 607 m² se répartissant comme suit :

Paris	749 m ²	soit 1,1 %
Ile-de-France	40 006 m ²	soit 58,3 %
Région	27 852 m ²	soit 40,6 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2008 concernent les locaux sis à :

- Croissy-Beaubourg (77), Paris Est (5 954 m²) : étude de mise aux normes 1510 I.C.P.E. (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) en cours avec le copropriétaire en concertation avec la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement). Commercialisation en suspens ;
- Boulogne (92), Iléo (5 080 m²) : une restructuration de haut standing est en préparation avec certification HQE. Les travaux de dépose et désamiantage sont en cours. Le permis de construire concernant la modification de la façade est obtenu et purgé des recours. La livraison est prévue pour la fin du 2^e trimestre 2010 ;
- Bagneux (92), Rue des Meuniers - Green Square (4 229 m²) : restructuration du site en cours. Construction d'un parc mixte bureaux, activités HQE de 10 000 m² comprenant 5 bâtiments ;
- Les Ulis (91), Avenue de l'Atlantique (2 241 m²) : travaux de rénovation par anticipation réalisés ;
- Bagneux (92), Le Nautille (3 253 m²) : valorisation à l'étude ;
- Montigny (78), Place Charles de Gaulle (1 524 m²) : bureaux rénovés. Commercialisation actée à la division ;
- Saint-Denis (93), Urbaparc (1 428 m²) ;
- Argenteuil (95), Rue Jules Vercey (1 133 m²) : entrepôt. Audit ICPE en cours ;
- Val-de-Fontenay (94), Centre Commercial Régional (832 m²) : commerces, la division est envisageable selon preneur ;
- Courbevoie (92), Axe Défense (849 m²) : rénovation des deux plateaux terminée ;
- Vélizy (78), Rue Grange Dame Rose (809 m²) : bureaux rénovés. Des négociations sont en cours pour la totalité ;
- Montrouge (92), Sud Affaires (589 m²) : extension de locataire en cours de négociation ;
- La Chapelle-sur-Erdre (44), Parc des Impressionnistes : trois immeubles acquis en VEFA (avec garantie locative jusqu'en mai, juillet et octobre 2010 selon l'immeuble) représentant 4 622 m² dont la commercialisation est animée en partenariat avec Lazard (promoteur de l'opération) ;
- Saint-Quentin-Fallavier (38), Isle d'Abeau (3 853 m²) : locaux soumis à la nouvelle réglementation relative aux entrepôts, étude en cours avec l'autre propriétaire de la zone. Commercialisation en suspens ;
- Lyon (69), Tour Crédit Lyonnais (3 046 m²) : travaux de rénovation des locaux vacants en préparation. Audit de la tour (IGH) en cours, étude de valorisation en cours dans le cadre de la copropriété ;
- Beaucaire (33), Forum Commercial (1 725 m²) : locaux commerciaux récents ;
- Tours (37), Avenue Gustave Eiffel (1 350 m²) : libération suite à une liquidation judiciaire ;
- Saint-Priest (69), Ambroise Paré (1 345 m²) ;
- Nantes (44), La Chanterrie II bât B11 (1 198 m²) : immeuble neuf acquis en VEFA avec garantie locative échue au 15 septembre 2008, commercialisation en cours ;
- Woippy (59), Metz Nord (1 099 m²) : locaux situés sur le centre commercial d'Auchan ;

- Schiltigheim (67), SXB1 (1 087 m²) (indivision 50/50 Sélectinvest 1 / UFG Pierre) : restent 2 plateaux rénovés en open space. Commercialisation à la division actée. Forte concurrence du neuf ;
- Bron (69), Saint-Exupéry (844 m²) : plan de climatisation, ravalement et rénovation budget 2008 ;
- Marseille (13), Avenue Robert Schuman (805 m²) : valorisation en préparation ;
- Labège (31), Buroplus bât B Voie n°3 (1 245 m²) : arbitrage.

Parmi les vacants 3 entrepôts obsolètes et en copropriété sont à l'arbitrage, il s'agit de :

- Noisy-le-Grand (93), Rue du Ballon (1 666 m²) ;
- Torcy (77), La Rocade du Parc (1 659 m²) ;
- Torcy (77), Rue des Epinettes (1 212 m²).

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 13 564 m² soit 1,81 % de la surface en exploitation. Les plus significatives concernent :

- Bagneux (92), Le Nautille : 1 200 m² seront libérés dont 714 m² en février + 486 m² en mai. La restructuration et la valorisation de ce site, bien placé, est en cours d'étude ;
- Asnières-sur-Seine (92), AugusteThomas : 1 231 m² ont été libérés par Satas le 31 décembre 2008. L'arbitrage est à l'étude ;
- Castanet-Tolosan (31), Rue Magellan : 1 450 m² seront libérés par Eurogiciel Ingénierie au 31 mars 2009 ;
- Marseille (13), Robert Shumann : trois baux représentant 1 085 m² au total seront résiliés au cours du 1^{er} trimestre 2009. Des travaux de rénovation et de valorisation sont en préparation ;
- Marseille (13), Traverse de Pomegue : 2 809 m² seront libérés par Onet fin mars 2009. Des travaux de rénovation et de valorisation sont à l'étude ;
- Fontenay-sous-Bois (94), Rue R. Salengro : la surface de 2 056 m² libérée par la DPMA (Ministère des Finances) en fin d'année a été relouée dès le 1^{er} janvier 2009 pour une large part (1 857 m²) à la RATP tandis que le solde demeure attribué à la DPMA ;
- Paris (8^e), Avenue Hoche : 267 m² libérés par Tanneries des Cuirs Indochine au 31 décembre 2008 ont été reloués à Amexio au 1^{er} janvier 2009 au titre d'un bail 3/6/9 ans moyennant une progression de loyer de 34 %.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 1 266 012,09 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 1 669 149,29 euros qui a été constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 403 137,20 euros.

S'agissant plus particulièrement des contentieux locatifs relatifs à l'éviction des locataires de la Tour Aurore, sur les trois procédures judiciaires restant en cours, deux ont donné lieu à des décisions rendues au cours de l'exercice 2008.

En effet, par un jugement du 11 mars 2008, le Tribunal a fixé l'indemnité due par la SCPI au locataire SOGECA à 50 000 euros, soit à un montant bien inférieur à celui fixé par l'expert judiciaire qui avait évalué le préjudice du locataire à 94 530 euros, et sensiblement en dessous de l'indemnité réclamée par ce dernier (414 223 euros).

De plus, le Tribunal a ordonné la compensation entre l'indemnité due par la SCPI et les arriérés de loyers dus par le locataire avant son éviction (44 000 euros).

Enfin, le locataire MGCM s'est vu accorder par une décision du 26 février 2008, une indemnité de 22 337,64 euros, alors que l'expert judiciaire l'avait évaluée à 45 257 euros et le locataire à 48 000 euros, sachant qu'une provision de 21 000 euros avait déjà été réglée par la SCPI en exécution d'un jugement de 2002.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-après 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, travaux de restructuration) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2008.

	2008
Travaux réalisés	9 738 463,47 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	8 464 734,71 €

Parmi les travaux réalisés en 2008, selon leur nature, les montants les plus significatifs sont :

Aménagements et installations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
59800 LILLE Rue Jean Roisin	Participation financière de la SCPI aux travaux de rénovation : peinture et revêtement de sol, conformité électrique	350 876,85 €
92120 MONTROUGE Rue de la Vanne	Dépose complète des plateaux : cloisons, faux plafonds, revêtement de sol, remise en conformité complète des installations électriques	506 158,79 €
13002 MARSEILLE Avenue R. Schumann	Dépose et évacuation des cloisons, moquette, faux plafonds, rénovation totale et mise en conformité électrique	277 338,62 €
67300 SCHILTIGHEIM Avenue de l'Europe	Travaux de remise en état des locaux	215 230,41 €
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	Travaux d'aménagement open space et compartimentage des 1 ^{er} , 3 ^e et 4 ^e étages et climatisation	278 277,36 €

Grosses réparations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
69800 CORBAS Avenue du 24 Août 1944	Fourniture et pose bacs acier, d'une isolation thermique d'une étanchéité bicouche, conformité de l'électricité, pose de faux plafonds et travaux de peinture.	208 308,61 €
75014 PARIS Avenue du Maine	Travaux de désamiantage	185 508,00 €
92220 BAGNEUX Rue Jean Marin Naudin	Travaux de rénovation et modernisation des ascenseurs quadruplex	219 301,63 €
59800 LILLE Rue Jean Roisin	Réfection de l'étanchéité des toitures terrasses, passage de la chaudière fuel au gaz et mise en conformité	246 059,54 €
60110 Méru C.C. "Les Villages"	Ravalement de façade	255 264,19 €

Climatisations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
69500 BRON Rue Maryse Bastie	Travaux de climatisation	244 191,09 €
69500 BRON Rue Maryse Bastie	Travaux de climatisation	115 687,51 €
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	Travaux de climatisation	175 415,21 €

Travaux de restructuration

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 BOULOGNE Quai Alphonse Le Gallo	Travaux de restructuration	882 634,86 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par ATISREAL Expertise qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaison, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2008 une valeur vénale du patrimoine de 1 372 918 611 euros hors droits.

La baisse des valeurs d'expertise à périmètre identique est de 4,93 % contre une progression de 11,92 % en 2007. Cette variation, qui se situe dans la moyenne globale, s'explique par la remontée généralisée des taux de rendement demandés par les investisseurs, provoquant une baisse des valeurs, elle-même liée à la baisse des transactions, conséquence directe des difficultés de financement.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2008

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m ²	Total en %
Paris	31 434	10 438			41 872	5,61 %
Région parisienne	179 207	57 881	99 310	57 069	393 467	52,73 %
Province	149 163	114 642	9 233	37 832	310 870	41,66 %
Total (m²)	359 804	182 961	108 543	94 901	746 209	
Total % (hors parking)	48,22 %	24,52 %	14,54 %	12,72 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2008

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Paris	168 855 850	51 815 000			220 670 850	16,07 %
Région parisienne	558 444 763	104 350 500	87 615 000	27 910 000	778 320 263	56,69 %
Province	227 123 498	125 714 000	6 875 000	14 215 000	373 927 498	27,24 %
Total (€)	954 424 111	281 879 500	94 490 000	42 125 000	1 372 918 611	
Total %	69,52 %	20,53 %	6,88 %	3,07 %		100,00 %

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe UFG, la société UFG REM et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Sélectinvest 1, bénéficient de la mise à disposition du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe et de l'expertise de ses équipes de contrôle interne.

Les procédures de contrôle interne de la SCPI s'inscrivent ainsi dans le cadre plus général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG et visent à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- respect des dispositions réglementaires ;
- conformité des opérations de gestion aux dispositions réglementaires et aux principes déontologiques ;
- exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse ;
- fiabilité de l'information comptable et financière ;
- efficacité et efficience de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- protection des actifs.

L'organisation des contrôles s'appuie sur les contrôles permanents au niveau de chaque service concerné, ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" et ceux résultant de l'inspection du Crédit Mutuel Nord Europe.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

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	1 123 937 427,59
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 160 516,11
Valeur comptable	1 127 097 943,70
Valeur comptable ramenée à une part	484,63
Valeur des immeubles "actuelle"	1 372 918 611,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	11 625 250,82
Valeur de réalisation	1 384 543 861,82
Valeur de réalisation ramenée à une part	595,32
Valeur de réalisation	1 384 543 861,82
Frais d'acquisition des immeubles	85 120 953,88
Commission de souscription	97 977 654,38
Valeur de reconstitution*	1 568 218 578,69
Valeur de reconstitution ramenée à une part	674,30

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

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année* ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
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***
2008	355 832 559,00	79 408 224,00	2 325 703	19 780	6 669 796,33	635,00****

(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.

**** Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 10 octobre 2008.

2. Évolution du prix de la part

	2004	2005	2006	2007	2008
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	513,00	513,00	550,00*	615,00**	672,00***
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	34,56	33,75	33,75	35,40	35,04
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	6,74%	6,58%	6,14%	5,76%	5,21%
Report à nouveau cumulé par part	4,25	3,60	4,49	3,79	3,24

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de cession conseillé au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Le prix de la part a été porté à 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.

*** Le prix de la part a été porté à 672,00 euros à compter du 31 décembre 2007.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
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
2008	43 503	1,97 %	+ de 1 mois	103 732	20 089,67

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

Libellés	2004		2005		2006		2007		2008	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	42,61	95,06	43,33	94,75	43,71	93,92	43,24	90,76	42,93	92,90
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,12	2,49	1,12	2,45	1,56	3,35	2,69	5,65	1,88	4,07
Produits divers	1,10	2,45	1,28	2,80	1,27	2,73	1,71	3,59	1,40	3,03
TOTAL DES REVENUS	44,83	100,00	45,73	100,00	46,54	100,00	47,64	100,00	46,21	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	3,63	8,10	4,04	8,82	4,13	8,87	4,16	8,73	4,03	8,72
Autres frais de gestion*	0,94	2,11	1,50	3,28	1,71	3,67	2,28	4,79	1,29	2,79
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,25	0,55	0,39	0,84	0,36	0,77	0,47	0,99	0,35	0,76
Charges immobilières non récupérées	2,72	6,07	2,75	6,01	2,35	5,05	2,40	5,04	2,72	5,89
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	7,54	16,83	8,67	18,96	8,55	18,37	9,31	19,54	8,39	18,16
Amortissements nets										
- patrimoine	1,11	2,47	0,93	2,03	0,89	1,91	0,96	2,02	0,98	2,12
- autres (charges à étaler)	0,23	0,51	(0,04)	(0,09)	(0,02)	(0,04)	(0,03)	(0,06)	0,00	0,00
Provisions										0,00
- dotation provision pour grosses réparations	1,80	4,01	2,52	5,50	2,46	5,29	1,95	4,09	1,77	3,84
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	0,18	0,39	(0,07)	(0,15)	(0,30)	(0,64)	0,26	0,55	0,15	0,33
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	3,31	7,39	3,34	7,29	3,03	6,51	3,14	6,59	2,91	6,29
TOTAL DES CHARGES	10,86	24,22	12,01	26,25	11,58	24,88	12,45	26,13	11,30	24,45
RÉSULTAT	33,97	75,78	33,73	73,75	34,96	75,12	35,19	73,87	34,91	75,55
Variation du report à nouveau	(0,59)	(1,31)	(0,56)**	(0,04)	1,21	(0,04)	(0,21)	(0,04)	(0,13)	(0,28)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	34,56	77,09	33,75	73,80	33,75	72,52	35,40	74,31	35,04	75,83
Revenus distribués après prélèvement libératoire	34,27	76,44	33,44	73,12	33,33	71,62	34,59	72,61	34,50	74,66

* 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 nettes de prélèvement, 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 31-12-2007*	Durant l'année 2008	Total au 31-12-2008
Fonds collectés	1 136 944 512,64	79 408 224,00	1 216 352 736,64
Cessions d'immeubles	173 407 323,38	34 439 681,39	207 847 004,77
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(2 040 949,41)	(1 365 456,45)	(3 406 405,86)
Réserves	5 873 361,49		5 873 361,49
Réévaluation	(10 242 621,96)	5 203 890,20	(5 038 731,74)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(80 953 559,96)	(13 117 248,79)	(94 070 808,75)
Achats d'immeubles	(1 137 195 301,22)	(188 342 431,88)	(1 325 537 733,10)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	85 792 764,96	(83 773 341,51)	2 019 423,45

* 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 ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2008 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	106 113 779
Charges déductibles	29 925 474
Revenu net	76 188 305
Soit par part pleine jouissance	33,41

REVENU FINANCIER

Revenu	4 257 719
Soit par part pleine jouissance	1,86
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	1,32

* En application de la loi sur le financement du Revenu de Solidarité Active (R.S.A.), les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2009 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 30,10 %.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	84 122 139
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	-5 672 939
Résultat fiscal	78 449 200

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	84 122 139
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	84 122 139

* Plus ou moins-values comptables comprises.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation la modification des statuts, pour tenir compte de la possibilité de constituer un "fonds de remboursement".

