

# SÉLECTINVEST 1



R A P P O R T  
A N N U E L  
2 0 0 9

■ Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2010

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2009	6
Rapport du conseil de surveillance	16
Projets de résolutions à l'assemblée générale	17
Comptes au 31 décembre 2009	18
Annexe	22
Composition du patrimoine	30
Rapports du commissaire aux comptes	42

# Avant-Propos

## ■ LES SCPI DE L'UFG DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Entrée en récession en 2008, l'économie française a subi en 2009 un choc d'ampleur historique, le PIB s'inscrivant en recul de 2,3 % et entraînant une dégradation significative de la production industrielle, de la santé des entreprises et du marché du travail.

Toutefois, en raison de la résistance de la consommation des ménages et des mesures de soutien gouvernemental, l'activité en France a semble-t-il mieux résisté que les autres économies européennes et rebondi dès le début du 2<sup>e</sup> semestre.

## ■ 2009, POINT BAS DU CYCLE IMMOBILIER

### REPRISE EN FIN D'ANNÉE SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En conséquence du retrait massif des investisseurs, l'année 2009 devrait rester comme le point bas du cycle du marché de l'investissement. Avec 7,6 md euros (source : Colliers UFG PM), les volumes engagés se sont ainsi situés en deçà de la moyenne des 10 dernières années (15 md euros). Cependant, après trois trimestres atones, l'activité s'est nettement redressée au 4<sup>e</sup> trimestre pour atteindre un niveau significatif de 3,6 md euros, en ligne avec les volumes trimestriels enregistrés avant la crise de septembre 2008.

En 2009, les montants investis se sont majoritairement portés sur les actifs de bureaux (68 % des volumes) et de commerce (25 % sécurisés et bien localisés).

Sur le marché des bureaux, les engagements se sont essentiellement portés sur les quartiers d'affaires de Paris et d'Ile de France, seul le pôle tertiaire de Lyon émergeant en régions. En conséquence de la rareté des actifs de qualité et de la concurrence entre acheteurs, les taux de rendement des meilleurs immeubles ont subi une nette compression au 2<sup>e</sup> semestre.

Sur le marché des murs de commerces, l'investissement a quant à lui augmenté de 35 %, ce segment étant considéré comme protégé par la résistance de la consommation et la pérennité des emplacements.

### UN MARCHÉ LOCATIF EN DÉSÉQUILIBRE

En 2009, le volume des surfaces de bureaux loués auprès d'utilisateurs en Ile de France s'est contracté d'environ 25 %, entraînant la hausse du taux de vacance à 7,1 %, contre 5,7 % en 2008. L'incertitude sur les perspectives économiques, l'ajustement des effectifs conduisant à des libérations de surfaces ainsi que de nombreuses renégociations de baux par les locataires en place, ont été autant de facteurs limitatifs de l'activité. Toutefois, en ligne avec le rebond économique au 2<sup>e</sup> semestre, le 4<sup>e</sup> trimestre a été plus dynamique, avec notamment une reprise du marché des moyennes surfaces.

Les marchés de bureaux en régions subissent le même phénomène de contraction de l'activité et de hausse de la vacance, tout en demeurant dépendants des dynamiques locales. Ainsi la situation dans les agglomérations régionales dépend notamment de l'exposition du tissu économique au secteur industriel, très fragilisé.

## ■ PERSPECTIVES 2010 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### DES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES INCERTAINES

Si l'économie française est entrée en phase de convalescence à partir du 2<sup>e</sup> semestre 2009, elle devrait désormais évoluer sur un rythme modéré, d'environ 1 %, sous l'effet notamment de la fin progressive des mécanismes publics de soutien à l'activité. Après la forte hausse de 2009, le chômage ne devrait quant à lui entamer une - lente - décrue qu'au 2<sup>e</sup> semestre 2010.

L'activité économique devrait par ailleurs s'inscrire dans un environnement incertain, marqué par les craintes sur la dette publique de certains états européens, sur l'ampleur des mesures de rigueur budgétaire nécessaires et sur la stabilité de la zone Euro. Le risque inflationniste est également susceptible de resurgir au cours de l'année à venir et d'influencer le comportement de l'ensemble des agents économiques.

## UN MARCHÉ LOCATIF EN CONVALESCENCE

En 2010, le marché locatif des bureaux devrait rester contraint par les faibles perspectives de croissance de l'économie de l'emploi, la véritable reprise des volumes étant attendue pour 2011. Certaines zones devraient cependant bénéficier dès 2010 d'un rebond des transactions dû au redémarrage progressif de l'activité ainsi qu'à la réalisation de projets immobiliers gelés ou décalés en 2009.

Dans ce contexte, le taux de vacance devrait ponctuellement augmenter sous l'effet des libérations de surfaces et des livraisons de bureaux neufs programmées pendant la période 2006-2008, que ce soit en Ile de France ou en régions. Toutefois, ce déséquilibre transitoire ne devrait durer que le temps pour le marché d'absorber le stock existant. En effet, l'afflux de surfaces neuves se tarira brusquement en 2011, la plupart des promoteurs ayant gelé leurs projets à partir de 2008.

S'il est achevé à Paris en 2009, le mouvement de correction des valeurs locatives devrait se poursuivre en Ile de France et en régions en 2010, sans toutefois prendre l'ampleur de la crise immobilière de 1993-1996.

### UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT À DEUX VITESSES

Dans la droite ligne d'un 4<sup>e</sup> trimestre dynamique, les volumes investis devraient significativement se redresser en 2010 pour atteindre un niveau compris entre 12 et 15 milliards d'euros.

Ce retour à une certaine liquidité du marché repose sur l'appétit retrouvé des investisseurs institutionnels pour la classe d'actifs immobiliers, considérée comme défensive en période d'incertitude. L'immobilier est également réputé générer un rendement réel supérieur à celui d'autres classes d'actifs, tout en offrant, grâce à l'indexation des loyers, une couverture contre le risque d'inflation. Par ailleurs, les investisseurs estiment aujourd'hui que le creux du cycle a été atteint au cours de l'année 2009 et que l'essentiel de la correction des valeurs vénales est achevé.

Toutefois, seul le segment de marché des actifs les mieux situés, les plus sécurisés et les plus récents devrait retrouver un niveau normal de liquidité. En effet, les investisseurs se repositionnant sur l'immobilier étant toujours guidés par une aversion au risque élevée, la contrepartie restera limitée pour les actifs situés dans des localisations secondaires ou dont la situation locative est incertaine.

### L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET LA PROBLÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

La crise financière et économique est intervenue alors que l'ensemble de la filière s'interrogeait sur la nécessité et le coût de l'inscription de l'immobilier dans une démarche environnementale. Selon les termes du "Grenelle de l'Environnement", cette démarche repose dans un premier temps sur le déploiement d'un dispositif de mesure et de certification de la consommation énergétique des bâtiments, puis dans un deuxième temps sur l'application d'un dispositif fiscal plus contraignant.

Malheureusement, le ralentissement du marché immobilier est venu d'une part mettre un frein à la construction d'immeubles neufs répondant aux nouvelles normes environnementales, d'autre part rendre incertains les bénéfices d'opérations de rénovation et de mise aux normes du parc existant. Dans ce contexte, l'aversion au risque des investisseurs génère aujourd'hui un double phénomène de pénurie des immeubles les plus sécurisés et d'illiquidité des immeubles dont le coût d'amélioration de l'état technique masque les bons fondamentaux.

À moyen terme, cependant, la préférence grandissante des locataires pour les bâtiments "verts" ne saura être satisfaite par la seule production d'immeubles neufs et rendra impérative, sous peine de déséquilibre des marchés locatifs, la rénovation, dans une logique de développement durable, du parc existant de bureaux. Dans cette perspective, sous le double effet d'une reprise progressive du

marché locatif et de la juste appréciation par les investisseurs du coût de la mise aux normes environnementales, la partie du parc immobilier susceptible d'être rénovée devrait retrouver de la liquidité dans les années à venir.

## ■ LES SCPI D'ENTREPRISE DE L'UFG DANS CET ENVIRONNEMENT

### DES PORTEFEUILLES IMMOBILIERS EN PRISE DIRECT AVEC LES DIFFICULTÉS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

2008 avait été essentiellement marquée en immobilier d'entreprise et en SCPI par un mouvement significatif sur les valeurs. Le marché locatif et les résultats d'exploitation des portefeuilles constitués avaient été peu affectés.

En 2009, la tendance a été modifiée. La variation des valeurs n'a pas nécessité dans l'ensemble de modification de prix de part. En revanche, la plupart des SCPI ont été confrontées aux difficultés rencontrées sur le marché locatif.

Toutes ont enregistré une augmentation des demandes de révision de loyers, une baisse de leur taux d'occupation.

Ces mouvements opérés sur les loyers - cohérents avec la conjoncture économique et également liés à la forte indexation passée ces dernières années (près de 30 % d'augmentation de l'ICC sur 6 ans) - l'accroissement naturel des charges lié à la libération de locaux, sont naturellement venus peser sur le résultat 2009 de la plupart des SCPI. Phénomène pour autant qui avait été anticipé et qui a permis en dehors de quelques exceptions, de servir aux associés un niveau de revenus conformes aux fourchettes de distributions annoncées.

### 2010, UNE ANNÉE ENCORE DIFFICILE MAIS QUI DEVRAIT OFFRIR DE MEILLEURES PERSPECTIVES EN FIN D'ANNÉE

Pour 2010, les budgets prévisionnels réalisés à travers la projection des recettes locatives et des charges futures font apparaître une diminution des résultats d'exploitation pour l'ensemble des SCPI due à l'origine pour la plupart des SCPI à un léger effritement des revenus distribués prévisionnels.

L'origine de la baisse des résultats pour 2010 est liée à quatre facteurs principalement :

- 1- Le niveau des renégociations intervenues en 2009 et dont l'impact sur une année pleine devrait contribuer à diminuer le niveau des recettes locatives sur 2010 ;
- 2- La baisse du taux d'occupation physique en moyenne de 2 % à 3 % qui va également peser sur les recettes locatives et entraîner des charges non récupérables sur les SCPI ;
- 3- La baisse récente et très importante de l'indice de la construction qui représente sur un an glissant un recul de 4,10 % après une hausse pour mémoire de 0,40 % en début d'année ;
- 4- Un niveau de rémunération de la trésorerie au plus bas.

Au-delà donc de quelques problématiques particulières liées notamment à l'immobilisation locative d'immeubles en restructuration, cette situation fait suite à une année marquée par la récession économique et son impact sur le marché locatif.

Si le marché locatif est encore actuellement sous tension, les signes d'amélioration sur le plan économique laissent penser que nous sommes dans une tendance de stabilisation pour atteindre un point bas du marché à fin 2010.

## ■ MARCHÉ DES PARTS

Les craintes qui sont apparues sur l'évolution du marché immobilier en 2009 sont venues naturellement augmenter les demandes de retrait sur le marché des parts de la plupart des SCPI. La collecte en début d'année a été très faible. L'ensemble des investisseurs, particuliers comme institutionnels ont privilégié l'attentisme.

Si pour certaines SCPI, les volumes de retrait ont pu représenter des montants importants, le taux de demandes de sortie est resté relativement contenu par rapport à la taille des SCPI.

Enfin, l'animation du marché des parts et la mise en place de mécanismes autorisés par les textes (fonds de remboursement) ont permis de satisfaire un volume important de rachats. Le retour progressif à la collecte sur des produits dont les niveaux de distribution demeurent attractifs devrait fluidifier encore davantage ce marché.