Compte tenu de la situation du marché des parts, qui comptait 103 732 parts en attente de retrait au 31 décembre 2008, il nous a paru souhaitable d'envisager toutes les solutions de nature à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Certes, tous les moyens seront mis en place en vue de dynamiser la commercialisation et de favoriser ainsi la collecte, qui demeure le principal moyen d'assurer la liquidité, puisqu'elle permet le retrait des parts en compensation de souscriptions correspondantes. Mais, au-delà de la commercialisation, il nous a semblé que la SCPI, société à capital variable, pourrait également prévoir, dans un souci de prudence, la création et la dotation d'un "fonds de remboursement" destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait de parts.

C'est par conséquent dans cet objectif que nous vous proposons de modifier l'article VIII des statuts "Variabilité du capital - Retrait", permettant dès lors, la création et la dotation d'un tel "fonds de remboursement".

Ainsi, les parts d'un associé qui ne trouveraient pas à être compensées par des souscriptions correspondantes dans un délai de 3 mois, pourraient, sur sa demande, lui être remboursées par prélèvement sur les fonds dont disposerait la société.

Conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le prix de retrait dans un tel cas, ne pourra ni être supérieur à la valeur de réalisation ni être inférieur à cette même valeur moins 10 %. Il sera établi par la société de gestion qui en informera les associés par tout moyen à sa convenance. Enfin, les parts retirées seront annulées, diminuant le capital effectif qui, par suite de ces retraits, ne pourra toutefois pas tomber en dessous du seuil égal à 10 % du capital social maximum statutaire.

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément et vous demandons d'approuver la nouvelle rédaction de l'article VIII des statuts modifié en conséquence.

La société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Lors de chacune de nos réunions, outre les comptes visés par le commissaire aux comptes, nous avons examiné le marché des parts, la situation du patrimoine et la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Dans un contexte plus difficile, le marché des parts de notre SCPI reflète le ralentissement de la commercialisation. L'émission de 118 167 parts nouvelles, représentant une collecte de 79,4 millions d'euros, a permis d'augmenter le capital social. Celui-ci s'établissait au 31 décembre 2008 à 355 832 559 euros, affichant une progression de 5,35 % en un an, en diminution de moitié par rapport à celle de l'an dernier.

Par ailleurs, les demandes de retrait compensées par des souscriptions ont porté sur 27,3 millions d'euros. Toutefois, au cours du dernier trimestre 2008, les souscriptions enregistrées n'ont que partiellement permis d'assurer la contrepartie aux demandes des retraits de parts. Le volume des parts en attente, majoritairement détenues par des compagnies d'assurance dans le cadre de contrats libellés en unités de compte, atteignait 65 millions d'euros en fin d'exercice, représentant 103 732 parts soit 4,46 % du capital.

Aussi, la société de gestion, avec notre approbation, se propose de mettre en place toute disposition de nature à favoriser la liquidité des parts. C'est dans cet objectif, qu'il vous est proposé, réunis également en assemblée générale extraordinaire, d'approuver les statuts modifiés afin de permettre la constitution et la dotation d'un "fonds de remboursement" destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait.

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 étendu son patrimoine par l'acquisition de quarante nouveaux immeubles au cours de l'année 2008 ; l'ensemble des locaux, dont près de 3/4 sont des bureaux, représente une surface globale de 56 195 m², repartis essentiellement à Paris et en Ile-de-France (85 %) et le reste à Toulouse et sa région ainsi qu'à Aix-en-Provence.

Ces immeubles proviennent, pour partie (près de la moitié) de l'achat des patrimoines des SCPI Hoche Placements Pierre qui détenaient des immeubles essentiellement parisiens ; l'autre partie est constituée par des immeubles importants acquis en indivision avec d'autres SCPI.

Sélectinvest 1 a ainsi pu investir un montant total de 182 millions d'euros, hors taxes et hors droits, sur la base d'un rendement moyen brut de 6,35 % acte en main.

Poursuivant la politique d'arbitrage que nous soutenons, la société de gestion a procédé à la cession de dix-sept biens immobiliers. D'une surface globale de 53 662 m², leur prix de vente représente un montant total de 34,2 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.

En ce qui concerne la situation locative, le taux moyen d'occupation financier a continué à s'améliorer en 2008 pour s'établir à 94,4 % contre 93,3 % pour l'année précédente.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Prenant en considération la diminution des prix déjà constatée sur le marché immobilier au cours du premier semestre, la société de gestion a procédé au cours de l'été à une analyse du patrimoine. Celle-ci ayant conclu à une baisse prévisionnelle des valeurs comprise entre 5 et 7 %, la décision a dès lors été prise d'ajuster le prix de la part pour le ramener, à effet du 10 octobre 2008, de 672,00 euros à 635,00 euros.

Les prévisions de baisse ont été confirmées par les conclusions des expertises que nous avons examinées en fin d'année. Les expertises font apparaître une valeur vénale du patrimoine de 1 372 918 611,00 euros présentant, à périmètre constant, une diminution de 4,93 %, par rapport à l'exercice précédent, soit un pourcentage de baisse, pour notre SCPI, conforme à la diminution moyenne généralement constatée.

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2008 vous sont présentés dans le rapport de la société de gestion.

Les loyers quittancés ont progressé de 11,74 % par rapport à l'exercice précédent, résultant à la fois de l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2007 et début 2008 et de l'excédent des relocations par rapport aux libérations.

Les capitaux collectés en attente d'investissement ont été placés, générant des produits financiers qui se sont élevés à 4 290 631,54 euros. Votre conseil de surveillance s'est préoccupé du placement de la trésorerie et ne souhaitant pas la conclusion d'opérations à risque, a rappelé son attachement à des placements sans risque de type monétaire.

Le résultat comptable au 31 décembre 2008 s'établit à 79 628 725,91 euros, également en progression par rapport à celui de 2007 (11,66 %) ; compte tenu du nombre de parts croissant à rémunérer, le résultat par part ressort à 34,91 euros et la distribution aux associés à 35,04 euros par part avec, cette année encore, un léger prélèvement sur le report à nouveau.

Pour 2009, les estimations effectuées permettent d'envisager une distribution dont le montant devrait se situer dans une fourchette comprise entre 34,30 euros et 35,55 euros, soit, par rapport au prix actuel de la part (635,00 euros), une rentabilité comprise entre 5,40 % et 5,60 %.

Par ailleurs, si des comptes établis au cours ou à la fin de l'exercice et certifiés par le commissaire aux comptes devaient faire apparaître l'existence d'un solde créditeur de plus ou moins-value sur cession d'immeubles locatifs, la société de gestion pourrait procéder à la mise en distribution de telles réserves. Une résolution vous est soumise à cette fin.

5. CONVENTIONS VISÉES À 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. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2008 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 79 628 725,91 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 de 79 628 725,91 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 7 680 797,54 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 87 309 523,45 euros, qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 79 921 731,52 euros ; (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau, une somme de 7 387 791,93 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir constaté l'existence d'un compte "Réserves" qui s'élève à la somme 5 873 361,48 euros décide de l'affecter au compte "Report à nouveau" :

QUATRIÈME 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 2008, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 127 087 943,70 euros ;
- valeur de réalisation : 1 384 543 861,82 euros ;
- valeur de reconstitution : 1 568 218 578,69 euros.

CINQUIÈME 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.

SIXIÈME 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 2009.

SEPTIÈME 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.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière d'un montant total de 323 700,00 euros, soit 0,28 euro par part, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice, autorise la société de gestion à verser aux autres associés, en vue de respecter l'égalité, l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit :

- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme totale de 1 442,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 329 836,00 euros.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des statuts modifiés pour tenir compte de la possibilité de constituer un "Fonds de remboursement" :

- décide la création d'un tel "Fonds de remboursement", qu'elle autorise la société de gestion à doter dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent, soit pour l'exercice 2009 un montant maximum de 221 523 210,75 euros ;
- autorise la société de gestion à affecter audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à procéder sur la base de situations intermédiaires à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous réserve de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves,
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- décide de modifier l'article VIII des statuts "Variabilité du capital - Retrait", pour tenir compte de la possibilité de constituer un fonds de remboursement destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait de parts ;
- décide en conséquence de rédiger l'article VIII comme suit :

Nouvelle rédaction Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait

VARIABILITE DU CAPITAL

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la société peut constituer, si elle le juge utile, un "Fonds de Remboursement".

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, sans pour autant être ramené à un montant inférieur au minimum légal.

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées.

2. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI, après réunion et information préalable du conseil de surveillance.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information.

3. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

Ancienne rédaction Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait

VARIABILITE DU CAPITAL

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux.

La société n'envisage pas la constitution d'un fonds de réserve, en conséquence le capital social effectif ne pourra pas diminuer en raison des retraits qui ne seront pris en considération que s'ils sont compensés par des souscriptions.

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

2. Valeur de retrait

La valeur de retrait correspond au prix d'émission (nominal plus prime d'émission) en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2008

	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 073 440 721,32	1 330 081 848,00	960 832 055,94	1 287 657 097,00
Agencements, aménagements, installations	6 246 699,26		5 834 880,59	
Immobilisations en cours	44 250 007,01	42 836 763,00	2 597 749,40	2 125 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 8 464 734,71		- 8 539 224,11	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 115 472 692,88	1 372 918 611,00	960 725 461,82	1 289 782 097,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	450 769,50	450 769,50	470 430,93	470 430,93
Créances				
Locataires et comptes rattachés	26 707 896,49	26 707 896,49	19 905 294,69	19 905 294,69
Autres créances	17 527 714,52	17 527 714,52	12 012 346,28	12 012 346,28
Provision pour dépréciation des créances	- 4 431 342,98	- 4 431 342,98	- 4 028 205,78	- 4 028 205,78
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	66 326 000,00	66 326 000,00	57 900 000,00	57 900 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	43 472 813,74	43 472 813,74	81 496 312,03	81 496 312,03
Provisions générales pour risques et charges	- 665 088,85	- 665 088,85	- 483 590,91	- 483 590,91
Dettes				
Dettes financières	- 17 438 000,75	- 17 438 000,75	- 14 861 631,16	- 14 861 631,16
Dettes d'exploitation	- 37 070 634,51	- 37 070 634,51	- 26 943 936,79	- 26 943 936,79
Dettes diverses	- 83 323 732,56	- 83 323 732,56	- 28 940 306,10	- 28 940 306,10
TOTAL II	11 556 394,60	11 556 394,60	96 526 713,19	96 526 713,19
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	75 120,86	75 120,86	16 468,59	16 468,59
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 6 264,64	- 6 264,64	- 7 103,27	- 7 103,27
TOTAL III	68 856,22	68 856,22	9 365,32	9 365,32
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 127 097 943,70		1 057 261 540,33	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 384 543 861,82		1 386 318 175,51

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

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2008 AU 31-12-2008 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2007	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	337 753 008,00		18 079 551,00	355 832 559,00
Capital souscrit	337 753 008,00		18 079 551,00	355 832 559,00
Primes d'émission	446 612 839,83		48 211 424,21	494 824 264,04
Primes d'émission	526 212 629,11		61 328 673,00	587 541 302,11
Prélèvement sur prime d'émission	(79 599 789,28)		(13 117 248,79)	(92 717 038,07)
Primes de fusion	271 625 104,85			271 625 104,85
Primes de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écarts d'évaluation	(10 242 621,96)		5 203 890,22	(5 038 731,74)
Ecart de réévaluation	(10 242 621,96)		5 203 890,22	(5 038 731,74)
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	(2 040 949,41)		(1 365 456,45)	(3 406 405,86)
Réserves	5 873 361,48			5 873 361,48
Report à nouveau	8 109 221,07	(428 423,53)		7 680 797,54
Résultat de l'exercice	(428 423,53)	428 423,53	(293 005,61)	(293 005,61)
Résultat de l'exercice	71 312 237,07	(71 312 237,07)	79 628 725,91	79 628 725,91
Acomptes sur distribution	(71 740 660,60)	71 740 660,60	(79 921 731,52)	(79 921 731,52)
TOTAL GÉNÉRAL	1 057 261 540,33		69 836 403,37	1 127 097 943,70

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2008

CHARGES	2008	2007
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	14 032 426,49	14 093 720,42
Autres charges	11 424 812,66	11 334 160,39
	25 457 239,15	25 427 880,81
Charges non refacturées		
Charges locatives	2 843 550,64	2 380 654,97
Travaux d'entretien	789 426,17	961 960,56
Grosses réparations	4 116 299,32	5 095 272,55
Autres charges	3 370 602,88	3 252 398,91
	11 119 879,01	11 690 286,99
Total des charges immobilières	36 577 118,16	37 118 167,80
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	9 191 711,70	8 432 811,13
Diverses charges d'exploitation	4 160 698,07	5 124 162,17
Dotation aux amortissements d'exploitation	10 354 318,68	7 845 926,92
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	1 648 458,91	1 538 335,08
Provision pour grosses réparations	4 041 809,92	3 953 093,48
Autres provisions	436 711,62	584 611,23
	6 126 980,45	6 076 039,79
Commission de souscription	6 669 796,33	10 990 895,66
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	36 503 505,23	38 469 835,67
Charges financières		
Charges exceptionnelles	153 105,29	183 795,71
TOTAL DES CHARGES	73 233 728,68	75 771 799,18
BENEFICE DE L'EXERCICE	79 628 725,91	71 312 237,07
TOTAL GENERAL	152 862 454,59	147 084 036,25
PRODUITS	2008	2007
Produits immobiliers		
Loyers	97 915 064,85	87 627 514,99
Charges refacturées	25 457 239,15	25 427 880,81
Produits annexes	927 782,79	1 037 973,74
Total des produits immobiliers	124 300 086,79	114 093 369,54
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	1 266 012,09	1 159 115,78
Grosses réparations	4 116 299,32	5 095 272,55
Autres reprises de provisions	459 043,68	445 761,00
	5 841 355,09	6 700 149,33
Transfert de charges d'exploitation	1 380 330,88	1 453 252,24
Autres produits	2 237 592,46	2 233 999,04
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	6 669 796,31	10 990 895,66
Autres prélèvements sur prime d'émission	8 115 045,81	5 971 017,14
	14 784 842,12	16 961 912,80
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	24 244 120,55	27 349 313,41
Produits financiers	4 290 631,54	5 443 234,68
Produits exceptionnels	27 615,71	198 118,62
TOTAL DES PRODUITS	152 862 454,59	147 084 036,25
TOTAL GENERAL	152 862 454,59	147 084 036,25

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2008	2007
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	79 921 731,52	71 740 660,60
Acquisitions d'immobilisations	155 578 827,29	119 431 617,30
Charges prélevées sur la prime d'émission	13 117 248,79	15 264 344,41
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	248 617 807,60	206 436 622,31
FONDS DE ROULEMENT	(81 730 161,53)	17 853 778,61
TOTAL DES FLUX	166 887 646,07	224 290 400,92
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	79 628 725,91	71 312 237,07
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	84 612 114,22	148 755 927,26
Cessions d'immobilisations	(1 365 456,45)	2 087 690,87
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	75 880,08	(10 450,00)
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	2 500 489,51	1 419 879,53
Variation des provisions	1 435 892,80	725 116,19
Total des ressources	166 887 646,07	224 290 400,92
TABLEAU 2	2008	2007
Variation du fonds de roulement	(81 730 161,53)	17 853 778,61
Variation des dettes	64 509 285,55	17 552 635,34
Variation des créances	12 376 622,31	5 501 959,24
Valeurs disponibles au début de l'exercice	139 396 312,03	109 491 857,32
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	109 798 813,74	139 396 312,03

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

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

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2008, pour un montant total de 654 978 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, une somme de 323 700 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 1 442 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- pour les associés non soumis à l'impôt sur le revenu, une somme de 329 836 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

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

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

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

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

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les constructions sur sol d'autrui situées rue Ferrus/Patio Saint-Jacques Paris 14^e étaient amorties selon le mode linéaire sur une durée de 59 ans, cette propriété a été vendue le 11 mars 2008.

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 des créances locataires

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 7 122 007,13 euros.

Au 31 décembre 2008, quatre promesses d'arbitrages ont été signées sur les propriétés suivantes :

- le 14 novembre 2008, Montpellier, pour 574 000 euros ;
- le 14 novembre 2008, Montpellier, pour 572 684 euros ;
- le 14 novembre 2008, Montpellier, pour 400 000 euros ;
- le 15 décembre 2008, Argenteuil, pour 882 450 euros.

Au cours de l'année 2008 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 159 453 parts, 118 167 parts ont été portées en augmentation de capital, 41 286 parts ont compensées des retraits.

Au 31 décembre 2008, il y a 103 732 parts en suspens (au prix publié).

Au cours de l'exercice 2008, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Eragny - Parc de la Danne ;
- Trappes - Rue Albert Einstein ;
- Trappes - Allée des Aulnes ;
- Noisy-le-Grand - Boulevard du Mont-d'Est ;
- Fresnes - Avenue de la Liberté ;
- Bagneux - Rue de l'Égalité ;
- Courtabœuf - Avenue de la Baltique ;
- Lognes - Boulevard du Mandinet ;
- Carcassonne - Lieudit "Moreau Ouest" ;
- Carrières-sous-Poissy - Rue du Parc ;
- Nice - Boulevard Louis Braille ;
- Montigny-Le-Bretonneux - Avenue des Trois Peuples ;
- Morangis - Rue du Docteur Charcot ;
- Dardilly - Chemin du Plateau ;
- Toulouse - Place Pierre Mendes France ;
- Paris - Rue Ferrus ;
- Bagneux - Rue des Meuniers.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2008		Exercice 2007	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	792 220 739,19	911 587 348,00	688 418 647,66	867 748 716,00
Locaux d'activité	76 221 122,84	94 490 000,00	77 787 009,95	100 208 000,00
Commerces	177 871 946,38	281 879 500,00	166 370 038,53	276 286 381,00
Entrepôts	33 373 612,17	42 125 000,00	34 091 240,39	43 414 000,00
Total	1 079 687 420,58	1 330 081 848,00	966 666 936,53	1 287 657 097,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	44 250 007,01	42 836 763,00	2 597 749,40	2 125 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	44 250 007,01	42 836 763,00	2 597 749,40	2 125 000,00
Total général	1 123 937 427,59	1 372 918 611,00	969 264 685,93	1 289 782 097,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2007	960 832 055,94
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice	5 203 890,22
BAGNEUX - Rue de l'Égalité	1 178 048,00
LOGNES - Boulevard Malvoisine	3 243 131,86
CARCASSONNE - "Lieu dit Moreau Ouest"	175 316,37
BAGNEUX - Rue des Meuniers	607 393,99
Amortissement des constructions sur sol d'autrui	470 674,19
Dotation de l'exercice	(11 475,91)
Régularisation	482 150,10
Acquisitions de l'exercice	141 348 458,05
PARIS - Boulevard Pereire	7 163 450,00
LE PLESSIS-ROBINSON - Avenue Galilée	9 400 000,00
AIX-EN-PROVENCE - Domaine du Tourillon (complément de prix)	172 258,75
PARIS - Rue de Liège	960 000,00
PARIS - Avenue Victor Hugo	1 810 000,00
PARIS - Rue de Chaillot	1 100 000,00
PARIS - Boulevard Saint Germain	2 270 000,00
CHOISY-LE-ROI - Avenue de Lugo	2 400 000,00
BOULOGNE - Rue des Peupliers	5 250 000,00
PARIS - Rue Saint Marc	395 000,00
LEVALLOIS-PERRET - Rue Anatole France	9 700 000,00
PARIS - Avenue Hoche	3 600 000,00
PARIS - Rue Duffrenoy	2 325 000,00
PARIS - Rue Tronchet	870 000,00
VINCENNES - Allée Niepce	410 000,00
SAINT-MAUR DES FOSSÉS - Parvis Saint Maur	3 975 000,00
INNOPARC - Rue Magellan	1 840 000,00
PARIS - Boulevard Raspail	1 095 000,00
PARIS - Rue de Miromesnil	230 000,00
PARIS - Rue de la Pompe	470 000,00
AIX-LES-MILLES - Rue Marcelin Berthelot	1 140 000,00
PUTEAUX - Tour Franklin	13 000 000,00
ISSY-LES-MOULINEAUX - Rue Gouverneur Felix Eboué	7 450 000,00
PARIS - Rue de Presbourg	3 400 000,00
PARIS - Rue Saint-Didier	980 000,00
PARIS - Rue Saint-Didier	1 000 000,00
PARIS - Rue de Prony	919 000,00
PARIS - Rue Bonaparte	2 900 000,00
PARIS - Rue de Wattignies	2 400 000,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

PARIS - Rue Lecourbe	1 100 000,00	
GENNEVILLIERS - Allée des Barbanniers	870 000,00	
LEVALLOIS-PERRET - Rue Victor Hugo	1 280 000,00	
NEUILLY-SUR-SEINE - Rue Madeleine Michelis	1 300 000,00	
TREMBLAY-EN-FRANCE - Rue Henri Farman	1 550 000,00	
MASSY - Rue de Paris	10 500 000,00	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes - Bat A	2 957 109,77	
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffarelli	9 174 000,00	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes - Bat B	2 957 109,77	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes - Bat C	2 957 109,76	
PARIS - Rue des Beuilles Feuilles	15 997 400,00	
NANTES - Rue Edouard Nignon - (livraison VEFA)	2 081 020,00	
Cessions de l'exercice		(35 012 958,86)
ERAGNY - Parc de la Danne	(2 362 959,77)	
TRAPPES - Rue Albert Einstein	(1 143 367,63)	
TRAPPES - Allée des Aulnes	(1 036 143,65)	
NOISY-LE-GRAND - Boulevard du Mont d'Est	(6 079 582,81)	
FRESNES - Avenue de la Liberté	(649 980,12)	
BAGNEUX - Rue de l'Egalité	(2 839 742,29)	
COURTABOEUF - Avenue de la Baltique	(1 136 423,46)	
LOGNES - Boulevard du Mandinet	(6 000 908,77)	
CARCASSONNE - Lieudit "Moreau Ouest"	(640 285,87)	
CARRIÈRES-SOUS-POISSY - Rue du Parc	(533 571,56)	
NICE - Boulevard Louis Braille	(1 189 102,34)	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue des Trois Peuples	(686 020,58)	
MORANGIS - Rue du Docteur Charcot	(532 864,75)	
DARDILLY - Chemin du Plateau	(823 224,69)	
TOULOUSE - Place Pierre Mendès France	(884 204,30)	
PARIS - Rue Ferrus	(1 704 428,92)	
BAGNEUX - Rue des Meuniers	(6 770 147,35)	
Climatisations de l'exercice		774 247,05
STRASBOURG - Rue de la Durance	23 335,56	
BRON - Rue Maryse Bastie	244 191,09	
NANTERRE - Avenue François Arago	4 943,70	
LYON - Rue de Gerland	89 544,15	
TOULOUSE - Allée Jean Jaurès	92,04	
VINCENNES - Avenue du Petit Parc	15 860,00	
BRON - Rue Maryse Bastie	115 687,51	
MARSEILLE - Rue Robert Schumann	69 061,20	
SEVRES - Place du Marivel	3 255,00	
SEVRES - Avenue de la Cristallerie	45 673,75	
BOULOGNE-BILLAN COURT - Quai Le Gallo (avoir de travaux)	(15 512,16)	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	175 415,21	
BOULOGNE-BILLAN COURT - Rue Abel Gance	2 700,00	
Cessions des climatisations de l'exercice		(175 645,27)
TOULOUSE - Place Pierre Mendès France	(92 280,16)	
PARIS - Rue Ferrus	(83 365,11)	
Garanties locatives		Néant
Solde au 31-12-2008		1 073 440 721,32

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2007		16 412 493,15
Comptabilisations de l'exercice		3 079 482,17
STRASBOURG - Rue de la Durance	9 935,04	
BONDOUFLE - Rue Gutemberg	1 170,00	
SAINT-MARTIN D'HERES - ZAC Champ Romain	1 392,37	
BRON - Rue Maryse Bastie	102 762,54	
SCHITILGHEIM - Avenue de l'Europe	215 230,41	
NANTERRE - Avenue François Arago	3 000,00	
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Avenue de l'Europe	12 519,85	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Place Charles de Gaulle	15 708,10	
ARGENTEUIL - Rue Jules Vercaysse	6 263,00	
MONTPELLIER - ZAC du Millénaire	54 051,74	

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

SAINT-DENIS - Quai de Saint-Ouen	79 236,84
SAINT-DENIS - Quai de Saint-Ouen	27 092,83
SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	88 069,16
LABEGE - Le Technoparc	2 739,08
VILLENEUVE D'ASCQ - Rue de la Performance	66 336,92
LES ULIS - Avenue de l'Océanie	75 540,83
LES ULIS - Avenue des Andes	57 072,46
COLLÉGIEN - ZAC des Portes de la Forêt	5 867,00
VILLENEUVE D'ASCQ - Boulevard de Moins	41 397,97
LILLE - Rue Jean Roisin	350 876,85
NEUILLY-PLAISANCE - Avenue Van Gogh	2 811,00
LYON - Rue de Gerland	80 528,66
CHILY-MAZARIN - Route de Longjumeau	50 869,55
FONTENAY-SOUS-BOIS - Rue de la Fontaine	900,00
VILLEPINTE - Allée Louis Breguet	2 868,00
VINCENNES - Avenue du Petit Parc	182 194,80
MONTROUGE - Rue de la Vanne	506 158,79
NOISY LE GRAND - Rue du Ballon	6 938,00
LYON - Le Primat (avoir sur travaux)	(1 533,00)
BRON - Rue Maryse Bastie	27 247,81
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	100 000,00
LES ULIS - Avenue de l'Atlantique	30 967,20
SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	3 205,94
NICE - Promenade des Anglais	20 835,50
BORDEAUX - Avenue du Général de Larminat	368,00
MARSEILLE - Rue Robert Shuman	277 338,62
SEVRES - Place du Marivel (avoir sur travaux)	(9 800,00)
VELIZY-VILLACOUBLAY - Rue Grange Dame Rose	179 967,73
LILLE - Avenue Léon Gambetta	103 045,27
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	278 277,36
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	14 040,00
COURBEVOIE - Rue Henri Regnault	4 896,00
LYON - Boulevard Vivier Merle	1 093,95
Cessions de l'exercice	(1 271 242,25)
TRAPPES - Avenue Albert Einstein	(45 062,83)
TRAPPES - Allée des Aulnes	(24 031,38)
ERAGNY - Parc de la Danne	(13 996,00)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue des Trois Peuples	(5 000,00)
COURTABŒUF - Avenue de la Baltique	(59 299,19)
PARIS - Rue Ferrus	(239 595,45)
BAGNEUX - Rue des Meuniers	(15 200,78)
BAGNEUX - Rue de l'Egalité	(35 941,65)
FRESNES - Avenue de la Liberté	(142 353,75)
LOGNES - Boulevard du Mandinet	(217 782,91)
NOISY LE GRAND - Boulevard du Mont d'Est	(472 978,31)
Solde au 31-12-2008	18 220 733,07
AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 31-12-2007	(10 577 612,56)
Dotations de l'exercice	(2 227 796,96)
Régularisation de comptes	831 375,71
Total au 31-12-2008	(11 974 033,81)
Solde net des agencements, aménagements et installations au 31-12-2008	6 246 699,26
IMMOBILISATIONS EN COURS	
Solde au 31-12-2007	2 597 749,40
Acquisitions de l'exercice	52 604 606,91
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	2 157,75
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Le Gallo	882 634,86
MASSY - Avenue Carnot	15 268 585,00
BAGNEUX - Rue des Meuniers	27 579 900,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes Bat A	2 957 109,77
LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes Bat B	2 957 109,77
LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes Bat C	2 957 109,76
Livraisons intervenues au cours de l'exercice	(10 952 349,30)
NANTES - Rue Edouard Nignon	(2 081 020,00)
LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes Bat A	(2 957 109,77)
LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes Bat B	(2 957 109,77)
LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE - Parc des Impressionnistes Bat C	(2 957 109,76)
Solde au 31-12-2008	44 250 007,01

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2007	470 430,93
Fonds de roulement versés aux syndicats	256 747,37
Fonds de roulement restitués par les syndicats	276 408,80
Solde des dépôts versés au 31-12-2008	450 769,50

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2007	Compte à compte 2008*	Dotations 2008	Montant des amortissements au 31-12-2008
Agencements, aménagements et installations	5 ans	10 577 612,56	(831 375,71)	2 227 796,96	11 974 033,81
Terrains et constructions sur sol d'autrui	59 ans	470 674,19	(482 150,10)	11 475,91	0,00

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-07	Augmentation des charges à étaler 2008	Compte à compte 2008	Dotations 2008	Montant net des charges à étaler au 31-12-2008
Frais d'acquisition des immobilisations		8 115 045,81		(8 115 045,81)	
Total		8 115 045,81		(8 115 045,81)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Relevé des provisions	Montant des provisions au 31-12-07	Dotations 2008	Provisions utilisées ou reprises	Compte à compte 2008	Montant des provisions au 31-12-2008
Pour grosses réparations	8 539 224,11	4 041 809,92	4 116 299,32		8 464 734,71
Pour créances douteuses	4 028 205,78	1 648 458,91	1 266 012,09	20 690,38	4 431 342,98
Pour risques et charges	483 590,91	436 711,62	459 043,68	203 830,00	665 088,85
Total	13 051 020,80	6 126 980,45	5 841 355,09	224 520,38	13 561 166,54

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Ecart de réévaluation	10 242 621,96
Ecart de réévaluation des immeubles cédés en 2008	(5 203 890,22)
Total au 31-12-2008	5 038 731,74

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2007

Résultat 2007	71 312 237,07
Report à nouveau 2007	8 109 221,07
Total distribuable	79 421 458,14
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2007	17 328 025,65
Distribution du 2 ^e trimestre 2007	17 646 144,80
Distribution du 3 ^e trimestre 2007	18 115 419,00
Distribution du 4 ^e trimestre 2007	18 651 071,15
Total de la distribution	71 740 660,60
Report à nouveau après affectation du résultat	7 680 797,54

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	1 070 013,34
Locataires	2 088 571,31
Autres dettes diverses	3 659 384,46
Total	6 817 969,11
Produits à recevoir	
Locataires et comptes rattachés	4 470 740,14
Créances fiscales et sociales	5 211,45
Fournisseurs	9 292,80
Autres créances	1 089 648,40
Valeurs mobilières de placements	469 709,06
Total	6 044 601,85