## ■ L'IMMOBILIER, UNE CLASSE D'ACTIFS BIEN POSITIONNÉE

Les autres classes d'actifs, à l'instar de l'immobilier, affichent une forte baisse de leur rendement. À titre d'exemple on constate une baisse des rendements des fonds d'état (OAT 10 ans à 3,53 %), des fonds euros (autour de 3,75 % en moyenne pour 2009), du monétaire (Eonia à 0,35 %), du livret A (1,25 % au 01-02-2010)... versus l'immobilier (supérieur à 5 % en moyenne). Dans ce cadre, avec une hiérarchie des rendements reconstituée, l'immobilier d'entreprise se situe dans une position très attractive tant pour les investisseurs institutionnels que pour les particuliers à travers ses principales caractéristiques :

- protection contre l'inflation ;
- rendement supérieur aux taux sans risque, adaptation aux nouvelles contraintes réglementaires (Solvency 2...).

Aujourd'hui, le niveau des taux de capitalisation, au dessus des taux moyens historiques, devrait engendrer des opportunités d'investissement à minima pour 2010. La captation de ces opportunités permettrait aux portefeuilles immobiliers constitués de bénéficier d'un effet relatif sur le rendement global. Dans un marché immobilier sain en termes d'offres, la reprise économique progressive devrait parallèlement favoriser plus rapidement le rétablissement des taux d'occupation, ce contexte global permettant la stabilisation des valeurs.

Enfin, si la situation actuelle est liée aux effets conjoncturels d'une crise financière et économique sans précédent, elle ne saurait remettre en cause les vertus de cette classe d'actifs. Ceci est d'autant plus vrai que l'immobilier est une classe d'actifs dont le phénomène de cycle est facilement appréhendable et dont la durée de placement recommandée est de 10 ans et plus, notamment pour répondre à l'amortissement des coûts de transaction liés à la fiscalité (droits) et au caractère non fongible des biens.

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  
 Patrick RIVIÈRE, Vice-Président  
 Marc BERTRAND, Directeur Général  
 Jean-Marc COLY, Directeur Général

#### Conseil de surveillance

Éric 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  
 Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE  
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI  
 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	
Évelyn LE BELLER	
Dominique PONTABRY	
Jean-Jacques RABET	
François RINCHEVAL	
Damien VANHOUTTE	
ACMN VIE, représentée par Bernard LE BRAS	
Agora Patrimoine, représentée par Alain SCHMITT	
APPSCPI, représentée par Jean BENALET	
AVIP SCPI Sélection, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
Crédit Foncier, représenté par Christophe NAUDIN	
Financière Étoile représentée par Jean-Claude HENOCQUE	
SCI Pérennité Pierre, représentée par Bernard LE BRAS	
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 2009

## Introduction

C'est dans un marché immobilier fortement marqué, tant au niveau des investissements qu'au niveau locatif, par les conséquences de la crise financière réelle, que les SCPI ont évolué au cours de l'exercice 2009.

Ce contexte a bien évidemment influé sur l'activité de la SCPI Sélectinvest 1, dont la collecte a subi un fort ralentissement. Les 17,2 millions d'euros de souscriptions nouvelles ont partiellement compensé les demandes de retrait de parts. Le fonds de remboursement voté lors de la dernière assemblée générale a été mis en œuvre permettant le remboursement de 70 974 parts.

Bien que n'ayant pas échappé aux demandes de renégociation des loyers, Sélectinvest 1 a pu maintenir son taux d'occupation financier à 92,20 %.

La valeur vénale du patrimoine expertisé, à périmètre constant, ressort à 1 298 816 900 euros, en repli de 3,32 %, au regard d'un marché immobilier baïssier.

Le revenu distribué au titre de l'exercice s'est élevé à 34,23 euros par part, offrant une rentabilité de 5,39 % par rapport au prix de la part maintenu à 635,00 euros.

Enfin, dans une conjoncture économique restant fragilisée, 2010 sera vraisemblablement, encore, une année difficile pour le marché immobilier. Aussi, les projections effectuées conduisent-elles à envisager une distribution en baisse, notamment en raison des renégociations de loyers et de l'importance de certains actifs vacants pour rénovation, procurant une rentabilité de l'ordre de 5 %. Cette situation conjoncturelle ne saurait toutefois remettre en cause les atouts dont dispose la SCPI.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Capital effectif	344 973 537 €
Nombre de parts	2 254 729
Capitalisation	1 431 752 915 €
Nombre d'associés	19 579
Valeur de réalisation	573,99 €
Prix de souscription*	635,00 €
Valeur de retrait*	595,31 €
Valeur ISF pour 2010**	595,31 €
Distribution 2009	34,23 €
Distribution prévisionnelle pour 2010	31,80 €

\* 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

	2009	2008
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	134 666 926,29	152 862 454,59
dont loyers	100 678 139,07	97 915 064,85
Total des charges	57 607 475,72	73 233 728,68
Résultat	77 059 450,57	79 628 725,91
Dividende	78 552 389,55	79 921 731,52
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	344 973 537,00	355 832 559,00
Total des capitaux propres	1 087 543 994,36	1 127 097 943,70
Immobilisations locatives	1 102 474 463,74	1 123 937 427,59

	Global 2009	Par part 2009
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	77 059 450,57	33,59*
Dividende	78 552 389,55	34,23*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale/expertise	1 298 816 900,00	576,04
Valeur comptable	1 087 543 994,36	482,34
Valeur de réalisation	1 294 199 856,41	573,99
Valeur de reconstitution	1 466 734 199,68	650,51

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

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2009

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	27 084	1,20 %
Parts cédées de gré à gré	786	0,03 %
Parts transférées par succession et/ou donation	25 005	1,11 %
Parts en attente de retrait au prix publié	13 206	0,58 %
Parts annulées et remboursées	70 974	3,14 %

Pour permettre d'assurer la liquidité du marché des parts et la résorption des parts en attente qui représentaient 4,46 % fin 2008, il avait été proposé la dotation, par la cession d'immeubles, d'un fonds de remboursement.

Ces dispositions furent approuvées lors de la précédente assemblée générale et ont été mises en œuvre au cours de l'exercice comme cela vous a été décrit dans les bulletins d'information trimestriels des mois de juillet et octobre 2009. C'est à ce titre que 70 974 parts ont été remboursées et annulées réduisant ainsi la capitalisation de la SCPI passée de 1 476 millions d'euros à 1 431 millions (à prix de part inchangé).

Par ailleurs, la totalité de la collecte de 17,2 millions d'euros a été affectée à la contrepartie du retrait de 27 084 parts et il demeurait 13 206 parts en attente au 31 décembre 2009, ne représentant plus que 0,58 % du total des parts.

Depuis le début de la nouvelle année, le rythme des souscriptions enregistrées mensuellement avoisine 1,3 million d'euros sensiblement équivalent aux nouvelles demandes de retrait.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les acquisitions de l'exercice 2009

Aucun investissement n'a été réalisé en 2009.

#### 2. Les cessions de l'exercice 2009

Au cours de l'année 2009 la SCPI Selectinvest 1 a arbitré douze actifs immobiliers pour un montant global de 29 699 634 euros hors droits net vendeur.

Il s'agit notamment de la vente de lots de copropriété à usage de bureaux de 1 997 m<sup>2</sup> sis au 37<sup>e</sup> étage de la Tour Areva à Courbevoie (92400) pour un prix de 11 100 500 euros hors droits net vendeur. La tour est une tour IGH de première génération avec des charges élevées concurrencée fortement par des immeubles neufs répondant aux nouvelles normes.

Deux immeubles à usage de bureaux de 695 m<sup>2</sup> et 717 m<sup>2</sup> sis "Parc Technologique de la Pardieu" à Clermont-Ferrand (63000) ont été cédés pour un prix de 670 000 et 600 000 euros hors droits net vendeur. La demande locative s'orientait vers les constructions neuves voisines du Parc.

La cession d'un immeuble de bureaux dénommé "Le Primat", de 5 584 m<sup>2</sup>, situé à l'angle des rues Servient et Garibaldi à Lyon (69003) a été réalisée au prix de 11 500 000 euros hors droits net vendeur.

Ont également été cédés les ensembles d'entrepôts et d'activités suivants :

- des lots de copropriété à usage d'activités de 1 632 m<sup>2</sup> situés 1-5 rue Michel Carré à Argenteuil (95104) pour un prix de 882 450 euros hors droits net vendeur ;

- un immeuble d'activités, d'entrepôts et bureaux annexes de 5 508 m<sup>2</sup> sis 4 rue Amboise Paré à Saint-Priest (69800) pour un prix de 1 800 000 euros hors droits net vendeur ;
- un immeuble d'activités, d'ateliers et bureaux annexes de 1 200 m<sup>2</sup> sis 12 avenue du 24 août 1944 à Corbas (69960) pour un prix de 720 000 euros hors droits net vendeur ;
- un local à usage d'entrepôt en copropriété sis au 30, rue du Ballon à Noisy le Grand (93160) pour un montant de 700 000 euros hors droits net vendeur. Les lots, vacants depuis vingt mois, étaient situés à l'arrière du bâtiment et l'aire de manœuvre était réduite ;
- un lot d'entrepôt sis allée des Épinettes, Bât 10 à Torcy (77200) (lot 9) pour un montant de 180 000 euros hors droits net vendeur. Dans un marché favorable aux ventes aux acquéreurs utilisateurs, ce lot a été vendu à une entreprise locale. Il était vacant depuis décembre 2005 et le ratio entrepôts / bureaux ne correspondait pas à la demande locative.

Enfin, un ensemble de commerces totalisant 2 076 m<sup>2</sup> à Montpellier (34000) a été cédé pour un prix de 1 546 684 euros hors droits net vendeur. Ces commerces étaient situés dans des zones vieillissantes pénalisées en outre par des problèmes d'insécurité.