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 398 073,76
Locataires : factures à établir	16 457 003,38
Locataires : créances douteuses	6 852 819,35
Total	26 707 896,49

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placements" figurent pour un montant de 66 326 000,00 euros des fonds placés en BMTN indexés sur les performances de fonds communs de placements par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2008 s'élève à 455 309,75 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 43 472 813,74 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 acquis sur ces placements au 31 décembre 2008 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2009 est de 14 399,31 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances	63 729,20
Appels syndic	11 391,66
Total	75 120,86

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyer	6 264,64
Total	6 264,64

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	12 963 427,32
Entretien et réparations	455 799,08
Etats des lieux	46 607,41
Grosses réparations	566 592,68
Primes d'assurances	631 655,18
Frais de contentieux	22 158,12
Taxes bureaux	1 125 432,76
Taxes foncières	7 537 178,81
Taxes ordures ménagères	1 523 339,14
Autres taxes immobilières	24 177,32
Honoraires de gestion	560 871,33
Total	25 457 239,15

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(1 018 713,49)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	152 693,93
Autres charges immobilières	303 026,31
Diverses charges d'exploitation	(5 644,02)
Total	(568 637,27)

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(1 018 713,49)
Produits de l'activité immobilière	198 903,50
Total	(819 809,99)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	70,83
Versements sur litiges locataires	152 923,60
Pertes sur soldes fournisseurs	110,86
Total	153 105,29

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	9 396,50
Régularisations de comptes syndics et fournisseurs	18 152,29
Diverses régularisations de comptes	66,92
Total	27 615,71

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2007	
Prélèvements 2008	
Affectation au report à nouveau	
Solde disponible au 31-12-2008	Néant

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
BUREAUX								
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	653 726,73	-
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEGLUES	08-2006	2 809	61	5 499 625,00		-
13100	AIX EN PROVENCE	RUE DENIS PAPI 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	2 488 549,51		
13290	AIX LES MILLES	75 RUE MARCELIN BERTHELOT	03-2008	782		1 140 000,00		
14040	CAEN	AV DU MARECHAL MONTGOMERY	11-2000	2 543	8	2 286 735,26		-
31000	LABEGE	LIEUDIT GRANDE BORNE	11-2000	1 842	1	1 417 775,86		-
31000	LABEGE	BUROPLUS - BT B - VOIE N° 3	11-2000	2 201	45	1 170 820,03	11 340,00	-
31000	TOULOUSE	19 ALLEE JEAN JAURES	11-2000	2 462	7	2 817 778,34	23 416,73	-
31000	TOULOUSE	5 ESPLANE COMPANS CAFFARELLI	09-2008	4 749		9 174 000,00		
31320	LABEGE	LE TECHNOPARC BAT 5	11-2000	722	27	533 571,56	17 847,15	-
31320	CASTANET TOLOSAN	INNOPARC RUE MAGELLAN	03-2008	1 450	50	1 840 000,00		
31400	TOULOUSE	7 RUE DU PALAYS	12-1989	1 170	34	1 280 571,74		-544 320,81
31400	TOULOUSE	PLACE PIERRE MENDES FRANCE	11-2000	-	-	-	-	-
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	13 AVENUE DE L'EUROPE	11-2000	1 372	61	960 428,80	30 516,99	-
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	ZAC DU CANAL	11-2000	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	11-2000	1 530	58	1 062 099,91	35 159,20	-
33600	PESSAC	PARC D'ACTIVITE DU HAUT LEVEQUE	06-1999	3 003	1	3 235 882,84		-141 167,79
33700	MERIGNAC	AVENUE J.F. KENNEDY	11-2000	3 290	113	1 957 570,04	429 906,24	-
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE	11-2000	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 - BATIMENT 5	12-2007	1 543	59	3 533 064,55		
35130	CESSON SEVIGNE	RUE DU CHENE GERMAIN	09-2005	3 889	113	4 340 000,00		-
44000	NANTES	RUE DE LA GARDE	11-2000	798	40	503 081,76		-
44000	NANTES	LIEU DIT L'AUBINIÈRE	11-2000	749	26	625 040,98		-
44000	NANTES	8 RUE EDOUARD NIGNON	03-2008	1 198	42	2 081 020,00		
44088	NANTES CEDEX 03	14 IMPASSE DES JADES	11-2000	749	26	625 040,97		-
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	LA CHAPELLE SUR ERDRE	02-2008	2 500	82	2 957 110		
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	LA CHAPELLE SUR ERDRE	02-2008	2 500	82	2 957 110		
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	02-2008	1 575	55	2 957 110		
44470	CARQUEFOU	2 ET 4 IMPASSE DES ALIZES	06-1990	2 385	76	2 119 041,34		-533 571,56
44800	SAINT-HERBLAIN	LE PONANT	11-2000	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 LIBERTE	11-2000	485	2	472 591,95		-
59000	LILLE	AVENUE LEON GAMBETTA	07-2005	2 068	60	2 780 145,44		-
59650	VILLENEUVE-D'ASQ	1 RUE DE LA PERFORMANCE	11-2000	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	11-2000	1 100	23	562 481,37		-
63000	CLERMONT-FERRAND	2 RUE BECQUEREL	11-2000	695		531 618,56		-
63000	CLERMONT-FERRAND	1 RUE PATRICK DEPAILLER	11-2000	717		495 459,31		-
67000	STRASBOURG	PARC D'ACTIVITES TERTAIRES	11-2000	1 945	72	1 752 620,63	302 885,11	-
67300	SCHILTIGHEIM	16 AVENUE DE L'EUROPE	11-2000	4 500	1	7 355 665,08		-
69003	LYON	RUE SERVIENT	11-2000	616	14	686 020,58		-
69003	LYON	70 /74 RUE MAURICE FLANDIN	11-2000	929	12	731 755,29		-
69003	LYON	190/194 RUE GARIBALDI	11-2000	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	11-2000	1 401		625 040,97	67 286,11	-
69007	LYON	213 RUE DE GERLAND	11-2000	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 CREDIT LYONNAIS	08-2006	12 438	60	19 360 000,00		-
69500	BRON	2 ET 2 BIS RUE MARYSE BASTIE	11-2000	1 778	46	1 487 963,39	244 191,09	-
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	115 687,51	-220 721,78
75003	PARIS	42 BOULEVARD SEBASTOPOL	11-2000	1 115		2 587 752,19	41 199,20	-
75004	PARIS	23 RUE BEAUTREILLIS	11-2000	2 780		7 485 246,75		-
75007	PARIS	205 BOULEVARD SAINT-GERMAIN	03-2008	300		2 270 000,00		

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2008	Valeur d'expertise 2007
6 498 557,00	20 921,68	6 519 478,68	6 506 389,40	DIVERS LOCATAIRES	794 152,68	9 000 000,00	9 000 000,00
12 032 382,11	381 224,54	12 413 606,65	12 190 071,02	DIVERS LOCATAIRES	1 611 990,72	17 500 000,00	17 500 000,00
5 499 625,00		5 499 625,00	5 499 625,00	ONET SA	502 345,99	5 725 000,00	5 850 000,00
1 808 790,00		1 808 790,00	1 808 790,00	DIVERS LOCATAIRES	164 636,37	1 930 000,00	1 843 490,00
2 064 485,05		2 064 485,05	2 064 485,05	ADT FRANCE	182 728,42	2 100 000,00	2 064 485,00
2 488 549,51		2 488 549,51	2 316 290,76	DIVERS LOCATAIRES	200 380,38	2 630 000,00	2 357 229,00
1 140 000,00		1 140 000,00	-	DIVERS LOCATAIRES	68 150,07	1 150 000,00	
2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26	NATEXIS INTEREPARGNE	376 981,18	3 320 000,00	3 300 000,00
1 417 775,86		1 417 775,86	1 417 775,86	EADS SYSTEMS &	226 526,66	2 300 000,00	2 300 000,00
1 182 160,03	8 994,52	1 191 154,55	1 196 288,12	DIVERS LOCATAIRES	203 143,11	1 480 000,00	1 650 000,00
2 841 195,07		2 841 195,07	2 841 103,03	DIVERS LOCATAIRES	363 187,96	3 900 000,00	3 810 000,00
9 174 000,00		9 174 000,00		DIVERS LOCATAIRES	177 087,64	9 180 791,00	
551 418,71	37 149,89	588 568,60	595 666,49	DIVERS LOCATAIRES	80 264,57	790 000,00	790 000,00
1 840 000,00		1 840 000,00		EUROGICIEL INGENIERIE	123 022,41	1 840 000,00	
736 250,93	0,02	736 250,95	736 291,38	COMPASS GROUP FRANCE	110 434,60	890 000,00	1 050 000,00
-		-	976 484,46	VENDU	-	-	930 000,00
990 945,79	52 336,57	1 043 282,36	1 048 202,42	DIVERS LOCATAIRES	135 288,62	1 350 000,00	1 350 000,00
501 238,30	57 729,76	558 968,06	579 667,21	LDL TECHNOLOGY	75 409,58	730 000,00	720 000,00
5 330 487,07	312,70	5 330 799,77	5 330 487,07	DIVERS LOCATAIRES	701 187,85	6 700 000,00	6 700 000,00
1 097 259,11	15 603,67	1 112 862,78	1 126 937,96	DIVERS LOCATAIRES	130 800,68	1 100 000,00	1 100 000,00
3 094 715,05		3 094 715,05	3 094 715,05	GIE AXA FRANCE	409 381,42	4 300 000,00	4 300 000,00
2 387 476,28	479,24	2 387 955,52	2 388 147,52	DIVERS LOCATAIRES	321 377,35	3 650 000,00	3 750 000,00
1 476 639,48	93 844,92	1 570 484,40	1 537 413,19	DIVERS LOCATAIRES	187 696,84	2 000 000,00	2 000 000,00
5 034 560,90		5 034 560,90	5 034 560,90	DIVERS LOCATAIRES	549 592,15	5 850 000,00	6 030 000,00
3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55	DIVERS LOCATAIRES	248 390,78	3 400 000,00	3 598 319,00
4 340 000,00	-	4 340 000,00	4 340 000,00	FRANCE TELECOM	443 665,35	4 600 000,00	4 700 000,00
503 081,76	27 131,33	530 213,09	541 486,98	DIVERS LOCATAIRES	69 899,59	690 000,00	740 000,00
625 040,98		625 040,98	625 060,82	FILACTION	80 469,24	850 000,00	820 000,00
2 081 020,00		2 081 020,00		VACANT	112 332,88	2 000 000,00	
625 040,97		625 040,97	625 060,81	ELECTRICITE DE FRANCE	84 140,83	950 000,00	950 000,00
2 957 109,77		2 957 109,77		VACANT	15 832,19	2 988 069,00	
2 957 109,77		2 957 109,77		CORTIX	46 105,66	2 988 069,00	
2 957 109,76		2 957 109,76		VACANT	-	2 988 069,00	
1 585 469,78		1 585 469,78	1 585 469,78	DIVERS LOCATAIRES	219 945,24	2 000 000,00	2 000 000,00
1 163 712,10		1 163 712,10	1 163 712,10	DIVERS LOCATAIRES	174 740,16	1 700 000,00	1 725 000,00
777 489,98		777 489,98	777 489,98	DIVERS LOCATAIRES	100 574,05	900 000,00	890 000,00
472 591,95		472 591,95	472 591,95	BANQUE SOFINCO	63 567,58	702 000,00	702 000,00
2 780 145,44	207 600,26	2 987 745,70	2 936 330,14	DIVERS LOCATAIRES	303 096,88	3 500 000,00	3 500 000,00
716 510,38	80 935,23	797 445,61	748 290,48	DIVERS LOCATAIRES	84 449,97	900 000,00	850 000,00
6 196 522,00	12 703,16	6 209 225,16	6 220 151,53	DIVERS LOCATAIRES	675 794,81	7 550 000,00	7 500 000,00
5 283 441,32	371 002,24	5 654 443,56	5 397 621,61	DIVERS LOCATAIRES	632 426,31	7 600 000,00	7 600 000,00
562 481,37	8 364,40	570 845,77	583 749,83	DIVERS LOCATAIRES	83 519,09	790 000,00	780 000,00
531 618,56		531 618,56	531 618,56	DIVERS LOCATAIRES	77 505,26	650 000,00	740 000,00
495 459,31	50 508,26	545 967,57	561 893,52	DIVERS LOCATAIRES	66 823,09	590 000,00	610 000,00
2 055 505,74	51 990,96	2 107 496,70	2 108 901,61	DIVERS LOCATAIRES	224 915,79	2 290 000,00	2 350 000,00
7 355 665,08	203 117,12	7 558 782,20	7 355 665,08	DIVERS LOCATAIRES	625 022,64	6 856 500,00	8 093 000,00
686 020,58	6 292,07	692 312,65	698 139,71	DIVERS LOCATAIRES	95 633,78	1 130 000,00	1 120 000,00
731 755,29	8 948,79	740 704,08	758 421,36	DIVERS LOCATAIRES	108 704,09	1 200 000,00	1 195 000,00
8 400 095,96		8 400 095,96	8 401 612,66	DIVERS LOCATAIRES	1 052 028,36	11 700 000,00	12 050 000,00
11 111 711,10		11 111 711,10	11 111 711,10	DIVERS LOCATAIRES	833 629,81	14 500 000,00	14 750 000,00
13 355 300,00	939,32	13 356 239,32	13 355 300,00	DIVERS LOCATAIRES	793 167,67	12 560 000,00	12 806 026,00
692 327,08		692 327,08	692 327,08	C.F.P.B.	118 542,51	1 475 000,00	1 450 000,00
2 671 499,14	66 588,27	2 738 087,41	2 772 909,22	DIVERS LOCATAIRES	306 198,23	2 870 000,00	2 900 000,00
8 295 780,00		8 295 780,00	8 295 780,00	DIVERS LOCATAIRES	560 157,44	8 100 000,00	8 333 333,00
19 360 000,00	111 581,17	19 471 581,17	19 511 588,17	DIVERS LOCATAIRES	1 611 663,73	19 200 000,00	20 165 000,00
1 732 154,48	100 437,66	1 832 592,14	1 503 005,61	DIVERS LOCATAIRES	168 034,10	1 700 000,00	1 680 000,00
952 481,30	69 746,43	1 022 227,73	1 061 485,26	FLOW LINE	125 939,45	1 250 000,00	1 210 000,00
847 442,80	26 067,90	873 510,70	742 998,46	DIVERS LOCATAIRES	99 973,61	880 000,00	870 000,00
2 628 951,39	35 374,39	2 664 325,78	2 679 059,54	DIVERS LOCATAIRES	330 004,03	4 850 000,00	5 200 000,00
7 485 246,75	12 173,47	7 497 420,22	7 504 627,98	MINISTERE ECO. DES FINANCES	818 640,88	11 000 000,00	11 000 000,00
2 270 000,00		2 270 000,00		LOMBARD ET BARATELLI	99 141,38	2 140 000,00	

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
75008	PARIS	47 RUE DE MONCEAU	11-2000	1 052	7	4 573 470,51		-
75008	PARIS	24 AVENUE HOCHÉ	11-2000	1 407	4	6 398 484,34	29 727,56	-
75008	PARIS	41 RUE DE LIEGE	03-2008	181		960 000,00		
75008	PARIS	4 AVENUE HOCHÉ	03-2008	420		3 600 000,00		
75008	PARIS	11 RUE TRONCHET	03-2008	129		870 000,00		
75009	PARIS	14 RUE BALLU	11-2000	1 069	25	3 002 358,27		-
75009	PARIS	37 RUE BERGERE	11-2000	1 667		2 679 880,87		-
75014	PARIS	6 RUE FERRUS	12-1979	-	-	-	-	-
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		-
75015	PARIS	2 A 10 RUE SAINTE LUCIE	03-1984	303		210 379,64		490 885,84
75015	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	11-2000	271		1 067 143,12		-
75016	PARIS	61 AVENUE VICTOR HUGO	11-2000	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	11-2000	5 122	36	17 754 212,54		-
75016	PARIS	12 AVENUE VICTOR HUGO	03-2008	223		1 810 000,00		
75016	PARIS	47 RUE DE CHAILLOT	03-2008	160		1 100 000,00		
75016	PARIS	2 RUE DUFRENOY	03-2008	300		2 325 000,00		
75016	PARIS	20 RUE SAINT DIDIER	03-2008	138		980 000,00		
75016	PARIS	20 RUE SAINT DIDIER	03-2008	155		1 000 000,00		
75016	PARIS	51/53 RUE DES BELLES FEUILLES	11-2008	1 714		15 997 400,00		
75017	PARIS	17 RUE ALFRED ROLL	11-2000	315		903 266,70		-
75017	PARIS	85 BIS AVENUE DE WAGRAM	11-2000	165		606 827,23		-
75017	PARIS	55 RUE DE PRONY	03-2008	180		919 000,00		
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	11-2005	1 189	9	5 050 000,00		-
75017	PARIS	251 BOULEVARD PERREIRE	02-2008	1 004	21	7 163 450,00		
75018	PARIS	44 RUE LAMARK	11-2000	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	11-2000	894	30	747 000,18		-
76100	ROUEN SAINT-SEVER	57 AVENUE DE BRETAGNE	11-2000	1 123	5	838 469,59		-
76130	MONT SAINT-AIGNAN	4-6-8-10 RUE LINUS CARL PAULING	11-2000	1 192	32	1 021 408,42		-
77000	LOGNES	BOULEVARD MALVOISINE	09-1989	-	-	-		-
78100	ST-GERMAIN-EN-LAYE	25-27 BOULEVARD DE LA PAIX	11-2000	1 243	39	1 524 490,17		-
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	12-2004	2 654	135	6 658 769,00		
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	10-2007	1 361	59	4 400 000,00		
78143	VELIZY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	10-2002	8 133	388	19 993 581,00		-
78180	MONTIGNY LE BRET.	1 PLACE CHARLES DE GAULLE	11-2000	1 614	32	2 014 019,23		-16 921,84
78180	MONTIGNY LE BRET.	LA DIAGONALE	11-2000	939	12	1 143 367,63		-
78180	MONTIGNY LE BRET.	10 AVENUE AMPERE	11-2000	1 305	28	868 959,40	1 219,59	-
78190	TRAPPES	2 ALLEE DES AULNES	11-2000	-	-	-		-
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	11-2000	2 603	82	1 315 317,57		-
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	05-2008			10 500 000,00		
91571	BIEVRES	10 PARC BUROSPACE	11-2000	2 145	65	2 210 510,75		-
91940	LES ULIS	LES CONQUERANTS	05-2002	9 477	299	10 645 669,65		-
91941	COURTABŒUF	ZA DE COURTABŒUF	11-2000	-	-	-		-
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 FRANCOIS ARAGO	11-2000	776	16	796 856,18	161 076,08	-
92100	BOULOGNE	27/33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	11-2003	5 080	77	18 622 096,82		-
92100	BOULOGNE	62 BIS RUE DES PEUPLIERS	03-2008	1 170	19	5 250 000,00		
92100	BOULOGNE	RUE ABEL GANCE	10-2005	1 978	43	10 908 300,00	2 700,00	-
92110	CLICHY	RUE PIERRE DREYFUS	01-2003	3 986		12 612 837,86		
92120	MONTRouGE	SUD AFFAIRES	11-2000	7 000	194	10 888 679,83	1 707 800,98	-
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	6 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	11-2000	120	3	198 183,72		-
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	87/89 RUE GOUVERNEUR F. EBOUE	03-2008	1 667	46	7 450 000,00		
92190	MEUDON	AVENUE DU MARECHAL JUIN	07-2005	7 614	375	13 945 900,00		-
92220	BAGNEUX	113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	11-2000	10 752	330	9 666 333,44	1 304 023,03	-
92230	GENNEVILLIERS	2 ALLEE DES BARBANNIERS	03-2008	406	12	870 000,00		
92300	LEVALLOIS-PERRET	90/92 RUE DE VILLIERS	11-2000	1 512	36	7 103 743,08		-
92300	LEVALLOIS-PERRET	148 RUE VICTOR HUGO	02-2003	3 748	69	18 879 774,00		
92300	LEVALLOIS-PERRET	39 RUE ANATOLE FRANCE	03-2008	1 790	39	9 700 000,00		

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2008	Valeur d'expertise 2007
4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51	U.G.G.C. & ASSOCIES, SCI	392 795,09	5 800 000,00	5 900 000,00
6 428 211,90		6 428 211,90	6 428 280,88	DIVERS LOCATAIRES	671 302,25	10 000 000,00	10 400 000,00
960 000,00		960 000,00		A.B.S. TECHNOLOGIES	40 516,08	875 000,00	
3 600 000,00		3 600 000,00		MOMENTYS FRANCE	161 352,33	3 400 000,00	
870 000,00		870 000,00		PRG TRADING	44 495,41	820 000,00	
3 002 358,27	1 391,37	3 003 749,64	3 008 528,81	DIVERS LOCATAIRES	276 744,84	4 100 000,00	4 100 000,00
2 679 880,87		2 679 880,87	2 679 893,30	DIVERS LOCATAIRES	465 809,16	6 000 000,00	6 200 000,00
-		-	1 492 483,14	VENDU	-	-	3 800 000,00
1 737 918,80	52 925,52	1 790 844,32	1 810 321,55	CNP ASSURANCES	305 038,16	3 800 000,00	4 020 000,00
8 108 458,33		8 108 458,33	8 108 458,33	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	713 178,28	12 060 000,00	12 060 000,00
701 265,48	68 404,11	769 669,59	790 059,95	FEDERATION MALADIES ORPHELINES	74 845,68	1 000 000,00	1 110 000,00
1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 067 143,12	VACANT	122 113,86	1 370 000,00	1 500 000,00
564 061,36	-	564 061,36	564 061,36	AGENCE LOFT	52 693,61	960 000,00	1 040 000,00
2 638 171,29	-	2 638 171,29	2 638 171,29	DIVERS LOCATAIRES	309 228,22	4 400 000,00	4 750 000,00
17 754 212,54	22 070,24	17 776 282,78	17 798 777,88	DIVERS LOCATAIRES	1 923 765,53	30 600 000,00	33 250 000,00
1 810 000,00		1 810 000,00	-	ARMENGAUD ET GUERLAIN	73 004,93	1 580 000,00	
1 100 000,00		1 100 000,00	-	AWF	39 621,81	1 060 000,00	
2 325 000,00		2 325 000,00		HOMMES ET ENTREPRISE	62 465,28	2 080 000,00	
980 000,00		980 000,00		FINANCIERE FORGET FORMATION	43 447,31	910 000,00	
1 000 000,00		1 000 000,00		FONDAMENTAL EXPO	45 973,77	970 000,00	
15 997 400,00		15 997 400,00		GROUPE ALAIN CRENN	152 441,55	15 997 400,00	
903 266,70		903 266,70	903 266,70	DIVERS LOCATAIRES	129 917,65	1 580 000,00	1 600 000,00
606 827,23	215,60	607 042,83	607 118,43	VERITABLE INTERMEDIAIRE PROFES	57 571,25	900 000,00	960 000,00
919 000,00		919 000,00		GARON GARDIN EXECUTIVES	39 021,34	940 000,00	
5 050 000,00		5 050 000,00	5 050 000,00	PRISMA PRESSE	417 845,25	5 725 000,00	6 050 000,00
7 163 450,00		7 163 450,00	-	DIVERS LOCATAIRES	389 659,73	7 163 450,00	
3 158 030,68	29 571,51	3 187 602,19	3 206 178,00	DIVERS LOCATAIRES	337 106,56	5 275 000,00	5 350 000,00
18 125 777,00		18 125 777,00	18 125 777,00	DIVERS LOCATAIRES	1 628 607,59	21 500 000,00	23 000 000,00
747 000,18	369,54	747 369,72	747 605,43	DIVERS LOCATAIRES	97 049,77	1 000 000,00	1 000 000,00
838 469,59	4 044,00	842 513,59	847 414,59	DIVERS LOCATAIRES	117 475,47	1 280 000,00	1 280 000,00
1 021 408,42	717,35	1 022 125,77	1 025 256,17	DIVERS LOCATAIRES	133 042,98	1 380 000,00	1 375 000,00
-		-	2 839 210,13	VENDU	-	-	3 850 000,00
1 524 490,17		1 524 490,17	1 524 490,17	SOLIOS ENVIRONNEMENT	181 899,57	2 480 000,00	2 450 000,00
6 658 769,00	155 477,07	6 814 246,07	6 658 769,00	DIVERS LOCATAIRES	521 294,00	7 100 000,00	8 400 000,00
4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00	DIVERS LOCATAIRES	303 874,10	4 034 000,00	4 400 000,00
19 993 581,00		19 993 581,00	19 993 581,00	DIVERS LOCATAIRES	2 160 362,72	23 000 000,00	22 750 000,00
1 997 097,39	229 379,03	2 226 476,42	2 271 210,80	SCALA	177 899,45	1 850 000,00	2 450 000,00
1 143 367,63		1 143 367,63	1 143 367,63	DIVERS LOCATAIRES	194 222,43	2 100 000,00	2 250 000,00
870 178,99	-	870 178,99	873 466,70	DIVERS LOCATAIRES	143 004,17	1 760 000,00	1 750 000,00
-		-	1 045 338,09	VENDU	-	-	1 100 000,00
13 629 537,36	-	813 629 537,36	13 629 537,36	FRANCE TELECOM	1 519 595,28	16 000 000,00	16 200 000,00
1 315 317,57	14 272,67	1 329 590,24	1 358 850,92	DIVERS LOCATAIRES	214 046,55	1 650 000,00	2 660 000,00
10 500 000,00		10 500 000,00		DIVERS LOCATAIRES	393 840,73	10 500 000,00	
2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75	BERTRANDT	282 101,67	2 500 000,00	3 100 000,00
10 645 669,65	188 213,86	10 833 883,51	10 881 614,85	DIVERS LOCATAIRES	885 724,28	10 700 000,00	10 500 000,00
-		-	1 136 423,46	VENDU	-	-	1 300 000,00
17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00	DIVERS LOCATAIRES	1 327 486,43	19 400 000,00	20 000 000,00
33 795 951,56		33 795 951,56	33 795 951,56	DIVERS LOCATAIRES	2 388 190,08	30 500 000,00	34 650 000,00
957 932,26	114 438,82	1 072 371,08	1 108 214,44	JET MULTIMEDIA HOSTING	151 871,82	1 770 000,00	1 950 000,00
18 622 096,82		18 622 096,82	18 637 608,98	VACANT	2 277 871,34	19 936 000,00	22 792 000,00
5 250 000,00	300 246,62	5 250 000,00	-	DIVERS LOCATAIRES	233 031,64	5 100 000,00	
10 911 000,00	12 160,33	10 923 160,33	10 908 300,00	DIVERS LOCATAIRES	814 260,25	11 520 000,00	11 670 000,00
12 612 837,86	133 851,25	12 746 689,11	12 789 186,11	STOCK J BOUTIQUE JENNYFER	690 921,16	11 000 000,00	11 900 000,00
12 596 480,81	556 885,20	13 153 366,01	12 868 618,45	DIVERS LOCATAIRES	1 535 159,71	23 958 000,00	26 796 000,00
198 183,72	4 492,87	202 676,59	209 617,98	INSTITUT DES SONDAGES LAVIALLE	25 680,00	340 000,00	385 000,00
7 450 000,00		7 450 000,00		DIVERS LOCATAIRES	388 544,33	6 770 000,00	
13 945 900,00		13 945 900,00	13 945 900,00	DIVERS LOCATAIRES	1 398 521,38	17 900 000,00	19 050 000,00
10 970 356,47	188 104,16	11 158 460,63	11 244 565,68	DIVERS LOCATAIRES	2 081 556,42	18 600 000,00	20 600 000,00
870 000,00		870 000,00		VACANT	70 224,49	850 000,00	
7 103 743,08	84 972,68	7 188 715,76	7 103 743,08	MORGAN	627 311,52	10 375 000,00	10 800 000,00
18 879 774,00	155 429,00	19 035 203,00	19 091 921,45	EPSON FRANCE	1 053 044,36	17 900 000,00	18 700 000,00
9 700 000,00		9 700 000,00		DIVERS LOCATAIRES	425 383,23	9 000 000,00	