#### Cessions en 2009

Date de cession	Ville / adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date acquisition	Nombre parking	Vacance en m <sup>2</sup>	Locataires	Valeur acquisition ou d'apport	Valeur bilan	Valeur expertise HD au 31-12-08	Prix cession HD
12-02-09	Courbevoie 92400 Tour AREVA - 38 <sup>e</sup> étage 1 place de la Coupole	BUR	1 997	15-02-02		0	1 locataire	10 457 315,90	10 457 315,90	11 100 000	11 100 500
02-04-09	Montpellier (34000) 630 avenue du Général Leclerc	COM	826	23-06-86		123	2 locataires	246 424,00	246 424,00	490 000	574 000
02-04-09	Montpellier (34000) 392 bd Pedro de Luna	COM	640	23-06-86		41	4 locataires	456 616,00	456 616,00	570 000	572 684
02-04-09	Montpellier (34000) 949 avenue du Professeur Louis Ravas	COM	610	23-06-86		0	1 locataire	243 918,00	243 918,00	375 000	400 000
14-05-09	Argenteuil (95100) 5 rue Michel Carré	ACT	1 632	28-07-82	12	0	2 locataires	792 735,00	792 735,00	890 000	882 450
01-05-09	Corbas (69800) 12 avenue du 24 Août 1944	ACT	1 200	17-08-82		0	1 locataire	426 857,00	426 857,00	550 000	720 000
15-05-09	Saint-Priest (69800) 4 rue Ambroise Paré	ENT	5 508	21-08-81		1 345	3 locataires	1 156 072,00	1 156 072,00	1 530 000	1 800 000
11-09-09	Clermont Ferrand (63000) Parc Technopole de La Pardieu, Bât. A	BUR	695	17-06-87		0	2 locataires	531 619,00	531 619,00	650 000	670 000
11-09-09	Clermont Ferrand (63000) Parc Technopole de La Pardieu, Bât. A	BUR	717	08-09-88		155	4 locataires	495 459,00	495 459,00	590 000	600 000
19-10-09	Noisy le Grand (93160) 30 rue du Ballon	ACT	1 666	15-07-80	5	1 666	0 locataire	533 571,00	533 571,00	540 000	700 000
01-12-09	Torcy (77360) Rue des Epinettes - Bât. 10	ENT	330	21-03-80		330	1 locataire	103 493,00	117 739,00	132 397	180 000
23-12-09	Lyon 190/194 rue Garibaldi	BUR	5 584	14-11-95	128	393	6 locataires	7 625 251,66	8 400 095,96	11 700 000	11 500 000
<b>Total</b>			<b>21 405</b>		<b>145</b>	<b>4 053</b>		<b>23 069 331,56</b>	<b>23 858 421,86</b>	<b>29 117 397,00</b>	<b>29 699 634,00</b>

## B. Gestion du patrimoine

### 1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2009	2008
Taux d'occupation financier annuel (Loyers en €)	92,20 %	94,40 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre (Surface en m <sup>2</sup> )	86,90 %	90,60 %

#### Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-09) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2009, 100 678 139,07 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 8 724 538,53 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève à 92,20 %.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de son taux d'occupation financier de 2,2 points.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2009 sur un total de 45 875 m<sup>2</sup>. La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

133 dossiers locatifs ont été signés portant sur 69 900 m<sup>2</sup> environ au total (indivisions incluses) à savoir :

- 59 dossiers concernaient la location de locaux vacants (50) ou l'extension de locaux en place (9) ;
- 74 dossiers concernaient des renégociations avec des locataires (maintien en place après congés (22), renégociation des conditions locatives (20), renouvellement de baux (26), passage à l'ILC (6)).

Les transactions les plus significatives sont indiquées ci-après :

#### Résorption de vacants

- Paris (8<sup>e</sup>) 24 av. Hoche : 268 m<sup>2</sup> loués à Feeloe au titre d'un bail 3/6/9 ans avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> novembre 2009. Le loyer de 443 euros/m<sup>2</sup> est supérieur à la Valeur Locative Marché (VLM) de l'ordre de 410 euros/m<sup>2</sup> ;
- Collégien (77) ZAC des Portes de la Forêt : VLM 60/70 euros/m<sup>2</sup> :
  - 349 m<sup>2</sup> loués à TRC au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans (loyer à 69 euros/m<sup>2</sup>) ;
  - 349 m<sup>2</sup> loués à PNL Immotech (loyer à 66 euros/m<sup>2</sup>) ;
  - 347 m<sup>2</sup> loués à NSH au titre d'un bail commercial 6/9 ans avec une baisse de loyer de 13 % pour revenir aux valeurs marché, (loyer à 60 euros/m<sup>2</sup>) ;
- Vélizy (78) rue Grange Dame Rose : 875 m<sup>2</sup> loués à Thalès au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans. Le loyer est de 171 euros /m<sup>2</sup> soit supérieur à la VLM de l'ordre de 150 euros /m<sup>2</sup> ;
- Les Ulis (91) Les Conquérants :
  - Les Andes : 351 m<sup>2</sup> de locaux mixtes activités / bureaux loués à Sept Of Course au titre d'un bail 3/6/9 ans avec une prise d'effet rétroactive au 1<sup>er</sup> décembre 2008. Le loyer est de 60 euros/m<sup>2</sup> ;
  - Cap Horn : 441 m<sup>2</sup> loués à Automobiles du Cap Horn au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter du 1<sup>er</sup> juin moyennant une baisse de loyer de 47 % pour revenir à la valeur marché ;
  - Annapurna : 352 m<sup>2</sup> loués à Pélican. Bail 3/6/9 ans avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> février 2010. Le loyer est de 119 euros/m<sup>2</sup> soit légèrement supérieur à la VLM estimée à 110 euros/m<sup>2</sup> ;

- Courbevoie (92) Axe Défense (40 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM). 975 m<sup>2</sup> (390 m<sup>2</sup> pour Selectinvest 1) loués à Extelia au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter de mi-avril préservant le même niveau de loyer, soit 377 euros/m<sup>2</sup> parkings et RIE inclus ;
- Villepinte (93) Allée Louis Bréguet :
  - 250 m<sup>2</sup> loués à Astre Infos au 1<sup>er</sup> mars au titre d'un bail 3/6/9 ans (loyer à la VLM soit 65 euros/m<sup>2</sup>) ;
  - 496 m<sup>2</sup> loués à Isolar au 1<sup>er</sup> septembre au titre d'un bail 3/6/9 ans (loyer à 58 euros/m<sup>2</sup> inférieur à la VLM de l'ordre de 65 euros/m<sup>2</sup>) ;
- Saint Denis (93) Urbaparc :
  - Envergure, bail 6/9 ans. Prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2009. Locaux de 714 m<sup>2</sup> (mixte activités et bureaux). Loyer à 77 000 euros HT / HC / an soit 108 euros/m<sup>2</sup> remise de loyer 17 000 euros année 1, 9 000 euros année 2 => loyer économique de 96 euros/m<sup>2</sup>. Locaux rénovés par le bailleur par anticipation ;
  - 362 m<sup>2</sup> mixtes activités - bureaux loués à Hedleys Humpers. Bail 3/6/9 ans avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> novembre 2009. Loyer 95 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM ;
  - 289 m<sup>2</sup> mixtes activités - bureaux loués à Alexandra Diffusion. Bail 3/6/9 ans avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Loyer 93 euros /m<sup>2</sup> équivalent à la VLM ;
- Fontenay-sous-Bois (94), rue R. Salengro : la surface de 2 056 m<sup>2</sup> libérée par la DPMA (Ministère des Finances) en fin d'année a été relouée dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour une large part (1 857 m<sup>2</sup>) à la RATP au titre d'un bail commercial de 9 ans tandis que le solde demeure attribué à la DPMA ;
- Choisy-le-Roi (94) avenue de Lugo : 800 m<sup>2</sup> loués à Shadow Electro au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter d'avril et moyennant une baisse de loyer de 8 % pour revenir à la valeur marché ;
- Vincennes (94) Cours Louis Lumière: 591 m<sup>2</sup> (soit 50 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) loués à CSTB au titre d'un bail commercial 2/3/6/9 ans à compter de juin et moyennant une baisse de 7 % pour revenir à la valeur marché de l'ordre de 240 euros/m<sup>2</sup>. Travaux bailleur 154 000 euros capée à 5 % + 1 mois de franchise ;
- Marseille (13) Robert Schuman : fourchette de la VLM 120/135 euros /m<sup>2</sup> :
  - 280 m<sup>2</sup> loués à CUMPM à compter de mi juillet au titre d'un bail civil de 6 ans, (loyer à 160 euros /m<sup>2</sup>) ;
  - 207 m<sup>2</sup> loués à GIC à compter d'août au titre d'un bail 6/9 ans, (loyer à 143 euros/m<sup>2</sup>) ;
  - 133 m<sup>2</sup> renégociés par UPS au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans impliquant une baisse de loyer de 9 % (loyer à 163 euros/m<sup>2</sup>) ;
- Beaucaire (30) Le Forum : 942 m<sup>2</sup> de commerces loués à Lidl au titre d'un bail 3/6/9 ans avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> décembre 2009. Loyer 95 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM ;
- Ramonville (31) ZAC du Canal : 398 m<sup>2</sup> loués à Alsatis au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter d'avril suivi de 2 extensions 84 m<sup>2</sup> en mai puis 105 m<sup>2</sup> en octobre (loyer à 100 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM) ;
- La Chapelle sur Erdre (44) Parc des impressionnistes 292 m<sup>2</sup> (soit 67 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) loués à SMA Netagis mi-juillet 2009 au titre d'un bail 3/6/9 ans (loyer à 127 euros/m<sup>2</sup> fourchette haute de la VLM estimée à 100 euros/m<sup>2</sup>) ;

#### Renégociations - Renouvellements

- Montigny (78) Avenue Ampère : Motana, renégociation aboutissant à un nouveau bail 3/6/9 ans portant sur 890 m<sup>2</sup> (loyer à 78 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM de l'ordre de 75 euros/m<sup>2</sup>) ;