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
92300	LEVALLOIS-PERRET	107/113 RUE VICTOR HUGO	03-2008	285	5	1 280 000,00		
92310	SEVRES	5 PLACE DU MARIVEL	03-2003	7 139	112	25 961 329,04	53 325,00	-
92310	SEVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	06-2003	4 321	83	16 067 340,56	83 856,25	-
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	292 034,22	-
92400	COURBEVOIE	16 A 40 AVENUE HENRI REGNAULT	10-2007	3 451	60	28 400 000,00		-
92500	RUEIL MALMAISON	85 BIS BOULEVARD ALBERT 1 ^{ER}	11-2000	300	5	381 122,55		-
92600	ASNIERES	2-2 BIS RUE AUGUSTE THOMAS	11-2000	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	TOUR FRANKLIN	03-2008	2 373		13 000 000,00		-
92800	PUTEAUX	21 RUE JULES GUESDE	02-2007	1 779	12	8 642 193,00		-
93000	SAINT-DENIS	98 RUE GABRIEL PERI	11-2000	575		489 079,61		-
93160	NOISY-LE-GRAND	440 CLOS DE LA COURTINE	11-2000	2 421	41	1 564 921,60		-
93160	NOISY-LE-GRAND	17-19 BOULEVARD DU MONT D'EST	11-2000	-	-	-		-
93290	TREMBLAY EN FRANCE	13 RUE HENRI FARMAN	03-2008	1 869	40	1 550 000,00		-
93360	NEUILLY PLAISANCE	ZAC DES BORD DE MARNE	09-1989	3 183	62	5 105 506,30		-1 599 178,91
94000	CRETEIL	33 RUE A. PERRET	11-2000	709	16	767 763,33		-
94000	CRETEIL	ALLEE DES SAULES	11-2000	1 140	33	1 150 699,78		-
94100	SAINT-MAUR	12 PARVIS SAINT MAUR	03-2008	1 586	40	3 975 000,00		-
94120	FONTENAY SOUS BOIS	44/58 RUE ROGER SALENGRO	11-2000	7 672	167	9 503 583,72		-356 642,69
94120	FONTENAY SOUS BOIS	229 RUE LA FONTAINE	11-2000	2 875	50	2 832 416,59		-
94120	FONTENAY SOUS BOIS	AVENUE DU VAL DE FONTENAY	11-2000	1 153	18	1 341 551,35		-
94126	FONTENAY SOUS BOIS	44 RUE ROGER SALENGRO	11-2000	2 056	50	2 591 633,29	287 366,39	-
94300	VINCENNES	10/12 COURS LOUIS LUMIERE	11-2000	1 765	44	2 820 306,82		-
94300	VINCENNES	24 À 30 AVENUE DU PETIT PARC	11-2000	10 038	189	21 872 557,49	15 860,00	-2 343 903,93
TOTAL BUREAUX				349 406	7 182	782 825 807,75	7 296 472,04	-2 745 991,23
LOCAUX D'ACTIVITÉS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
34000	MONTPELLIER	RUE ALFRED NOBEL	11-2000	1 971	44	1 021 282,26		-
44800	SAINT-HERBLAIN	IMMEUBLE LE SAFRAN	11-2000	1 162	30	597 919,73		-
59650	VILLENEUVE-D'ASCQ	BOULEVARD DE MONS ET RUE PARMENTIER	02-1990	1 683	47	1 437 525,41		-448 924,23
69007	LYON	99-103 RUE DE GERLAND	11-2000	3 217	87	2 284 834,12	260 486,11	-
69800	CORBAS	12 AVENUE DU 24 AOUT 1944	11-2000	1 200		426 857,25		-
77090	COLLEGIEN	ZAC DES PORTES DE LA FORET	11-2000	3 194	28	1 585 469,78		-
77360	TORCY	LA ROCADÉ DU PARC	11-2000	2 991		1 067 143,12		-
77607	BUSSY-SAINT-GEORGES	4 AVENUE GUTEMBERG	12-2006	12 649	169	11 293 000		-
77607	BUSSY-SAINT-GEORGES	5 AVENUE GUTEMBERG	12-2006	5 049	66	4 434 600		-
78180	MONTIGNY LE BRET.	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	11-2000	801	29	716 510,38		-
78190	TRAPPES	DOMAINE DE PISSALOU	11-2000	1 890	46	1 362 162,46		-
91070	BONDOUFLE	5 RUE GUTEMBERG Z.I MARINIÈRE	11-2000	4 503		1 214 204,03		-
91070	BONDOUFLE	22 RUE GUTENBERG	11-2000	6 061	81	2 837 782,95		-
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'EGALITE	07-1989	-	-	-		-
92350	LE PLESSIS-ROBINSON	20 RUE EDOUARD HERRIOT	11-2000	2 402	30	1 725 432,33		-
93190	NOISY-LE-GRAND	30 RUE DU BALLON	11-2000	1 666	5	533 571,26		-
93200	SAINT-DENIS	2 QUAI DE ST OUEN	12-1989	1 448	20	1 246 193,64		-71 573,96
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	06-2002	2 630	56	2 301 980,16		-
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	11-2000	7 667	130	6 419 156,51		-182 769,67
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	11-2000	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	VILLEPINTÉ	24 BIS ALLEE LOUIS BREGUET	12-1989	6 278	88	4 658 079,72		-1 697 345,86
94000	FRESNES	32/46 AVENUE DES PEPINIÈRES	11-2000	3 968	85	2 106 865,63		-
94600	CHOISY LE ROI	36/44 AVENUE DE LUGO	03-2008	3 340		2 400 000,00		-
95300	ARGENTEUIL	5 RUE MICHEL CARRE	11-2000	1 632	12	792 734,89		-
95610	ERAGNY	PARC DE LA DANNE	11-2000	-	-	-		-
95610	ERAGNY	PARC DES BELLEVUES - BAT C	11-2000	2 958	24	1 664 934,58		-
95610	ERAGNY	AVENUE DU GROS CHENE	11-2000	5 644	105	2 744 082,32		-
95700	ROISSY EN FRANCE	PARC DES NATIONS	11-2000	6 838	219	8 280 098,95	223 098,60	-
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				108 543	1 707	75 643 573,13	693 459,00	-1 204 122,28

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2008	Valeur d'expertise 2007
1 280 000,00		1 280 000,00		DIVERS LOCATAIRES	64 286,19	1 120 000,00	
26 014 654,04	9 098,73	26 023 752,77	26 037 930,39	DIVERS LOCATAIRES	2 179 245,31	28 900 000,00	31 200 000,00
16 151 196,81		16 151 196,81	16 105 523,06	PAGES JAUNES	1 272 635,06	17 200 000,00	20 250 000,00
10 457 315,90		10 457 315,90	10 457 315,90	VACANT	694 674,92	11 100 000,00	11 900 000,00
15 516 434,22	315 948,59	15 832 382,81	15 423 342,60	DIVERS LOCATAIRES	1 038 257,69	16 400 000,00	18 880 000,00
28 400 000,00	4 813,06	28 404 813,06	28 400 000,00	TOTAL	1 126 360,87	25 600 000,00	28 400 000,00
381 122,55		381 122,55	381 122,55	DIVERS LOCATAIRES	70 716,89	850 000,00	960 000,00
777 489,99	532,53	778 022,52	779 339,49	SATAS	155 295,88	1 200 000,00	1 400 000,00
39 600 000,00		39 600 000,00	39 600 000,00	DIVERS LOCATAIRES	2 174 206,32	36 000 000,00	39 600 000,00
13 000 000,00		13 000 000,00		SOLUCOM	449 595,82	11 700 000,00	
8 642 193,00		8 642 193,00	8 642 193,00	DIVERS LOCATAIRES	683 133,35	7 850 000,00	8 647 834,00
489 079,61	12 033,92	501 113,53	508 765,46	DIVERS LOCATAIRES	89 602,23	825 000,00	920 000,00
1 564 921,60		1 564 921,60	1 564 921,60	ANPE	273 695,81	2 050 000,00	2 200 000,00
-		-	6 155 253,94	VENDU	-	-	6 220 000,00
1 550 000,00		1 550 000,00		DIVERS LOCATAIRES	118 888,31	1 480 000,00	
3 506 327,39	122 324,41	3 628 651,80	3 658 448,66	DIVERS LOCATAIRES	444 103,29	4 350 000,00	4 440 000,00
767 763,33		767 763,33	767 763,33	VACANT	87 287,11	650 000,00	1 230 000,00
1 150 699,78		1 150 699,78	1 150 699,78	DIVERS LOCATAIRES	174 821,56	1 150 000,00	1 880 000,00
3 975 000,00		3 975 000,00		DIVERS LOCATAIRES	259 849,48	3 970 000,00	
9 146 941,03		9 146 941,03	9 146 941,03	R.A.T.P.	1 152 111,04	13 500 000,00	13 750 000,00
2 832 416,59	88 285,43	2 920 702,02	2 950 188,07	DIVERS LOCATAIRES	367 514,95	3 450 000,00	3 700 000,00
1 341 551,35		1 341 551,35	1 341 551,35	JOHNSON DIVERSEY (FR) S.A.S	188 936,71	2 160 000,00	2 300 000,00
2 878 999,68		2 878 999,68	2 878 999,68	DPMA-DIR	647 683,96	4 110 000,00	5 000 000,00
2 820 306,82		2 820 306,82	2 820 306,82	DIVERS LOCATAIRES	461 572,90	6 200 000,00	6 400 000,00
19 544 513,56	153 927,84	19 698 441,40	19 579 923,29	DIVERS LOCATAIRES	2 072 204,91	25 200 000,00	26 000 000,00
787 376 288,56	4 844 450,63	792 220 739,19	688 418 647,66		67 282 178,12	911 587 348,00	867 748 716,00

1 021 282,26	7 915,16	1 029 197,42	1 036 300,51	DIVERS LOCATAIRES	161 347,87	1 395 000,00	1 345 000,00
597 919,73	0,04	597 919,77	597 992,94	DIVERS LOCATAIRES	84 034,78	800 000,00	800 000,00
988 601,18	45 914,03	1 034 515,21	1 004 006,82	DIVERS LOCATAIRES	138 006,10	1 430 000,00	1 410 000,00
2 545 320,23	147 300,35	2 692 620,58	2 572 944,87	DIVERS LOCATAIRES	283 350,05	2 700 000,00	2 650 000,00
426 857,25		426 857,25	426 857,25	VIA LOCATION FRANCE PROVINCES	69 312,46	550 000,00	500 000,00
1 585 469,78	70 338,78	1 655 808,56	1 674 987,23	DIVERS LOCATAIRES	229 548,76	2 200 000,00	2 350 000,00
1 067 143,12	1 762,91	1 068 906,03	1 069 499,10	DIVERS LOCATAIRES	161 759,18	1 200 000,00	1 560 000,00
11 293 000,00		11 293 000,00	11 293 000,00	RABOURDIN INDUSTRIE	1 038 835,25	11 400 000,00	11 600 000,00
4 434 600,00		4 434 600,00	4 434 600,00	RABOURDIN INDUSTRIE	366 524,53	4 500 000,00	4 500 000,00
716 510,38		716 510,38	716 510,38	BRIGGS AND STRATTON FRANCE	113 359,72	900 000,00	1 100 000,00
1 362 162,46	2 202,48	1 364 364,94	1 365 123,34	ETUD INTEGRAL	176 323,53	2 330 000,00	2 350 000,00
1 214 204,03	41 035,92	1 255 239,95	1 265 916,70	DIVERS LOCATAIRES	288 731,97	2 870 000,00	2 870 000,00
2 837 782,95	73 746,96	2 911 529,91	2 937 953,87	DIVERS LOCATAIRES	422 476,02	4 170 000,00	4 300 000,00
2 987 216,33	78 448,02	3 065 664,35	3 034 153,87	DIVERS LOCATAIRES	454 831,71	4 920 000,00	5 100 000,00
-		-	1 671 152,93	VENDU	-	-	2 100 000,00
1 725 432,33	21 343,46	1 746 775,79	1 752 970,27	DIVERS LOCATAIRES	202 033,97	1 550 000,00	2 120 000,00
533 571,26	5 576,94	539 148,20	533 571,26	VACANT	78 210,71	540 000,00	720 000,00
1 174 619,68	23 905,01	1 198 524,69	1 206 875,53	DIVERS LOCATAIRES	134 487,59	1 540 000,00	1 700 000,00
2 301 980,16	3 044,77	2 305 024,93	2 301 980,16	DIVERS LOCATAIRES	258 033,70	3 170 000,00	3 500 000,00
6 236 386,84	287 017,81	6 523 404,65	6 395 350,87	DIVERS LOCATAIRES	789 430,8	8 685 000,00	9 440 000,00
4 016 922,80	1 138,56	4 018 061,36	4 023 070,62	DIVERS LOCATAIRES	571 042,13	5 690 000,00	6 130 000,00
4 893 378,25	31 450,41	4 924 828,66	4 965 084,71	DIVERS LOCATAIRES	638 251,24	7 170 000,00	7 370 000,00
2 960 733,86	37 181,33	2 997 915,19	3 010 075,76	DIVERS LOCATAIRES	418 001,52	3 910 000,00	3 850 000,00
2 106 865,63		2 106 865,63	2 106 865,63	DIVERS LOCATAIRES	267 507,04	2 900 000,00	3 010 000,00
2 400 000,00		2 400 000,00	-	DIVERS LOCATAIRES	187 208,78	2 400 000,00	
792 734,89	556,76	793 291,65	794 271,33	DIVERS LOCATAIRES	115 128,48	890 000,00	1 213 000,00
-		-	2 368 522,85	VENDU	-	-	1 150 000,00
1 664 934,58	107,03	1 665 041,61	1 665 129,61	DIVERS LOCATAIRES	258 071,42	2 150 000,00	2 250 000,00
2 744 082,32		2 744 082,32	2 744 082,32	DIVERS LOCATAIRES	410 283,77	3 750 000,00	3 820 000,00
8 503 197,55	208 226,26	104 004,91	8 818 159,22	DIVERS LOCATAIRES	803 453,56	8 780 000,00	9 400 000,00
75 132 909,85	1 088 212,99	76 221 122,84	77 787 009,95		9 119 586,62	94 490 000,00	100 208 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
COMMERCES								
01700	BEYNOST	ZAC DES BATERSES	04-1991	810		698 978,74		-104 427,58
02200	SOISSONS	RUE JACQUES BREL	11-2000	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	11-2000	-	-	-		-
11000	CARCASSONNE	LA COUSTOUNE	11-2000	2 840	1	1 067 143,12		-
11000	CARCASSONNE	LIEUDIT "MOREAU OUEST"	12-1989	-	-	-		-
13009	MARSEILLE	AV JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	11-2000	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	11-2000	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	11-2000	1 050	1	478 957,39		-
21300	CHENOVE	1 BOULEVARD DES VALENDONS	11-2000	2 866		579 306,26		-
22360	LANGUEUX LES GREVES	7 RUE AMBROISE PARE	07-1990	800	1	611 039,42		-62 222,95
25000	BESANCON	1 AVENUE DE BOURGOGNE	10-1969	947		266 328,95		495 916,13
25200	MONTBELIARD	Z CIALE LE PIED DES GOUTTES	11-2000	821		495 459,31		-
25400	EXINCOURT	RN 437	11-2000	27 013		7 622 450,86		-
27930	EVREUX-GUICHAINVILLE	BOULEVARD DU 14 JUILLET	11-2000	2 074		1 722 673,90		-
29200	BREST	ZAC DE L'HERMITAGE	11-2000	2 062		1 478 755,46		-
30300	BEUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEUCAIRE	12-2004	9 231	353	9 347 000		-
30300	BEUCAIRE	LIEUDIT GENESTET	01-2007			4 500 000		-
31700	BLAGNAC	LIEUDIT "RITOURET SUD"	11-2000	1 500		1 295 816,64		-
33130	BEGLES	732 ROUTE DE TOULOUSE	11-2000	7 142	1	2 896 531,33		-
34000	MONTPELLIER	630 AVENUE DU GENERAL LECLERC	11-2000	826		246 424,39		-
34000	MONTPELLIER	392 BOULEVARD PEDRO DE LUNA	06-1986	640		456 615,79		-
34000	MONTPELLIER	949 AV DU PROF. LOUIS RAVAS	11-2000	610		243 918,43		-
37000	TOURS	31 AVENUE GUSTAVE EIFFEL	11-2000	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
38000	ECHIROLLES	RUE DE COMBOIRE	11-2000	400		350 632,74		-
38400	ST-MARTIN D'HERES	ZAC CHAMPS ROMAN	11-2000	2 030		1 173 857,42		-
41350	VINEUIL	ZAC DES SABLONS	11-2000	1 099		518 326,66		-
45000	ORLEANS	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 ^{AL} DE LATTRE DE TASSIGNY	11-2000	1 504		823 224,70		-
57140	WOIPPY	ZONE D'ACTIVITES METZ NORD	11-2000	1 099		716 510,38		-
60110	MERU	CENTRE COMMERCIAL LES VILLAGES	11-2000	2 092		1 275 998,27	922,32	-
60400	NOYON	ROUTE NATIONALE N°32	11-2000	797		464 969,51		-
63000	CLERMONT-FERRAND	BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT	11-2000	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	AUBIERE	CHEMIN DES SAUZETTES	11-2000	1 178		823 224,70		-
66000	PERPIGNAN	9013 ROUTE D'ESPAGNE	06-1989	901		838 469,59		-15 244,90
69780	MOINS	18 RUE DE LA LIBERTE	07-2007	265		703 553,00		-
71100	CHALON-SUR-SAONE	RUE THOMAS DUMOREY	12-1989	2 218		5 753 356,97		-604 071,09
71570	CHARENTRE	ZAC DES BOUCHARDES	11-2000	1 152		777 489,99		-
75001	PARIS	10 PLACE SAINT OPPORTUNE	07-2007	206		1 868 085,00		-
75002	PARIS	7/9 RUE SAINT MARC	03-2008	140		395 000,00		-
75006	PARIS	55/57 RUE DE VAUGIRARD	03-2008	100	1	1 095 000,00		-
75006	PARIS	45 RUE BONAPARTE	03-2008	111		2 900 000,00		-
75007	PARIS	80 RUE DU BAC	11-2000	87		381 122,54		-
75007	PARIS	26 RUE DU BAC	11-2000	68		373 500,10		-
75008	PARIS	66 CHAMPS ELYSEES	11-2000	1 238		12 840 160,79	217 140,00	-
75008	PARIS	230 RUE DU FAUBOURG ST HONORE	11-2000	345	1	609 796,07		-
75008	PARIS	66 RUE FAUBOURG SAINT HONORE	11-2000	128		1 356 796,25		-
75008	PARIS	72 RUE DE MIROMESNIL	03-2008	125		230 000,00		-
75009	PARIS	20 RUE DE MAUBEUGE	11-2000	244		518 326,65		-
75011	PARIS	37-39&41 BD DE CHARONNE	11-2000	127	1	167 693,92		-
75011	PARIS	144/148 RUE LEDRU ROLLIN	11-2000	344	3	792 734,89		-
75012	PARIS	41/43 RUE DE REUILLY	11-2000	2 187		1 661 694,29		-
75012	PARIS	39 RUE DE WATTIGNIES	03-2008	690	11	2 400 000,00		-
75014	PARIS	107 B AVENUE GENERAL LECLERC	11-2000	833		1 829 388,21		-
75015	PARIS	56 À 62 RUE BRANCON	12-1986	375	3	564 061,36		-
75015	PARIS	15 RUE LABROUSTE	10-1975	381		181 526,59		367 289,88
75015	PARIS	97 RUE LECOUBE	03-2008	127		1 100 000,00		-