- Vélizy (78) rue Grange Dame Rose (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : libération par Yokogawa de 3 188 m<sup>2</sup> (au global) reloués à Thalès (637 m<sup>2</sup> pour Selectinvest 1 au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans, sans période de vacance locative, moyennant un réajustement de loyer à la VLM (150 euros/m<sup>2</sup>) soit une baisse de 27 % ;
- Vélizy (78) Morane Saulnier : renouvellement des deux baux Kraft relatifs respectivement sur l'immeuble Le Nieuport (4 399 m<sup>2</sup>) et sur l'immeuble Le Blériot (3 831 m<sup>2</sup>) à Vélizy. Ces deux renouvellements ont été conclus dans le cadre de nouveaux baux de 3/6/9 ans ayant pris effet en septembre 2009, moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau haut du marché de seconde main, soit 175 euros/m<sup>2</sup> et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 avec une remise de loyer. Les travaux restent à la charge du locataire ;
- Les Ulis (91) Les Conquérants :
  - Mont Blanc : extension d'Édition Solutions Systemes sur 297 m<sup>2</sup> au titre d'un avenant ;
  - Fuji-Yama : 125 m<sup>2</sup> loués à Gilles au titre d'un bail professionnel de 6 ans avec une prise d'effet rétroactive au 1<sup>er</sup> juillet 2009. Loyer 112 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM estimée à 110 euros/m<sup>2</sup>, valeur théorique dans la mesure où il n'y a pas de référence locative actuellement sur ce marché ;
- Roissy (91) Parc des Nations : Swissport Cargo se maintient en place sur 737 m<sup>2</sup> ;
- Villebon (91) avenue de la Baltique : renouvellement du bail de GFCE portant sur 395 m<sup>2</sup> au titre d'un avenant prenant effet au 1<sup>er</sup> mai et moyennant une baisse de loyer de 29 % pour revenir à la valeur marché ;
- Nanterre (92) Le Carillon (30 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : renégociation avec Véolia sur 11 750 m<sup>2</sup> (au global) actant un réajustement du loyer facial à 391 euros/m<sup>2</sup> parkings et réserves inclus (supérieur à la VLM de l'ordre de 310 euros/m<sup>2</sup>) ainsi que le remplacement des ventilos convecteurs pris en charge par le bailleur à hauteur de 446 132 euros HT (au global). Ces nouvelles conditions locatives ont été renégociées dans le cadre d'un engagement ferme résiduel sur 6 ans ;
- Nanterre (92) Le Colisée Défense : départ de Jet Multimédia (moyennant une indemnité de résiliation de 214 440 euros) et arrivée de Mondial Travel sur 759 m<sup>2</sup> de bureaux dans cet immeuble multi locataires de seconde main, au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter d'octobre 2009. Loyer à 155 000 euros HT / HC / an soit 204 euros/m<sup>2</sup> (VLM fourchette haute) ;
- Puteaux (92) Tour Eve : SFD. Maintien en place et extension de ce locataire après renégociation au titre d'un nouveau bail commercial de 3/6/9 ans. Prise d'effet le 16 octobre 2009. 994 m<sup>2</sup> de bureaux dans cet immeuble de seconde main. Travaux d'aménagement pris en charge par le preneur. Loyer à 335 991 euros HT / HC / an soit 338 euros/m<sup>2</sup> (soit VLM) pour ce type d'immeuble dans le secteur ;
- Bagneux (92) Le Nautille :
  - renouvellement du locataire Numelog sur 228 m<sup>2</sup> rétroactivement à compter du 15 mai 2009. Loyer 202 euros/m<sup>2</sup> inférieur à la VLM estimée à 130 euros/m<sup>2</sup> ;
  - extension du locataire Néopost sur 486 m<sup>2</sup> pour 23 mois rétroactivement à compter du 15 mai 2009. Loyer 130 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM ;
- Villepinte (93) allée Louis Bréguet : 523 m<sup>2</sup> négociation du bail Colitel au titre d'un nouveau bail commercial 3/6/9 ans ;
- Saint-Denis (93) Urbaparc :
  - renouvellement du bail Cofransel sur 394 m<sup>2</sup> mixtes activités bureaux. Bail 4/6/9 ans avec une prise d'effet rétroactive au 1<sup>er</sup> avril 2009. Loyer 95 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM ;
  - 291 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Mite. Bail 3/6/9 ans avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Loyer 103 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM ;
  - maintien en place de Fine Art Logistics sur 582 m<sup>2</sup> au titre d'un avenant 3/6/9 ans ;
- Mérignac (33) Espace Kennedy : renouvellement du locataire BNP au titre d'un avenant portant sur 2 144 m<sup>2</sup> pour une durée de 2/4/6/9 ans avec une prise d'effet rétroactive au 1<sup>er</sup> juillet 2009. Loyer 108 euros/m<sup>2</sup> légèrement inférieur à la VLM estimée à 100 euros/m<sup>2</sup> entérinant une progression de loyer pour ce locataire de 10 % ;
- Labège (31) Grande Borne : EADS. Maintien en place de ce locataire après renégociation au titre d'un nouveau bail commercial de 3/6/9 ans. Prise d'effet le 1<sup>er</sup> octobre 2009. Immeuble indépendant de 1 842 m<sup>2</sup> de bureaux. Loyer à 80 euros/m<sup>2</sup> fourchette basse de la VLM de l'ordre de 100 euros/m<sup>2</sup> soit une baisse de 49 % pour le maintien de ce locataire ;  
Les travaux effectués par le bailleur concernent la climatisation, la conformité incendie et la sécurisation de la terrasse. Le marché de Labège est en grande difficulté actuellement avec de très nombreux locaux en seconde main à l'offre concurrencés de surcroît par de l'offre neuve qui ne trouve pas preneur.  
L'objectif qui a été atteint en l'occurrence est de sécuriser la location de cet immeuble serait-ce au prix d'un effort locatif significatif qui permet d'éviter de supporter une longue vacance locative, des travaux de rénovation, des honoraires de commercialisation.
- Brest (29) ZAC de l'Hermitage 2 baux commerciaux 3/6/9/12 ans, ont été signés avec Quemenes et Célio pour 1 000 m<sup>2</sup> chacun moyennant une progression de loyer à 150 euros/m<sup>2</sup> (supérieur à la VLM de l'ordre de 120 euros/m<sup>2</sup>) ;
- Auxerre (89) ZAC des Clairions : 1 000 m<sup>2</sup> reloués à Maison du Monde après le départ de Darty au titre d'un bail commercial 3/6/9/12 ans à compter de mi-juin. Cession. Loyer à la VLM soit 130 euros/m<sup>2</sup> ;
- La Valette du Var (83) Lotissement Castel : 957 m<sup>2</sup> de commerces loués à Mondial Tissus au titre d'un bail 3/6/9/12 ans avec une prise d'effet au 6 novembre 2009. Loyer 150 euros/m<sup>2</sup> équivalent à la VLM ;
- Beaucaire (30) Forum : 942 m<sup>2</sup> loués à Lidl au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2009 ;
- Nice (06) Crystal Palace : renouvellement du bail de GIE Sud Est portant sur 767 m<sup>2</sup> au prix de 143 euros/m<sup>2</sup> VLM, 120 euros/m<sup>2</sup> ;
- Blagnac (31) Ritouret Sud : départ de Chantemur et arrivée de Kiabi sur 750 m<sup>2</sup> au titre d'un bail de 12 ans à compter d'octobre 2009. A noter que les sociétés ont chacune versé une indemnité de déspecialisation respectivement de 30 000 euros et 20 000 euros ;
- Marseille (13) Robert Schuman : renouvellement du bail de Véritas portant sur 550 m<sup>2</sup> au titre d'un avenant prenant effet au 1<sup>er</sup> juin moyennant une progression de loyer de 3 % puis 380 m<sup>2</sup> loués à Véritas au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans. Loué à 167 euros/m<sup>2</sup> soit supérieur à la VLM de l'ordre de 140 euros/m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2009, la surface vacante de la SCPI est de 92 678 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit :

Paris	3 263 m <sup>2</sup>	soit 3,5 %
Île-de-France	50 766 m <sup>2</sup>	soit 54,8 %
Région	38 649 m <sup>2</sup>	soit 41,7 %

Les vacants les plus significatifs concernent les locaux sis à :

- Paris (8<sup>e</sup>) 4 Hoche (420 m<sup>2</sup>). Belle adresse parisienne où une rénovation est prévue ;

- Paris (15<sup>e</sup>) TMM 14<sup>e</sup> étage (271 m<sup>2</sup>). Les locaux ont été rénovés et reloués au titre d'un bail 6/9 ans qui prendra effet au 1<sup>er</sup> mai 2010. Le loyer sera de 417 euros/m<sup>2</sup> parkings inclus avec mesures d'accompagnement telles qu'une franchise de 5,5 mois et une remise. Cette location est la première transaction dans la tour depuis 2 ans hormis les extensions ou renégociations avec des locataires en place ;
- Paris (16<sup>e</sup>) rue Raffet (799 m<sup>2</sup>). Un contact locatif sur 202 m<sup>2</sup>. Les locaux sont à rénover ;
- Paris (17<sup>e</sup>) rue Bergère (1 017 m<sup>2</sup>). Des études techniques sont en cours et la commercialisation est en suspens ;
- Croissy-Beaubourg (77) Parc Paris Est (5 954 m<sup>2</sup>). Mise aux normes de cet entrepôt, selon la réglementation spécifique, en concertation avec le copropriétaire et validée par la DRIRE. Les travaux vont débiter pour une livraison prévue cet été. La commercialisation des locaux est déjà en cours ;
- Bondoufle (91) ZI Marinière (1 737 m<sup>2</sup>). L'arbitrage et la location sont menés parallèlement ;
- Les Ulis (91) av. de l'atlantique (1 944 m<sup>2</sup>). L'arbitrage et la location sont menés parallèlement ;
- Asnières-sur-Seine (92), Auguste Thomas : 1 231 m<sup>2</sup> libérés par Satas le 31 décembre 2008. L'arbitrage est privilégié ;
- Nanterre (92) Le Vermont (7 593 m<sup>2</sup>) (50 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM). Plusieurs niveaux de rénovation sont étudiés pour cet immeuble de 15 000 m<sup>2</sup> au global. La commercialisation est engagée sur la base d'une rénovation basique avec climatisation. La 1<sup>ère</sup> étape est engagée, à savoir le curage et le désamiantage de l'immeuble ;
- Boulogne (92) Iléo (5 080 m<sup>2</sup>) soit 28 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM. Avancement significatif du chantier de restructuration HQE. Livraison juillet 2010 ;
- Montrouge (92) Sud Affaires (781 m<sup>2</sup>) soit 66 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM. Les locaux ont été rénovés mais le secteur reste peu actif actuellement ;
- Bagneux (92) Le Nautille (3 967 m<sup>2</sup>). Le projet de valorisation est à l'étude. Ce site est hors commercialisation ;
- Courbevoie (92) Axe Défense (436 m<sup>2</sup>) soit 40 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM. Extension du locataire Logement Français sur 447 m<sup>2</sup> (169 m<sup>2</sup> pour Selectinvest 1) prenant effet au 1<sup>er</sup> février 2010 ;
- Saint-Denis (93) Urbaparc (1 114 m<sup>2</sup>) ;
- Neuilly-Plaisance (94) Van Gogh (2 900 m<sup>2</sup>). L'arbitrage et la location sont menés parallèlement ;
- Val-de-Fontenay (94) Centre Commercial Périval (1 296 m<sup>2</sup>) 75 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM. Une étude est en cours pour la création d'un pôle restauration ;
- Argenteuil (95) Vercruysse 1 133 m<sup>2</sup> + 659 m<sup>2</sup> à la libération de Cleret mi-février 2010 ;
- St-Quentin Fallavier (38) Tharabie (9 973 m<sup>2</sup>). Il s'agit d'un site d'entrepôts dont le projet de valorisation est en cours avec le copropriétaire ;
- La Chapelle-sur-Erdre (44) Parc des impressionnistes : 3 bâtiments représentant 4 349 m<sup>2</sup> vacants (soit 67 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM). Fin de la garantie locative mi-mai, mi-juillet, mi-octobre selon le bâtiment. La commercialisation est pénalisée par un marché fortement concurrentiel ;
- Lyon (69) Tour Part Dieu (3 512 m<sup>2</sup>). L'espace témoin est terminé. Des extensions de locataires de la tour ainsi que des contacts avec de nouveaux candidats locataires sont en cours ;
- Marseille (13) Traverse de Pomegues (2 809 m<sup>2</sup>) soit 50 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM. Reprise de la commercialisation en bureaux et prospects d'ores et déjà intéressés. Un bail de courte durée a été signé avec Pôle Emploi pour la totalité de l'un des bâtiments ;

- Castanet-Tolosan (31), rue Magellan (1 505 m<sup>2</sup>) libérés par Eurogiciel Ingénierie au 31 mars 2009 ;
- Beaucaire (33) Forum (1 388 m<sup>2</sup>). La récente installation de LIDL devrait redynamiser l'attrait de la zone ;
- Schiltigheim (67) SXB1 (1 087 m<sup>2</sup>) soit 50 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM. Solde vacant d'une propriété de 14 000 m<sup>2</sup>. Sa relocation est lourdement pénalisée sur un marché régional peu actif actuellement et privilégiant les offres neuves ;
- Marseille (13), Robert Schumann rue de l'Évêché (976 m<sup>2</sup>). Des travaux de rénovation et de valorisation sont en préparation. La livraison est prévue courant avril 2010.

Parmi les vacants certains sont à l'arbitrage, il s'agit de :

- Torcy (77), La Rocade du Parc (2 107 m<sup>2</sup>) ;
- Torcy (77), rue des Épinettes (1 212 m<sup>2</sup>) ;
- Montigny (78) Charles de Gaulle (1 524 m<sup>2</sup>). Hors commercialisation.

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 28 844 m<sup>2</sup> soit 3,90 % de la surface en exploitation. Les plus significatives concernent :

- Paris (18<sup>e</sup>) rue Championnet : libération de 1 499 m<sup>2</sup> par Air Products au 31 mars 2010. Maintien en place signé sur 903 m<sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans qui prendra effet au 1<sup>er</sup> avril 2010 et maintien en place de courte durée (12/24 mois) sur le solde ;
- Paris (17<sup>e</sup>) Condamine (25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) maintien en place de Prisma Presse sur 1 189 m<sup>2</sup> dont le départ était initialement prévu au 31 décembre 2009 puis différé au 31 octobre voire 30 novembre 2010. Un avenant de prorogation a été signé moyennant un accord sur le versement de 500 000 euros HT (au global) par le locataire sortant au titre des travaux de remise en état lui incombant ;
- Paris (17<sup>e</sup>) bd Pereire (1 086 m<sup>2</sup>) (35 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM). Loués à Vivéo jusqu'en septembre 2010. Une négociation est en cours pour la location du même lot au départ de Vivéo ;
- Meudon (92) 3/8 av. du Maréchal Juin : libération de 7 614 m<sup>2</sup> par Alcatel au 31 mai 2010. Maintien en place en négociation sur l'un des deux bâtiments occupés par ce locataire ;
- Levallois (92) rue de Villiers : libération par Cafan de 1 512 m<sup>2</sup> pour Selectinvest 1, soit 50 % avec une autre SCPI gérée par UFG REM, fin avril 2010. Il s'agit d'un immeuble indépendant dont la rénovation est en préparation ;
- St-Denis (93) bd de la Libération : 1 007 m<sup>2</sup> libérés par Newcafé au 31 mars 2010 ;
- Choisy-le-Roi (94) avenue de Lugo : 1 740 m<sup>2</sup> ont été libérés par Selecta Saffa fin décembre 2009. Cette surface n'est restée vacante que 2 mois puisqu'un bail commercial 3/6/9 ans a été signé avec Defrancq. Ce dernier a pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2010 ;
- Créteil (94) Europarc BV8 : 812 m<sup>2</sup> libérés par GGAM mi-février 2010 ;
- Marmande (47) Charles de Gaulle : libération de 1 169 m<sup>2</sup> de commerce par la Halle au 31 décembre 2009 venant ainsi gonfler les vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ;
- Lyon (69) Tour Part Dieu : libération de 2 023 m<sup>2</sup> (804 m<sup>2</sup> par Forum de la Tour fin décembre 2009 + 1 219 m<sup>2</sup> au 31 mars 2010 par Cincom). A noter que Forum a signé un nouveau bail incluant une extension de 252 m<sup>2</sup> supplémentaires à compter de janvier 2010. Un contact locatif est en cours sur la totalité des locaux libérés par Cincom ;
- Toulouse (31) allée J. Jaurès : 1 717 m<sup>2</sup> libérés par la Communauté d'agglomération au 30 avril 2010.

## 2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 1 448 277,44 euros justifiée par les dossiers soldés durant l'exercice et de la provision de 1 451 437,01 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 3 159,57 euros.

Les contentieux relatifs à la fixation des indemnités d'éviction des anciens locataires de la Tour Aurore sont terminés, les décisions judiciaires rendues en 2008 n'ayant pas été contestées par les locataires, exception faite de la procédure judiciaire opposant la SCPI à la société Data Fax qui n'a pas encore donné lieu à une fixation du montant de l'indemnité d'éviction.

Il convient également d'évoquer l'action judiciaire initiée le 18 février 2009 par l'APPSCPI, en sa qualité d'associé, afin d'obtenir la communication des feuilles de présence des trois dernières assemblées générales de la SCPI.

Par une ordonnance de référé rendue le 8 avril 2009, le juge des référés a autorisé cette communication pour les années 2005 à 2008, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard, au motif que les dispositions du Code monétaire et financier font obligation de les communiquer et ne violent pas l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme relatives au respect de la vie privée des porteurs de parts de la SCPI.

Compte tenu du caractère exécutoire de cette décision, la société de gestion a donc mis à la disposition de l'APPSCPI l'ensemble des feuilles de présence des assemblées générales de la SCPI pour les années concernées.

## 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 2009.

**2009**

Travaux réalisés	9 905 811,73 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	10 313 425,79 €

Parmi les travaux réalisés en 2009, les plus significatifs sont les suivants :

### Aménagements et installations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75016 PARIS Rue Raffet	Travaux remise en état locatif	83 905,30 €
92120 MONTROUGE Rue de la Vanne	Rénovation et remise en conformité du plateau de droite	85 403,28 €
13002 MARSEILLE Rue Robert Shuman	Dépose de cloisons, faux plafonds, électricité, revêtements de sol	198 145,19 €
75008 PARIS Rue de Presbourg	Rénovation des bureaux du 1 <sup>er</sup> étage	87 940,25 €
92 400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	Travaux de réaménagement de plateaux	217 563,96 €
31 520 RAMONVILLE SAINT-AGNE Avenue de l'Europe	Travaux peinture et remplacements moquettes	243 166,91 €
93 000 SAINT-DENIS Urbaparc	Travaux de remise en état des locaux vacants	253 131,60 €

### Grosses réparations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
13002 MARSEILLE Rue Robert Shuman	Travaux d'étanchéité de la toiture, rénovation et modernisation de l'ascenseur conformité de l'électricité, la pose de faux plafonds et des travaux de peinture.	405 295,19 €
75014 PARIS Avenue du Maine	Travaux sur parties communes	289 994,55 €
92220 BAGNEUX Rue Jean Marin Naudin	Désamiantage des locaux vacants	214 930,98 €
59800 LILLE Rue Jean Roisin	Remplacement et évacuation des fontes et refecton de la terrasse	283 772,03 €
91940 LES ULIS Avenue des Andes	Refection de l'étanchéité, renforcement de l'isolation	154 462,77 €

### Climatisations

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75008 PARIS Rue de Presbourg	Travaux de climatisation	244 191,09 €
31520 RAMONVILLE Avenue de l'Europe	Travaux de climatisation	57 694,54 €
69500 BRON Rue Maryse Bastie	Travaux de climatisation	39 663,08 €
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	Travaux de climatisation,	37 590,29 €

### Travaux de restructuration

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 BOULOGNE Quai Le Gallo	Travaux de restructuration	2 687 511,69 €

## 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 2009 une valeur vénale du patrimoine de 1 298 816 900 euros hors droits.

Les valeurs d'expertise à périmètre constant sont en baisse est de 3,32 % reflétant la chute des prix de l'immobilier au sein d'un contexte économique difficile. Cette baisse de valeurs reste néanmoins modérée compte tenu de la diversification du portefeuille tant en terme de typologie d'actifs que d'implantation géographique.

### Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2009

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m <sup>2</sup>	Total en %
Paris	31 434,29	10 438			41 872	5,66 %
Région parisienne	179 248,45	57 881	97 678	57 069	391 876	52,98 %
Province	149 162,25	116 344	8 033	32 324	305 863	41,36 %
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>359 845</b>	<b>184 662</b>	<b>105 711</b>	<b>89 393</b>	<b>739 611</b>	
<b>Total % (hors parkings)</b>	<b>48,65 %</b>	<b>24,97 %</b>	<b>14,29 %</b>	<b>12,09 %</b>		<b>100,00 %</b>

### Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2009

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Paris	202 462 000	51 905 000,00			254 367 000,00	19,58 %
Région parisienne	482 140 400	99 665 000,00	82 925 000,00	26 636 000,00	691 366 400,00	53,23 %
Province	210 423 500	124 170 000,00	6 160 000,00	12 330 000,00	353 083 500,00	27,19 %
<b>Total (€)</b>	<b>895 025 900,00</b>	<b>275 740 000,00</b>	<b>89 085 000,00</b>	<b>38 966 000,00</b>	<b>1 298 816 900,00</b>	
<b>Total %</b>	<b>68,91 %</b>	<b>21,23 %</b>	<b>6,86 %</b>	<b>3,00 %</b>		<b>100,00 %</b>

## V - EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier arrivant à expiration, nous vous proposons de nommer la société Auguste-Thouard Expertise pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de 2013.

## VI - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe UFG-LFP, 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-LFP 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 de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe.

## VII - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

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	1 102 474 463,74
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-14 930 469,38
<b>Valeur comptable</b>	<b>1 087 543 994,36</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>482,34</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	1 298 816 900,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-4 617 043,59
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>1 294 199 856,41</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>573,99</b>
Valeur de réalisation	1 294 199 856,41
Frais d'acquisition des immeubles	80 526 647,80
Commission de souscription	92 007 695,47
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>1 466 734 199,68</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>650,51</b>

\* 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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
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****
2009	344 973 537,00	-45 068 490,00	2 254 729	19 579	1 074 896,22	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

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	513,00	550,00*	615,00**	672,00***	635,00****
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	33,75	33,75	35,40	35,04	34,23
Rendement de la part <sup>(1)(2)</sup>	6,58 %	6,14 %	5,76 %	5,21 %	5,39 %
Report à nouveau cumulé par part	3,60	4,49	3,79	3,24	5,13

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

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

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

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

\*\*\*\* Le prix de la part a été porté à 635,00 euros à compter du 10 octobre 2008.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
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
2009	27 870	1,20 %	+ de 6 mois	13 206	8 746,38

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

Libellés	2005		2006		2007		2008		2009	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	43,33	94,75	43,71	93,92	43,24	90,76	42,93	92,90	43,89	97,84
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,12	2,45	1,56	3,35	2,69	5,65	1,88	4,07	0,69	1,54
Produits divers	1,28	2,80	1,27	2,73	1,71	3,59	1,40	3,03	0,28	0,62
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>45,73</b>	<b>100,00</b>	<b>46,54</b>	<b>100,00</b>	<b>47,64</b>	<b>100,00</b>	<b>46,21</b>	<b>100,00</b>	<b>44,86</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,04	8,82	4,13	8,87	4,16	8,73	4,03	8,72	3,97	8,85
Autres frais de gestion*	1,50	3,28	1,71	3,67	2,28	4,79	1,29	2,79	0,63	1,40
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,39	0,84	0,36	0,77	0,47	0,99	0,35	0,76	0,22	0,49
Charges immobilières non récupérées	2,75	6,01	2,35	5,05	2,40	5,04	2,72	5,89	3,12	6,95
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,67</b>	<b>18,96</b>	<b>8,55</b>	<b>18,37</b>	<b>9,31</b>	<b>19,54</b>	<b>8,39</b>	<b>18,16</b>	<b>7,94</b>	<b>17,70</b>
Amortissements nets :										
- patrimoine	0,93	2,03	0,89	1,91	0,96	2,02	0,98	2,12	0,00	0,00
- autres (charges à étaler)	(0,04)	(0,09)	(0,02)	(0,04)	(0,03)	(0,06)	0,00	0,00	0,99	2,21
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations	2,52	5,50	2,46	5,29	1,95	4,09	1,77	3,84	2,29	5,10
- dotation nette aux autres provisions <sup>(1)</sup>	(0,07)	(0,15)	(0,30)	(0,64)	0,26	0,55	0,15	0,33	0,04	0,09
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>3,34</b>	<b>7,29</b>	<b>3,03</b>	<b>6,51</b>	<b>3,14</b>	<b>6,59</b>	<b>2,91</b>	<b>6,29</b>	<b>3,32</b>	<b>7,40</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>12,01</b>	<b>26,25</b>	<b>11,58</b>	<b>24,88</b>	<b>12,45</b>	<b>26,13</b>	<b>11,30</b>	<b>24,45</b>	<b>11,26</b>	<b>25,10</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>33,73</b>	<b>73,75</b>	<b>34,96</b>	<b>75,12</b>	<b>35,19</b>	<b>73,87</b>	<b>34,91</b>	<b>75,55</b>	<b>33,59</b>	<b>74,90</b>
Variation du report à nouveau	(0,56)**	(0,04)	1,21	(0,04)	(0,21)	(0,04)	(0,13)	(0,28)	(0,63)	(1,40)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33,75	73,80	33,75	72,52	35,40	74,31	35,04	75,83	34,23	76,30
Revenus distribués après prélèvement libératoire	33,44	73,12	33,33	71,62	34,59	72,61	34,50	74,66	34,03	75,86

\* 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 euro par part.