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2008	Valeur d'expertise 2007
594 551,16	-	594 551,16	594 551,16	DIVERS LOCATAIRES	113 069,96	1 235 000,00	1 250 000,00
686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	131 660,54	1 740 000,00	1 660 000,00
884 204,30	-	884 204,30	884 204,30	DIVERS LOCATAIRES	169 661,45	1 920 000,00	1 870 000,00
-	-	-	1 189 102,34	VENDU	-	-	700 000,00
1 067 143,12	-	1 067 143,12	1 067 143,12	OBI, S.A.	168 579,63	2 000 000,00	1 950 000,00
-	-	-	464 969,50	VENDU	-	-	550 000,00
4 268 572,49	-	4 268 572,49	4 268 572,49	CASINO FRANCE, S.N.C.	682 346,23	8 100 000,00	7 900 000,00
691 788,49	-	691 788,49	691 788,49	DIVERS LOCATAIRES	136 555,12	1 460 000,00	1 450 000,00
411 612,35	-	411 612,35	411 612,35	LES OPTICIENS	86 341,57	1 070 000,00	1 100 000,00
640 285,87	-	640 285,87	640 285,87	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	99 658,63	1 250 000,00	1 200 000,00
478 957,39	-	478 957,39	478 957,39	ETABLISSEMENTS FALLAY	98 013,56	1 000 000,00	960 000,00
579 306,26	-	579 306,26	579 306,26	DIVERS LOCATAIRES	100 917,10	1 200 000,00	1 200 000,00
548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	HYGENA CUISINES	99 221,44	1 160 000,00	1 160 000,00
762 245,08	-	762 245,08	762 245,08	NORMA	119 936,60	1 040 000,00	1 040 000,00
495 459,31	-	495 459,31	495 459,31	HYGENA	101 357,49	1 160 000,00	1 170 000,00
7 622 450,86	-	7 622 450,86	7 622 450,86	DIVERS LOCATAIRES	1 210 582,20	16 700 000,00	17 560 000,00
1 722 673,90	-	1 722 673,90	1 722 673,90	DIVERS LOCATAIRES	267 519,62	2 750 000,00	2 730 000,00
1 478 755,46	-	1 478 755,46	1 478 755,46	DECATHLON	189 904,59	2 440 000,00	2 450 000,00
9 347 000,00	-	9 347 000,00	9 347 000,00	DIVERS LOCATAIRES	772 662,97	10 100 000,00	10 700 000,00
4 500 000,00	-	4 500 000,00	4 500 000,00	DIVERS LOCATAIRES	333 354,32	4 400 000,00	4 500 000,00
1 295 816,64	-	1 295 816,64	1 295 816,64	DIVERS LOCATAIRES	212 939,11	2 520 000,00	2 500 000,00
2 896 531,33	-	2 896 531,33	2 896 531,33	DIVERS LOCATAIRES	456 456,66	5 000 000,00	5 000 000,00
246 424,39	-	246 424,39	246 424,39	DIVERS LOCATAIRES	39 565,07	490 000,00	500 000,00
456 615,79	-	456 615,79	456 615,79	DIVERS LOCATAIRES	62 104,66	570 000,00	715 000,00
243 918,43	-	243 918,43	243 918,43	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	32 631,84	375 000,00	375 000,00
1 571 617,74	-	1 571 617,74	1 571 617,74	DIVERS LOCATAIRES	472 475,85	3 380 000,00	3 730 000,00
655 530,78	-	655 530,78	655 530,78	CHANTEMUR CENTRALE	104 728,49	1 260 000,00	1 260 000,00
350 632,74	-	350 632,74	350 632,74	ROGARAY, S.A.	51 765,99	560 000,00	560 000,00
1 173 857,42	1 114,70	1 174 972,12	1 173 857,42	DIVERS LOCATAIRES	193 333,66	2 300 000,00	2 250 000,00
518 326,66	-	518 326,66	518 326,66	DIVERS LOCATAIRES	90 482,26	1 045 000,00	1 000 000,00
317 135,00	-	317 135,00	317 135,00	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	20 703,04	300 000,00	317 135,00
1 880 610,00	-	1 880 610,00	1 880 610,00	LA HALLE	120 998,08	1 800 000,00	1 880 610,00
823 224,70	-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	146 159,82	1 670 000,00	1 640 000,00
716 510,38	-	716 510,38	716 510,38	VACANT	102 720,26	1 000 000,00	1 175 000,00
1 276 920,59	-	1 276 920,59	1 276 920,59	DIVERS LOCATAIRES	221 268,47	1 900 000,00	1 900 000,00
464 969,51	-	464 969,51	464 969,51	LA HALLE VÊTEMENTS	83 391,35	1 080 000,00	1 070 000,00
1 448 265,66	-	1 448 265,66	1 448 265,66	TOP OFFICE	232 799,52	2 790 000,00	2 810 000,00
655 530,78	-	655 530,78	655 530,78	ATAC	107 945,96	1 275 000,00	1 260 000,00
823 224,70	-	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	179 786,09	2 060 000,00	2 000 000,00
823 224,69	-	823 224,69	823 224,69	CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE	147 410,08	1 540 000,00	1 535 000,00
703 553,00	-	703 553,00	703 553,00	DIVERS LOCATAIRES	45 468,85	704 000,00	703 553,00
5 149 285,88	-	5 149 285,88	5 149 285,88	DIVERS LOCATAIRES	855 160,70	11 600 000,00	11 600 000,00
777 489,99	-	777 489,99	777 489,99	DIVERS LOCATAIRES	129 115,38	1 495 000,00	1 440 000,00
1 868 085,00	-	1 868 085,00	1 868 085,00	KOOKAI DISTRIBUTION	88 407,20	1 700 000,00	1 868 085,00
395 000,00	-	395 000,00		WELCOME LEMON CAFE	18 562,20	405 000,00	
1 095 000,00	-	1 095 000,00		WOOL & COTTON COMPANY	56 410,62	1 100 000,00	
2 900 000,00	-	2 900 000,00		SEIZE	121 565,19	2 550 000,00	
381 122,54	-	381 122,54	381 122,54	DIVERS LOCATAIRES	58 739,06	900 000,00	930 000,00
373 500,10	-	373 500,10	373 500,10	KANTEX//ATEL'SON	40 588,70	700 000,00	700 000,00
13 057 300,79	1 950,00	13 059 250,79	13 061 200,79	ELDORAUTO ETOILE	751 258,95	13 600 000,00	16 300 000,00
609 796,07	-	609 796,07	609 796,07	SOCIETE RODIN	107 155,42	1 740 000,00	1 675 000,00
1 356 796,25	-	1 356 796,25	1 356 796,25	ARNABOLDI FRANCE, SARL	158 627,76	2 700 000,00	2 700 000,00
230 000,00	-	230 000,00		POLYBURO	10 485,87	210 000,00	
518 326,65	-	518 326,65	518 326,65	DIVERS LOCATAIRES	53 943,01	990 000,00	1 035 000,00
167 693,92	-	167 693,92	167 693,92	WAGRAM CENTRE DE CORRECTION	22 920,60	380 000,00	420 000,00
792 734,89	-	792 734,89	792 734,89	DURAVIT	107 326,08	1 370 000,00	1 360 000,00
1 661 694,29	-	1 661 694,29	1 661 694,29	DIVERS LOCATAIRES	290 151,43	3 770 000,00	3 700 000,00
2 400 000,00	-	2 400 000,00		DIVERS LOCATAIRES	112 199,48	2 200 000,00	
1 829 388,21	-	1 829 388,21	1 829 388,21	DIVERS LOCATAIRES	240 949,95	4 020 000,00	4 200 000,00
564 061,36	-	564 061,36	564 061,36	APIBIO//AKINEO	60 509,78	920 000,00	950 000,00
548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	PICARD SURGELES	70 760,36	1 030 000,00	1 050 000,00
1 100 000,00	-	1 100 000,00		DIANE	51 558,48	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 ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
COMMERCES (SUITE)								
75016	PARIS	86 AVENUE VICTOR HUGO	11-2000	109	1	1 036 653,31		-
75016	PARIS	89 RUE DE LA POMPE	03-2008	54		470 000,00		
75016	PARIS	19 RUE DE PRESBOURG	03-2008	382		3 400 000,00		
75019	PARIS	55 RUE DE MEAUX	10-2002	2 037		3 028 663,24		-
76360	BARENTIN	214 BOULEVARD DE WESPHALIE	11-2000	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 EDOUARD VAILLANT	07-2007	20		59 900,00		
77176	SAVIGNY LE TEMPLE	16 RUE EDOUARD VAILLANT	07-2007	120		279 344,00		
77176	SAVIGNY LE TEMPLE	24 RUE EDOUARD VAILLANT	07-2007	50		135 758,00		
77190	DAMMARIE LES LYS	385 AVENUE ANDRE AMPERE	11-2000	998	1	533 571,56		-
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	4 RUE DES MARMOUSETS	11-2000	1 658		1 143 367,62		-
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	PARC D'ACTIVITES COURTILLIERE	11-2000	1 447		868 959,40		-
77400	ST-THIBAUT DES VIGNES	ZAC DE LA COURTILLIERE NORD	11-2000	1 827		1 219 592,14		-
77500	CHELLES	13 AVENUE SYLVIE	11-2000	7 100	1	4 573 470,52		-
77500	CHELLES	22 BD PIERRE MENDES FRANCE	07-2007	135		509 021,00		
77500	CHELLES	41 BD PIERRE MENDES FRANCE	07-2007	55		224 143,00		
77500	CHELLES	37/39 BD PIERRE MENDES FRANCE	07-2007	203		701 260,00		
78210	SAINT-CYR-L'ECOLE	AVENUE DU COLONEL FABIEN	11-2000	1 073		548 816,47		-
78310	MAUREPAS	9015 RUE DU MARCHE	07-1989	1 500	1	1 199 427,67		-71 304,94
78500	SARTROUVILLE	80 AVENUE MAURICE BERTEAUX	11-2000	3 168	1	2 210 510,75		-
78955	CARRIERES-SOUS-POISSY	94 RUE DU PARC	11-2000	-		-		-
79000	NIORT	39-41 RUE ROBERT TURGOT	11-2000	628		242 468,72		-
83160	LA VALETTE DU VAR	LOT. D'ACTIVITES ECONOMIQUES	11-2000	400		243 918,43		-
83160	LA VALETTE DU VAR	SECTEUR C 1793	11-2000	1 549		701 265,48		-
83160	LA VALETTE DU VAR	AVENUE DE L'UNIVERSITE	11-2000	1 397		848 714,50		-
83160	LA VALETTE DU VAR	LES ESPALUNS	11-2000	1 746		945 183,91		-
84000	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	11-2000	1 996		990 918,62		-
84140	MONTFAVET	RUE DU BON VENT	11-2000	701	39	304 898,03		-
86280	SAINT-BENOIT	ZONE D'ACTIVITES GRAND ROCHER	11-2000	900		518 326,65		-
87000	LIMOGES	14 ALLEE LOUIS DAUBENTON	11-2000	900		221 051,08		-
87000	LIMOGES	ZAC DE BEAUBREUIL	11-2000	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	11-2000	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 GENEVIEVE DES BOIS	ZAC DE LA CROIX BLANCHE	11-2000	1 075	1	945 183,91		-
91700	STE GENEVIEVE DES BOIS	5 AVENUE DU HUREPOIX	11-2000	1 960		1 295 816,64		-
91830	LE COUDRAY MONTCEAUX	2 PLACE DE LA MAIRIE	07-2007	81		323 067,00		
92000	NEUILLY SUR SEINE	19 RUE MADELEINE MICHELIS	03-2008	168		1 300 000,00		
92110	CLICHY	65 RUE MARTRE	11-2000	770	16	390 403,14		-
92120	MONTROUGE	37/45 RUE BARBES	07-2007	331		1 610 240,00		
92120	MONTROUGE	8/10 RUE MOLIERE	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		-
93370	MONTFERMEIL	186 AVENUE JEAN JAURES	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		
93800	EPINAY-SUR-SEINE	5 RUE LACEPEDE	07-2007	64		88 282,00		
94120	VAL DE FONTENAY	RUE DE LA MARRE A GUILLAUME	08-2004	6 320	1	17 062 346,93		-
94260	FRESNES	VOIE DES LAITIERES	11-2000	5 444		3 996 121,50		-
94300	VINCENNES	1 ALLEE NIEPCE	03-2008	153	2	410 000,00		
94430	CHENNEVIERES S/MARNE	3 AVENUE CHAMPLAIN	11-2000	906		762 245,09		-
95400	VILLIERS LE BEL	PLACE VICTOR HUGO	11-2000	5 540	2	2 286 735,26		-
95480	PIERRELAZE	1 RUE PATTE D'OIE D'HERBLAY	11-2000	1 400	1	960 428,80		-
TOTAL LOCAUX COMMERCES				182 961	480	178 779 700,37	218 062,32	(1 154 641,91)