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

## 5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2008*	Durant l'année 2009	Total au 31-12-2009
Fonds collectés	1 216 352 736,64	(45 068 490,00)	1 171 284 246,64
Cessions d'immeubles	207 847 004,77	25 259 945,00	233 106 949,77
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(3 406 405,86)	4 192 109,48	785 703,62
Réserves	5 873 361,49	(5 848 207,78)	25 153,71
Réévaluation	(5 038 731,74)		(5 038 731,74)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(94 070 808,75)	674 439,27	(93 396 369,48)
Achats d'immeubles	(1 325 537 733,10)	(4 351 994,99)	(1 329 889 728,09)
Écart sur remboursements de parts		2 115 777,18	2 115 777,18
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>2 019 423,45</b>	<b>(23 026 421,84)</b>	<b>(21 006 998,39)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## 6. Déclaration fiscale

### Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Sélectinvest 1 sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2009 :

### REVENU FONCIER

Revenu brut	107 640 682
Charges déductibles	28 691 166
Revenu net	78 949 516
Soit par part pleine jouissance	34,42

### REVENU FINANCIER

Revenu	1 590 395
Soit par part pleine jouissance	0,69
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,49

\* 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<sup>er</sup> 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.*	82 399 579
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	-5 093 271
Résultat fiscal	77 306 309

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	82 399 579
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	82 399 579

\* Plus ou moins values comptables comprises.

## 7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2009 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Toutefois, s'agissant de la première année d'application, aucun comparatif avec l'exercice précédent n'est présenté pour cet exercice.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		634 571,78	58 282,72	-48 917,73	77 189,77	11 363,81	124 180,14	856 670,49*
Fournisseurs d'immobilisations							55 143 059,44	55 143 059,44**
<b>TOTAL à payer</b>		<b>634 571,78</b>	<b>58 282,72</b>	<b>-48 917,73</b>	<b>77 189,77</b>	<b>11 363,81</b>	<b>55 267 239,58</b>	<b>55 999 729,93</b>
Factures non parvenues				10 000,00		247 418,13		257 418,13
<b>TOTAL</b>		<b>634 571,78</b>	<b>58 282,72</b>	<b>-38 917,73</b>	<b>77 189,77</b>	<b>258 781,94</b>	<b>55 267 239,58</b>	<b>56 257 148,06</b>

\* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

\*\* Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009. 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

Malgré le ralentissement de la commercialisation des parts, les capitaux collectés au cours de l'exercice 2009 se sont élevés à 17,2 millions d'euros et ont permis de compenser des retraits pour un même montant.

En outre, le fonds de remboursement, approuvé dans son principe, lors de la dernière assemblée générale, a été mis en œuvre et a permis de procéder au remboursement de 70 974 parts.

Il a été affecté au fonds de remboursement, avec l'avis favorable du commissaire aux comptes, le produit des ventes d'immeubles réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2009 (3,5 % au-dessus des valeurs d'expertise) à hauteur de 17 millions d'euros et au cours de l'exercice précédent à hauteur de 25,2 millions d'euros. Chaque part a été remboursée au prix de retrait de 595,31 euros.

Du fait de ces remboursements, le capital effectif de notre SCPI a diminué pour être ramené de 355 832 559,00 euros au 31 décembre 2008 à 344 973 537,00 euros au 31 décembre 2009.

A cette même date, le nombre de parts en attente de retrait ne représentait plus que 0,58 % du capital contre 4,46% un an plus tôt.

## 2. PATRIMOINE

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

C'est ainsi qu'a eu lieu la cession de douze actifs pour un total de 29,7 millions d'euros. Tous ces locaux ont été choisis en fonction d'un ou plusieurs des critères liés soit à leur localisation dans des secteurs peu recherchés, zones commerciales vieillissantes, peu attractives, confrontées à des problèmes d'insécurité, soit à leur état nécessitant d'importants travaux, soit à leur vacance récurrente, soit à la nature de l'immeuble telles les tours IGH de première génération aux charges élevées concurrencées par des immeubles neufs répondant aux nouvelles normes.

Au niveau locatif, la vacance de certains actifs importants et les rénovations en cours ainsi que les renégociations de loyers intervenues se reflètent dans le taux d'occupation financier de la SCPI, qui s'est établi à 92,2 % pour l'année 2009 contre 94,4 % en 2008.

Concernant les renégociations, votre conseil de surveillance s'est attaché à connaître les informations et explications lui permettant de mieux comprendre les raisons de leur obtention.

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

Les conclusions des expertises, qui nous ont été présentées, font apparaître une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de 1 298 816 900 euros au 31 décembre 2009, présentant à périmètre constant une diminution de 3,32 % par rapport à l'exercice précédent.

Le prix de souscription de la part reste inchangé à 635,00 euros.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2009 vous sont présentés dans le rapport de la société de gestion.

Les loyers quittancés ont augmenté seulement de 2,28 % par rapport à 2008, l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2008 ayant été amoindri par celui des libérations de locaux et des renégociations de loyers.

Du fait de la diminution simultanée des encours moyens gérés et des taux de rémunération de la trésorerie, les produits financiers se sont établis à 1 589 954,75 euros pour 4 290 631,54 euros l'an dernier.

Compte tenu de ces divers éléments, le résultat comptable au 31 décembre 2009, ressort à 77 059 450,57 euros en baisse par rapport à celui de 2008 (3,23%).

Ramené à une part, le résultat s'élève à 33,59 euros et la distribution aux associés à 34,23 euros, nécessitant cette année encore un léger prélèvement sur le report à nouveau.

En raison essentiellement de l'impact de la vacance d'actifs importants faisant l'objet de travaux de rénovation et des négociations de loyers, les comptes prévisionnels de l'exercice 2010, qui nous ont été présentés, aboutissent à un résultat par part de 30,00 euros. Le report à nouveau permet d'envisager un dividende de 31,80 euros par part procurant une rentabilité de 5 %.

## 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 nous ont été présentés lors de notre réunion du 4 mars 2010. L'examen de ces projets de résolutions n'appelant pas d'observations de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Le Président du conseil de surveillance.

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## 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 2009 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 77 059 450,57 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 77 059 450,57 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 13 261 153,41 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 90 320 603,98 euros, qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 78 552 389,55 euros (correspondant au montant des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau, une somme de : 11 768 214,43 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2009, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 087 543 994,36 euros ;
- valeur de réalisation : 1 294 199 856,41 euros ;
- valeur de reconstitution : 1 466 734 199,68 euros.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 46 millions d'euros à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion, en se référant à son rapport, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010 à procéder à la vente d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables dans le cadre de la réglementation en vigueur.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière d'un montant total de 284 094,00 euros, soit 0,25 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 1 460,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 286 080,00 euros.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement 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 ;
- 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 2010.

## NEUVIÈME 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 2010.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la démission, du fait de sa dissolution, de la SCI Le Mas de la Cloche de son poste de membre du conseil de surveillance.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme la société Auguste-Thouard Expertise, 32, rue Jacques Ibert - 92300 Levallois-Perret, en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	1 053 926 793,32	1 258 416 900,00	1 073 440 721,32	1 330 081 848,00
Agencements, aménagements et installations	5 691 685,42		6 246 699,26	
Immobilisations en cours	42 855 985,00	40 400 000,00	44 250 007,01	42 836 763,00
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 10 313 425,79		- 8 464 734,71	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>1 092 161 037,95</b>	<b>1 298 816 900,00</b>	<b>1 115 472 692,88</b>	<b>1 372 918 611,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	447 407,33	447 407,33	450 769,50	450 769,50
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	11 375 249,03	11 375 249,03	26 707 896,46	26 707 896,46
Fournisseurs	2 138 159,43	2 138 159,43		
Autres créances	17 188 922,48	17 188 922,48	17 527 714,52	17 527 714,52
Provision pour dépréciation des créances	- 4 434 502,52	- 4 434 502,52	- 4 431 342,98	- 4 431 342,98
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	27 644 000,00	27 644 000,00	66 326 000,00	66 326 000,00
Fonds de remboursement	17 936,85	17 936,85		
Autres disponibilités	58 786 991,78	58 786 991,78	43 472 813,74	43 472 813,74
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 764 458,37</b>	<b>- 764 458,37</b>	<b>- 665 088,85</b>	<b>- 665 088,85</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 16 460 127,66	- 16 460 127,66	- 17 438 000,75	- 17 438 000,75
Dettes d'exploitation	- 16 485 439,36	- 16 485 439,36	- 37 070 634,51	- 37 070 634,51
Dettes diverses	- 84 223 579,85	- 84 223 579,85	- 83 323 732,56	- 83 323 732,56
<b>TOTAL II</b>	<b>- 4 769 440,86</b>	<b>- 4 769 440,86</b>	<b>11 556 394,60</b>	<b>11 556 394,60</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	153 869,77	153 869,77	75 120,86	75 120,86
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 1 472,50	- 1 472,50	- 6 264,64	- 6 264,64
<b>TOTAL III</b>	<b>152 397,27</b>	<b>152 397,27</b>	<b>- 68 856,22</b>	<b>68 856,22</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 087 543 994,36</b>		<b>1 127 097 943,70</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>1 294 199 856,41</b>		<b>1 384 543 861,82</b>

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

## ■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2009 AU 31-12-2009 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>355 832 559,00</b>		<b>(10 859 022,00)</b>	<b>344 973 537,00</b>
Capital souscrit	355 832 559,00		(10 859 022,00)	344 973 537,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>494 824 264,04</b>		<b>(31 419 251,55)</b>	<b>463 405 012,49</b>
Primes d'émission	587 541 302,11		(34 209 468,00)	553 331 834,11
Écart sur remboursements de parts			2 115 777,18	2 115 777,18
Prélèvement sur prime d'émission	(92 717 038,07)		674 439,27	(92 042 598,80)
<b>Primes de fusion</b>	<b>271 625 104,85</b>			<b>271 625 104,85</b>
Primes de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
<b>Écarts d'évaluation</b>	<b>(5 038 731,74)</b>			<b>(5 038 731,74)</b>
Écart de réévaluation	(5 038 731,74)			(5 038 731,74)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>(3 406 405,86)</b>		<b>4 192 109,48</b>	<b>785 703,62</b>
<b>Réserves</b>	<b>5 873 361,48</b>		<b>(5 848 207,77)</b>	<b>25 153,71</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>7 680 797,54</b>	<b>(293 005,61)</b>	<b>5 873 361,48</b>	<b>13 261 153,41</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(293 005,61)</b>	<b>293 005,61</b>	<b>(1 492 938,98)</b>	<b>(1 492 938,98)</b>
Résultat de l'exercice	79 628 725,91	(79 628 725,91)	77 059 450,57	77 059 450,57
Acomptes sur distribution	(79 921 731,52)	79 921 731,52	(78 552 389,55)	(78 552 389,55)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 127 097 943,70</b>		<b>(39 553 949,34)</b>	<b>1 087 543 994,36</b>