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2008	Valeur d'expertise 2007
1 036 653,31	-	1 036 653,31	1 036 653,31	FEAU DAUCHEZ	105 146,96	1 665 000,00	1 650 000,00
470 000,00	-	470 000,00		RECIPROQUE - NICOLE MOREL	23 420,82	485 000,00	
3 400 000,00	-	3 400 000,00		D.P.C.	136 556,28	3 350 000,00	
3 028 663,24	-	3 028 663,24	3 028 663,24	GALERIES DE PARIS 19	354 742,89	4 980 000,00	5 200 000,00
457 347,05	-	457 347,05	457 347,05	BARENTIN AMEUBLEMENT	73 146,38	865 000,00	835 000,00
701 265,48	-	701 265,48	701 265,48	LA HALLE	137 030,77	1 740 000,00	1 700 000,00
59 900,00	-	59 900,00	59 900,00	NAJWA	5 200,88	60 000,00	59 900,00
279 344,00	-	279 344,00	279 344,00	DIVERS LOCATAIRES	24 420,85	280 000,00	279 344,00
135 758,00	-	135 758,00	135 758,00	BOUCHERIE CHEZ TOI	11 503,87	130 000,00	135 758,00
533 571,56	-	533 571,56	533 571,56	VACANT	57 573,01	700 000,00	850 000,00
1 143 367,62	-	1 143 367,62	1 143 367,62	MULTICHAUSS	156 008,68	1 920 000,00	1 960 000,00
868 959,40	-	868 959,40	868 959,40	DIVERS LOCATAIRES	140 459,42	1 800 000,00	1 800 000,00
1 219 592,14	-	1 219 592,14	1 219 592,14	DIVERS LOCATAIRES	161 248,58	2 100 000,00	2 100 000,00
4 573 470,52	-	4 573 470,52	4 573 470,52	AUCHAN FRANCE	626 966,60	8 050 000,00	8 050 000,00
509 021,00	-	509 021,00	509 021,00	FASYL IMMOBILIER	33 616,40	500 000,00	509 021,00
224 143,00	-	224 143,00	224 143,00	DEMEURES TERRE ET TRADITION	15 540,23	225 000,00	224 143,00
701 260,00	-	701 260,00	701 260,00	DIVERS LOCATAIRES	48 740,94	680 000,00	701 260,00
548 816,47	-	548 816,47	548 816,47	LIDL EXPANSION	87 688,46	1 172 000,00	1 170 000,00
1 128 122,73	-	1 128 122,73	1 128 122,73	LEADER PRICE VAL DE SEINE, SNC	201 647,44	2 570 000,00	2 675 000,00
2 210 510,75	-	2 210 510,75	2 210 510,75	ATAC	366 205,33	5 000 000,00	5 000 000,00
-	-	-	533 571,56	VENDU	-	-	730 000,00
242 468,72	-	242 468,72	242 468,72	GCAS	44 935,28	530 000,00	530 000,00
243 918,43	-	243 918,43	243 918,43	CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE	33 451,76	440 000,00	440 000,00
701 265,48	6 131,80	707 397,28	709 411,36	LEROY MERLIN	141 960,66	1 750 000,00	1 500 000,00
848 714,50	-	848 714,50	848 714,50	DIVERS LOCATAIRES	174 122,78	2 170 000,00	2 100 000,00
945 183,91	-	945 183,91	945 183,91	DIVERS LOCATAIRES	174 016,20	2 200 000,00	2 200 000,00
990 918,62	-	990 918,62	990 918,62	DIVERS LOCATAIRES	168 375,91	2 000 000,00	1 820 000,00
304 898,03	-	304 898,03	304 898,03	LOGIRAMA	56 166,11	600 000,00	590 000,00
518 326,65	-	518 326,65	518 326,65	BUREAUTIQUE POITEVINE	76 883,91	930 000,00	920 000,00
221 051,08	-	221 051,08	221 051,08	TRADE FISHING COMPANY	50 183,40	550 000,00	540 000,00
457 347,05	-	457 347,05	457 347,05	LEADER DISTRIBUTION C. OUEST	82 964,52	980 000,00	990 000,00
1 082 388,02	-	1 082 388,02	1 082 388,02	DIVERS LOCATAIRES	171 020,94	2 060 000,00	2 050 000,00
686 020,58	-	686 020,58	686 020,58	CASINO FRANCE, S.N.C.	119 606,12	1 460 000,00	1 480 000,00
403 989,90	-	403 989,90	403 989,90	VETURA	73 737,10	1 120 000,00	1 120 000,00
945 183,91	-	945 183,91	945 183,91	MAM'S	154 193,40	2 080 000,00	2 160 000,00
1 295 816,64	-	1 295 816,64	1 295 816,64	DECATHLON, S.A.	298 229,54	3 500 000,00	3 500 000,00
323 067,00	-	323 067,00	323 067,00	JP2M	23 691,04	315 000,00	323 067,00
1 300 000,00	-	1 300 000,00		HSBC France	65 373,08	1 360 000,00	
390 403,14	19 629,10	410 032,24	417 631,61	VILLE DE CLICHY	59 768,01	810 000,00	810 000,00
1 610 240,00	-	1 610 240,00	1 610 240,00	ED	99 152,79	1 470 000,00	1 610 240,00
521 599,00	-	521 599,00	521 599,00	JNRA	26 019,23	460 000,00	521 599,00
343 057,00	-	343 057,00	343 057,00	AROM MICRO SERVICES	22 882,38	345 000,00	343 057,00
1 614 020,00	-	1 614 020,00	1 614 020,00	FY 88C/O RESTAURANT YUGE	104 929,26	1 590 000,00	1 614 020,00
845 009,00	-	845 009,00	845 009,00	BRED	49 901,08	780 000,00	845 009,00
12 230 000,00	-	12 230 000,00	12 230 000,00	DIVERS LOCATAIRES	1 114 826,10	14 400 000,00	14 300 000,00
4 832 633,84	-	4 832 633,84	4 832 633,84	ATAC	746 054,24	7 580 000,00	7 950 000,00
169 515,00	-	169 515,00	169 515,00	SCAVI EUROPE	14 647,35	150 000,00	169 515,00
1 081 783,00	-	1 081 783,00	1 081 783,00	DIVERS LOCATAIRES	76 487,42	980 000,00	1 081 783,00
88 282,00	-	88 282,00	88 282,00	EPINAY SHOW PAINS	7 623,52	88 500,00	88 282,00
17 062 346,93	-	17 062 346,93	17 062 346,93	DIVERS LOCATAIRES	1 593 750,15	27 000 000,00	26 925 000,00
3 996 121,50	-	3 996 121,50	3 996 121,50	CASTORAMA FRANCE, S.A.	559 178,38	7 200 000,00	7 380 000,00
410 000,00	-	410 000,00		VACANT	26 238,47	370 000,00	
762 245,09	-	762 245,09	762 245,09	CIE EUROP. DE LA CHAUSSURE	112 341,21	1 600 000,00	1 580 000,00
2 286 735,26	-	2 286 735,26	2 286 735,26	DIVERS LOCATAIRES	355 606,21	4 120 000,00	4 150 000,00
960 428,80	-	960 428,80	960 428,80	LA HALLE	290 142,32	1 845 000,00	1 816 000,00
177 843 120,78	28 825,60	177 871 946,38	166 370 038,53		21 348 199,01	281 879 500,00	276 286 381,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
ENTREPÔTS								
33700	MERIGNAC	14 B RUE GUSTAVE EIFFEL	11-2000	1 800		472 591,96		-
33700	MERIGNAC	2 RUE ANTOINE BECQUEREL	11-2000	1 613		442 102,15		-
37000	TOURS	RUE CHARLES COULOMB	11-2000	2 814		914 694,10		-
38070	ST QUENTIN FALLAVIER	ISLE D ABEAU	11-2000	10 115	76	1 980 973,49		-
38070	ST QUENTIN FALLAVIER	ISLE D ABEAU	11-2000	5 922		1 493 034,72		-
38070	ST QUENTIN FALLAVIER	ISLE D ABEAU	11-2000	1 974		502 116,11		-
59000	LILLE	18 RUE DE LA VOYETTE	11-2000	1 058		288 602,86		-
60200	VENETTE	IMPASSE JEAN MONET	11-2000	2 445		914 694,10		-
69100	VILLEURBANNE	4 RUE EDOUARD AYNARD	11-2000	1 895	45	929 939,00		-
69570	DARDILLY	1 CHEMIN DU PLATEAU	11-2000	-		-		-
69680	CHASSIEU	1 RUE DE FRESNEL	11-2000	1 288		503 081,75		-
69800	SAINT PRIEST	4 RUE AMBROISE PARE	11-2000	5 508		1 156 071,99		-
69960	CORBAS	20 RUE LOUIS PRADEL	11-2000	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 EPINETTES	11-2000	2 550		899 449,20		-
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES	11-2000	1 670		607 905,50		-
77600	BUSSY ST-MARTIN	RUE DES EPINETTES	11-2000	8 220		1 767 623,53		-
78180	MONTIGNY LE BRET.	15 A 20 AV DES TROIS PEUPLES	11-2000	-		-		-
78190	TRAPPES	4 RUE ALBERT EINSTEIN	11-2000	-	-	-		-
91420	MORANGIS	16 RUE DU DOCTEUR CHARCOT	11-2000	-		-		-
91940	LES ULIS	AVENUE DE L'OCEANIE	11-2000	5 128	67	2 058 061,73		-
91940	LES ULIS	4 AVENUE DES ANDES	11-2000	3 650	61	2 088 039,11		-
92160	ANTONY	RUE AUGUSTIN FRESNEL	11-2000	2 474	27	1 219 592,14		-
92220	BAGNEUX	80/84 RUE DES MEUNIERS	11-2000	14 929	163	118 085,18		-
92350	LE PLESSIS ROBINSON	15 AVENUE GALILLEE	03-2008	6 477		9 400 000,00		-
93110	ROSNY SOUS BOIS	9001 AVENUE FAIDHERBE	11-2000	2 790		922 316,56		-
94260	FRESNES	57/61 AVENUE DE LA LIBERTE	11-2000	-	-	-		-
95100	ARGENTEUIL	18 RUE JULES VERCRUYSE	11-2000	3 227	52	1 737 918,80		-
TOTAL ENTREPOTS				94 901	540	33 022 378,45	0,00	66 023,68
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX								
44000	NANTES	8 RUE EDOUARD NIGNON	12-2007			-		-
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	02-2008		182	15 268 585		-
92100	BOULOGNE	27/33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	11-2003			882 634,86		-
92220	BAGNEUX	80/82 RUE DES MEUNIERS	12-2008	10 398	159	27 579 900,00		-
92300	LEVALLOIS-PERRET	94 RUE DE VILLIERS	07-2000			518 887,15		-
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				10 398	341	44 250 007,01	-	-
TOTAL GENERAL				746 209	10 249	1 114 521 466,71	8 207 993,36	-5 038 731,74

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise 2008	Valeur d'expertise 2007
472 591,96	-	472 591,96	472 591,96	REXEL FRANCE	70 312,02	780 000,00	775 000,00
442 102,15	-	442 102,15	442 102,15	DEPOT DU SUD	68 031,64	885 000,00	875 000,00
914 694,10	-	914 694,10	914 694,10	DARTY OUEST	234 765,85	2 815 000,00	2 750 000,00
1 980 973,49	1 609,26	1 982 582,75	1 983 442,75	SOCIETE DE LIVRAISON DE STOC	322 546,99	1 520 000,00	1 780 000,00
1 493 034,72		1 493 034,72	1 493 034,72	LA POSTE	253 868,28	1 900 000,00	1 950 000,00
502 116,11		502 116,11	502 116,11	LA POSTE	84 592,73	635 000,00	670 000,00
288 602,86		288 602,86	288 602,86	INEO RESEAUX NORD OUEST	49 146,76	500 000,00	490 000,00
914 694,10		914 694,10	914 694,10	PB & ILE DE FRANCE NORD	143 277,63	1 300 000,00	1 300 000,00
929 939,00		929 939,00	929 939,00	DIVERS LOCATAIRES	127 054,86	1 200 000,00	1 180 000,00
-		-	823 224,69	VENDU	-	-	1 520 000,00
503 081,75		503 081,75	503 081,75	DIVERS LOCATAIRES	69 583,11	580 000,00	600 000,00
1 156 071,99	32 035,75	1 188 107,74	1 219 768,90	DIVERS LOCATAIRES	220 695,64	1 530 000,00	1 400 000,00
299 456,48		299 456,48	299 456,48	VINK France	61 206,47	570 000,00	550 000,00
2 372 051,67		2 372 051,67	2 372 051,67	VACANT	387 010,00	2 470 000,00	3 000 000,00
899 449,20	6 505,11	905 954,31	907 841,61	DIVERS LOCATAIRES	145 341,79	1 130 000,00	1 338 000,00
607 905,50	6 440,77	614 346,27	616 250,67	DIVERS LOCATAIRES	100 144,18	735 000,00	921 000,00
1 767 623,53	41 961,17	1 809 584,70	1 850 066,40	DUPUIS ASSOCIES	386 511,85	3 720 000,00	3 750 000,00
-		-	688 601,40	VENDU	-	-	845 000,00
-		-	1 166 769,49	VENDU	-	-	1 150 000,00
-		-	532 864,75	VENDU	-	-	1 140 000,00
2 058 061,73	99 807,50	2 157 869,23	2 110 151,20	DIVERS LOCATAIRES	325 513,05	2 800 000,00	1 400 000,00
2 088 039,11	90 840,59	2 178 879,70	2 147 968,62	DIVERS LOCATAIRES	273 624,87	2 300 000,00	2 450 000,00
1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14	DIVERS LOCATAIRES	221 372,29	1 760 000,00	1 740 000,00
118 085,18	-	118 085,18	6 292 232,87	LES FILS DE MADAME GERAU	18 363,75	275 000,00	5 240 000,00
9 400 000,00		9 400 000,00	-	MALMENAYDE	511 238,46	9 400 000,00	
922 316,56		922 316,56	922 316,56	SACFOM, SA	156 330,22	1 320 000,00	1 580 000,00
-		-	738 774,70	VENDU	-	-	920 000,00
1 737 918,80	6 009,89	1 743 928,69	1 739 008,74	DIVERS LOCATAIRES	228 556,36	2 000 000,00	2 100 000,00
33 088 402,13	285 210,04	33 373 612,17	34 091 240,39		4 459 088,80	42 125 000,00	43 414 000,00
-		-	2 081 020,00			-	2 125 000,00
15 268 585,00		15 268 585,00			-	15 406 863,00	
882 634,86		882 634,86	-	TRAVAUX EN COURS SUR IMM.	-	-	-
27 579 900,00		27 579 900,00			-	27 429 900,00	
518 887,15		518 887,15	516 729,40	TRAVAUX EN COURS SUR IMM.			
44 250 007,01	-	44 250 007,01	2 597 749,40		-	42 836 763,00	2 125 000,00
1 117 690 728,33	6 246 699,26	1 123 937 427,59	969 264 685,93		102 209 052,55	1 372 918 611,00	1 289 782 097,00

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux associés,

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 2008, 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 et informations spécifiques 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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

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 notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé 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 dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2009

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux associés,

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.

ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION

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^{er} novembre 2006, votre SCPI s'est rapprochée de sa société de gestion afin d'établir cette convention de prestations de services dans le prolongement de celle qui la liait précédemment à la société UFG et selon laquelle UFG assurait pour le compte de SÉLECTINVEST 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition des charges, de la faisabilité des travaux, de la mise en conformité des immeubles avec la législation, des transactions locatives, de la rédaction des baux et des arbitrages du patrimoine.

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

- de reddition de charges, le prix maximum étant désormais fixé à 0,82 euros HT/m². Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation, la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques 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^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers.

Cette convention instaure de nouvelles prestations en matière :

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2008 :

Prestations	Modalités financières	Euros HT versés
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 0,82 euros HT/m ² 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.	615 005,61
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	69 239,72
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.	10 750,00
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.	97 974,00
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	887 217,56
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.	191 945,42
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	293 775,00

Convention de placement de la trésorerie disponible

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

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

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

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

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

Administrateur commun : Monsieur Jean-Marc Coly, directeur général 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 2008 s'élève à 6 669 796,33 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 2008 s'élève à 9 191 711,70 euros HT.

3) Un droit fixe de 50 euros HT, pour frais de dossier, pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe. Ce droit fixe est indexé selon l'indice INSEE du coût de la construction.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2008 s'élève à 20 146,30 euros HT.

4) Une commission de cession calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2008.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2009

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