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

CHARGES	2009	2008
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	13 263 142,46	14 032 426,49
Autres charges	11 918 389,89	11 424 812,66
	<b>25 181 532,35</b>	<b>25 457 239,15</b>
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	3 891 364,70	2 843 550,64
Travaux d'entretien	498 658,96	789 426,17
Grosses réparations	3 415 208,92	4 116 299,32
Autres charges	3 259 330,50	3 319 487,70*
	<b>11 064 563,08</b>	<b>11 068 763,83</b>
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>36 246 095,43</b>	<b>36 526 002,98</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>9 117 831,09</b>	<b>9 191 711,70</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>2 030 838,87</b>	<b>2 072 545,66**</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>	<b>2 268 155,17</b>	<b>10 354 318,68</b>
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	1 451 437,01	1 648 458,91
Provision pour grosses réparations	5 263 900,00	4 041 809,92
Autres provisions	99 369,52	436 711,62
	<b>6 814 706,53</b>	<b>6 126 980,45</b>
<b>Commission de souscription</b>	<b>1 074 896,22</b>	<b>6 669 796,33</b>
<b>Autres charges</b>	<b>22 821,92</b>	<b>2 139 267,59**</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>21 329 249,80</b>	<b>36 503 505,23</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>32 130,49</b>	<b>153 105,29</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>57 607 475,72</b>	<b>73 233 728,68</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>77 059 450,57</b>	<b>79 628 725,91</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>134 666 926,29</b>	<b>152 862 454,59</b>

\* En 2009, la TVA non récupérable sur forfait de gérance a été reclassée du poste "Charges immobilières" au poste "Autres charges" pour 51 115,18 euros

\*\* En 2009, la quote part de bénéfice transféré a été reclassée du poste "Diverses charges d'exploitation" au poste "Autres charges" pour 2 048 933,89 euros ainsi que la TVA non récupérable sur commissions de souscriptions pour 39 218,42 euros.

PRODUITS	2009	2008
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	100 678 139,07	97 915 064,85
Charges refacturées	25 181 532,35	25 457 239,15
Produits annexes	618 801,83	927 782,79
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>126 478 473,25</b>	<b>124 300 086,79</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	1 448 277,47	1 266 012,09
Grosses réparations	3 415 208,92	4 116 299,32
Autres reprises de provisions		459 043,68
	<b>4 863 486,39</b>	<b>5 841 355,09</b>
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>640 203,98</b>	<b>1 341 112,46*</b>
<b>Autres produits</b>		<b>2 237 592,46</b>
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	1 074 896,22	6 669 796,31
Frais acquisitions des immeubles	-2 557,96	8 115 045,81*
Autres prélèvements sur prime d'émission	4 213,60	39 218,42*
	<b>1 076 551,86</b>	<b>14 824 060,54</b>
<b>Prélèvements sur prime de fusion</b>		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>6 580 242,23</b>	<b>24 244 120,55</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1 589 954,75</b>	<b>4 290 631,54</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>18 256,06</b>	<b>27 615,71</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>134 666 926,29</b>	<b>152 862 454,59</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>134 666 926,29</b>	<b>152 862 454,59</b>

\* En 2009, la TVA non récupérable sur commissions de souscriptions a été reclassée du poste "Transfert de charges d'exploitation" au poste "Autres prélèvements sur prime d'émission" pour 39 218,42 euros.

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	78 552 389,55	79 921 731,52
Acquisitions d'immobilisations	(50 348 552,35)	155 578 827,29
Charges prélevées sur la prime d'émission	(674 439,27)	13 117 248,79
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
<b>Total des emplois</b>	<b>27 529 397,93</b>	<b>248 617 807,60</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>(17 114 276,27)</b>	<b>(81 730 161,53)</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>4 541 760,18</b>	<b>166 887 646,07</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	77 059 450,57	79 628 725,91
Augmentation des réserves	25 153,71	
Capitaux propres	(42 952 712,82)	84 612 114,22
Cessions d'immobilisations	(25 926 032,30)	(1 365 456,45)
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	(35 875,08)	75 880,08
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	(941 998,01)	2 500 489,51
Variation des provisions	3 187 135,59	1 435 892,80
<b>Total des ressources</b>	<b>10 415 121,66</b>	<b>166 887 646,07</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>(17 114 276,27)</b>	<b>(81 730 161,53)</b>
Variation des dettes	(19 690 140,00)	64 509 285,55
Variation des créances	(13 454 531,16)	12 376 622,31
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>109 798 813,74</b>	<b>139 396 312,03</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>86 448 928,63</b>	<b>109 798 813,74</b>

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

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

## A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

### Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

### Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2009, pour un montant total de 571 636 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 284 094 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés personnes physique non résidentes, une somme de 1 460 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 286 080 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### Valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

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

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 %, contre 10 % antérieurement, du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 10 % à 5 % des loyers quittancés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Au 31 décembre 2009, la provision pour grosses réparations s'établit à 10 313 425,79 euros.

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

Les constructions sur sol d'autrui situées rue Ferrus/Patio Saint-Jacques, Paris 14<sup>e</sup>, 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 pour dépréciation des créances**

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

### **Informations diverses**

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 8 321 166,42 euros.

Au 31 décembre 2009, une promesse d'arbitrage a été signée sur la propriété suivante :

- le 27 novembre 2009, Torcy lots 4 et 5, pour 380 000 euros.

Au cours de l'année 2009 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 27 084 parts et ont compensé des retraits.

Il a également été enregistré, dans le cadre du fonds de remboursement, une diminution de capital de 42 251 531,94 euros correspondant à 70 974 parts remboursées.

Au cours de l'exercice 2009, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Montpellier, avenue du Professeur Louis Ravas ;
- Montpellier, avenue du Général Leclerc ;
- Montpellier, boulevard Pedro de Luna ;
- Argenteuil, rue Michel Carre ;
- Corbas, avenue du 24 août 1944 ;
- Saint-Priest, rue Ambroise ;
- Clermont-Ferrand, Parc Technopole de la Pardieu ;
- Courbevoie, Tour Areva ;
- Noisy-le-Grand, rue du Ballon ;
- Torcy, rue des Épinettes ;
- Lyon, Le Primat.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	776 146 081,70	854 625 900,00	792 220 739,19	911 587 348,00
Locaux d'activité	74 331 053,64	89 085 000,00	76 221 122,84	94 490 000,00
Commerces	177 048 645,23	275 740 000,00	177 871 946,38	281 879 500,00
Entrepôts	32 092 698,18	38 966 000,00	33 373 612,17	42 125 000,00
<b>Total</b>	<b>1 059 618 478,75</b>	<b>1 258 416 900,00</b>	<b>1 079 687 420,58</b>	<b>1 330 081 848,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	42 855 985,00	40 400 000,00	44 250 007,01	42 836 763,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>42 855 985,00</b>	<b>40 400 000,00</b>	<b>44 250 007,01</b>	<b>42 836 763,00</b>
<b>Total général</b>	<b>1 102 474 463,75</b>	<b>1 298 816 900,00</b>	<b>1 123 937 427,59</b>	<b>1 372 918 611,00</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>1 073 440 721,32</b>
<b>Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice</b>	
<b>Amortissement des constructions sur sol d'autrui</b>	
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>2 715 236,64</b>
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	27 724,95
BOULOGNE -Quai Le Gallo	2 687 511,69
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>(23 083 578,69)</b>
MONTPELLIER - Avenue du Professeur Louis Ravas	(243 918,43)
MONTPELLIER - Avenue du Général Leclerc	(246 424,39)
MONTPELLIER - Boulevard Pedro De Luna	(456 615,79)
ARGENTEUIL - Rue Michel Carré	(792 734,89)
CORBAS - Avenue du 24 août 1944	(426 857,25)
SAINT-PRIEST - Rue Ambroise	(1 156 071,99)
CLERMONT-FERRAND - Parc Technopole de la Pardieu	(531 618,56)
CLERMONT-FERRAND - Parc Technopole de la Pardieu	(495 459,31)
COURBEVOIE - La Tour Areva	(10 457 315,90)
NOISY-LE-GRAND - Rue du Ballon	(533 571,56)
TORCY - Rue des Épinettes : vente partielle	(117 738,96)
LYON - Le Primat	(7 625 251,66)
<b>Climatisations de l'exercice</b>	<b>227 736,34</b>
PARIS - Rue de Presbourg	49 566,60
NANTERRE - Rue François Arrago	4 101,69
SÈVRES - Place du Marivel	1 796,51
SÈVRES - Avenue de la Cristallerie	1 580,06
RAMONVILLE - Avenue de l'Europe	57 694,54
BRON - Rue Maryse Bastie	39 663,08
BRON - Rue Maryse Bastie	27 059,57
ROISSY-EN-FRANCE - Parc des Nations	8 201,26
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	37 590,29
STRASBOURG - Rue de la Durance	482,74
<b>Cession des climatisations de l'exercice</b>	<b>(774 844,30)</b>
LYON - Le Primat	(774 844,30)
<b>Sorties de climatisations suite renouvellement</b>	<b>(573 825,30)</b>
ROISSY-EN-FRANCE - Parc des Nations	(1 136,00)
MARSEILLE - Rue Robert Schumann	(186 591,70)
FONTENAY-SOUS-BOIS - Centre Commercial Périval	(3 036,52)
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	(42 988,55)
BOULOGNE - Rue Abel Gance	(338 152,53)
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffareli	(1 920,00)

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

<b>Entrées de climatisations suite renouvellement</b>		<b>573 825,30</b>
ROISSY-EN-FRANCE - Parc des Nations	1 136,00	
MARSEILLE - Rue Robert Schumann	186 591,70	
FONTENAY-SOUS-BOIS - Centre Commercial Périval	3 036,52	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	42 988,55	
BOULOGNE - Rue Abel Gance	338 152,53	
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffareli	1 920,00	
<b>Retraitement des immobilisations en cours</b>		<b>1 401 522,01</b>
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	518 887,15	
BOULOGNE - Quai Le Gallo	882 634,86	
<b>Garanties locatives</b>		<b>Néant</b>
<b>Solde au 31-12-2009</b>		<b>1 053 926 793,32</b>

### AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2008</b>		<b>18 220 733,07</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>		<b>1 779 969,43</b>
STRASBOURG - Rue de la Durance	6 265,07	
SAINT-QUENTIN FALLAVIER - Rue du Mollaret	5 834,72	
PARIS - Rue Raffet	83 905,30	
BRON - Rue Maryse Bastie	50 554,11	
SCHITILGHEIM - Avenue de l'Europe	16 086,25	
NANTERRE - Avenue François Arago	7 935,96	
BRUGES - Avenue de Chavailles	49 506,40	
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Avenue de l'Europe	243 166,91	
SAINT-DENIS - Urbaparc	3 898,00	
SAINT-DENIS - Rue Gabriel Péri	65 825,63	
VINCENNES - Cours Louis Lumière	51 047,50	
MONTPELLIER - Zac du Millénaire	23 086,57	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Rue Joel Le Theule	53 486,83	
ROISSY-EN-FRANCE - Parc des Nations	8 201,26	
TORCY - Allée des Épinettes	46 323,02	
LE PLESSIS ROBINSON - Rue Édouard Herriot	11 213,00	
COLLÉGIEN - ZAC des Portes de la Forêt	3 149,37	
LILLE - Rue Jean Roisin	33 208,23	
LA CHAPELLE SUR ERDRE - Parc des Impressionnistes Bât. C	4 156,30	
LYON - Rue de Gerland	39 866,84	
CHILY-MAZARIN - Route de Longjumeau	10 022,29	
FONTENAY-SOUS-BOIS - Rue Roger Salengro	900,00	
FONTENAY-SOUS-BOIS - Rue de la Fontaine	3 048,86	
MARSEILLE - Rue Robert Shuman	198 145,19	
MONTROUGE - Rue de la Vanne	85 403,28	
NICE - Promenade des Anglais	1 800,0	
MONT SAINT-AIGNAN - Rue Linus Carl Pauling	39 271,84	
BONDOUFLE - Rue Guttenberg	1 544,39	
BOULOGNE - Quai Alphonse Le Gallo	756,00	
LES ULIS - Avenue de l'Atlantique	6 878,20	
SAINT-DENIS - Urbaparc	253 131,60	
SAINT-DENIS - Quai de Saint-Ouen	520,00	
PARIS - Rue de Presbourg	87 940,25	
MARSEILLE - Traverse de Pommegues	1 500,00	
VÉLIZY-VILLACOUBLAY - Rue Grange Dame Rose	11 540,00	
LYON - Cours Albert Thomas	45 600,00	
COURBEVOIE - Rue Henri Régnauld	436,80	
NANTES - Chantierie Bat 11	5 686,25	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	217 563,96	
LYON - Boulevard Vivier Merle	1 563,25	
<b>Cessions de l'exercice</b>		<b>(1 099 067,82)</b>
ARGENTEUIL - Rue Michel Carre	(4 898,40)	
SAINT-PRIEST - Rue Ambroise Paré	(177 878,00)	
MONTPELLIER - Avenue du Général Leclerc	(32 719,67)	
MONTPELLIER - Boulevard Pedro de Luna	(914,69)	

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

VILLEBON-SUR-YVETTE - Avenue du Quebec	(287 309,39)
COURBEVOIE - Tour Aurore	(2 441,52)
MORANGIS - Avenue de la Croix Boisselière	(3 048,98)
CERGY - Centre Commercial les 3 Fontaines	(98 183,23)
COLLÉGIEN - Zac des Portes de la Forêt	(3 917,94)
CLERMONT-FERRAND - Parc Technologique de la Pardieu	(79 629,76)
LES ULIS - Avenue de Rio	(203 041,81)
COIGNIÈRES - Rue des Osiers	(154 644,94)
NOISY-LE-GRAND - Rue du Ballon	(6 938,00)
LYON - Le Primat	(43 501,49)
<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>18 901 634,68</b>

## AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>(11 974 033,81)</b>
Dotations de l'exercice	(2 270 713,13)
Régularisation de comptes	1 034 797,68
<b>Total au 31-12-2009</b>	<b>(13 209 949,26)</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements et installations au 31-12-2009</b>	<b>5 691 685,42</b>

## IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>44 250 007,01</b>
<b>Retraitement des immo en cours</b>	<b>(1 401 522,01)</b>
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	(518 887,15)
BOULOGNE - Quai Le Gallo	(882 634,86)
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>7 500,00</b>
BAGNEUX - Rue des Meuniers	7 500,00
<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>42 855 985,00</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2008</b>	<b>450 769,50</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	203 681,22
Fonds de roulement restitués par les syndicats	207 043,39
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2009</b>	<b>447 407,33</b>

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2008	Compte à compte 2009*	Dotations 2009	Montant des amortissements au 31-12-2009
Agencements, aménagements et installations	5 ans	11 974 033,81	(1 034 797,68)	2 270 713,13	13 209 949,26

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

## ■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2008	Augmentation des charges à étaler 2009	Compte à compte 2009	Dotations 2009	Montant net des charges à étaler au 31-12-2009
Frais d'acquisition des immobilisations		36 463 312,08		(36 463 312,08)	
<b>Total</b>		<b>36 463 312,08</b>		<b>(36 463 312,08)</b>	

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Relevé des provisions	Montant des provisions au 31-12-2008	Dotations 2009	Provisions utilisées ou reprises	Compte à compte 2009	Montant des provisions au 31-12-2009
Pour grosses réparations	8 464 734,71	5 263 900,00	3 415 208,92		10 313 425,79
Pour créances douteuses	4 431 342,98	1 451 437,01	1 448 277,47		4 434 502,52
Pour risques et charges	665 088,85	99 369,52			764 458,37
<b>Total</b>	<b>13 561 166,54</b>	<b>6 814 706,53</b>	<b>4 863 486,39</b>		<b>15 512 386,68</b>

## ■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Écart de de réévaluation	5 038 731,74
Écart de réévaluation des immeubles cédés en 2009	0,00
<b>Total au 31-12-2009</b>	<b>5 038 731,74</b>

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2008

Résultat 2008	79 628 725,91
Report à nouveau 2008	7 680 797,54
<b>Total distribuable</b>	<b>87 309 523,45</b>
Distribution du 1 <sup>er</sup> trimestre 2008	19 284 766,24
Distribution du 2 <sup>e</sup> trimestre 2008	19 973 208,80
Distribution du 3 <sup>e</sup> trimestre 2008	20 310 664,44
Distribution du 4 <sup>e</sup> trimestre 2008	20 353 092,04
<b>Total de la distribution</b>	<b>79 921 731,52</b>
<b>Affectation des réserves</b>	<b>5 873 361,48</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>13 261 153,41</b>

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

<b>Charges à payer</b>	
Fournisseurs : factures non parvenues	257 418,13
Autres dettes diverses	4 325 833,20
<b>Total</b>	<b>4 583 251,33</b>
<b>Produits à recevoir</b>	
Locataires et comptes rattachés	704 902,96
Créances fiscales et sociales	4 002,00
Autres créances	2 955 813,41
Valeurs mobilières déplacements	28 312,69
<b>Total</b>	<b>3 693 031,06</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 774 284,49
Locataires : créances douteuses	6 600 964,54
<b>Total</b>	<b>11 375 249,03</b>

## ■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placement" figurent, pour un montant de 27 644 000 euros, des fonds placés en BMTN indéchiffrés sur les performances de fonds communs de placements par l'intermédiaire du GIE Roquépine Placements dont votre société est membre depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2009 s'élève à 8 710,89 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 58 786 991,78 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE Roquépine Placements.

Le montant des intérêts acquis sur ces placements au 31 décembre 2009 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2010 est de 19 601,80 euros.

## ■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances	153 869,77
<b>Total</b>	<b>153 869,77</b>

## ■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyer	1 472,50
<b>Total</b>	<b>1 472,50</b>

## ■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	11 761 458,59
Entretien et réparations	754 857,78
États des lieux	49 169,46
Grosses réparations	697 656,63
Primes d'assurances	608 258,84
Frais de contentieux	10 943,22
Taxes bureaux	1 213 431,79
Taxes foncières	7 974 146,30
Taxes ordures ménagères	1 569 596,29
Autres taxes immobilières	27 633,99
Honoraires de gestion	514 379,46
<b>Total</b>	<b>25 181 532,35</b>

## ■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(256 620,23)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 177 916,36
Autres charges immobilières	(129 661,63)
Diverses charges d'exploitation	80 367,48
<b>Total</b>	<b>872 001,98</b>

## ■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(256 620,23)
Produits de l'activité immobilière	249 883,61
<b>Total</b>	<b>(6 736,62)</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	143,47
Indemnité versée sur jugement rendu concernant litige associé	9 546,24
Versements sur litiges locataires	22 440,78
<b>Total</b>	<b>32 130,49</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	7 400,00
Régularisations de comptes syndics et fournisseurs	4 075,87
Article 700	6 757,93
Diverses régularisations de comptes	22,26
<b>Total</b>	<b>18 256,06</b>

## ■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2008	0,00
Dotation au fonds de remboursement	42 269 469,79
Retraits effectués	-42 251 531,94
<b>Solde disponible au 31-12-2009</b>	<b>17 937,85</b>

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>BUREAUX</b>								
06000	NICE	369/371 PROMENADE DES ANGLAIS	29-10-02	5 436	149	6 498 557,00	0,00	0,00
13002	MARSEILLE	18 ET 20 AVENUE R.SCHUMAN	20-01-03	13 500	204	11 378 655,38	653 726,73	0,00
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEGLUES	30-08-06	2 809	61	5 499 625,00	0,00	0,00
13100	AIX EN PROVENCE	RUE DENIS PAPIN DOMAINE DU TOURILLON - BÂT. C	24-01-07	1 153	63	1 808 790,00	0,00	0,00
13100	AIX EN PROVENCE	DOMAINE DU PETIT ARBOIS - BÂT. B	02-05-07	1 170	63	2 064 485,05	0,00	0,00
13100	AIX EN PROVENCE	DOMAINE DU TOURILLON	13-09-07	1 500	80	2 488 549,51	0,00	0,00
13290	AIX LES MILLES	75 RUE MARCELIN BERTHELOT	01-04-08	782		1 140 000,00	0,00	0,00
14040	CAEN	AV. DU MARÉCHAL MONTGOMERY	01-09-94	2 543	8	2 286 735,26	0,00	0,00
31000	LABEGE	LIEUDIT GRANDE BORNE	01-06-88	1 842	1	1 417 775,86	0,00	0,00
31000	LABEGE	BUROPLUS - BÂT. B - VOIE N° 3	09-12-88	2 201	45	1 170 820,03	11 340,00	0,00
31000	TOULOUSE	19 ALLÉE JEAN JAURES	11-07-86	2 462	7	2 817 778,34	23 416,73	0,00
31000	TOULOUSE	5 ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI	30-09-08	4 749		9 174 000,00	0,00	0,00
31320	LABÈGE	LE TECHNOPARC - BÂTIMENT 5	26-09-90	722	27	533 571,56	17 847,15	0,00
31320	CASTANET-TOLOSAN	INNOPARC RUE MAGELLAN	01-04-08	1 450	50	1 840 000,00	0,00	0,00
31400	TOULOUSE	7 RUE DU PALAYS	01-12-89	1 170	34	1 280 571,74	0,00	-544 320,81
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	13 AVENUE DE L'EUROPE	01-04-90	1 372	61	960 428,80	88 211,53	0,00
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	ZAC DU CANAL	07-07-89	760	26	479 930,19	21 308,11	0,00
33000	BORDEAUX	ZAC DE LA PORTE DE BORDEAUX	11-10-02	4 174		5 330 487,07	0,00	0,00
33520	BRUGES	8 AVENUE CHAVAILLES	14-09-90	1 530	58	1 062 099,91	35 159,20	0,00
33600	PESSAC	PARC D'ACTIVITÉ DU HAUT LÉVÊQUE	09-06-99	3 003	1	3 235 882,84	0,00	-141 167,79
33700	MÉRIGNAC	AVENUE J.F. KENNEDY	01-10-87	3 290	113	1 957 570,04	429 906,24	0,00
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLÉNAIRE	01-09-92	1 546	44	1 246 397,03	230 242,45	0,00
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLÉNAIRE 1	20-12-02	3 655	114	5 022 412,00	12 148,90	0,00
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLÉNAIRE - BÂTIMENT 5	27-12-07	1 543	59	3 533 064,55	0,00	0,00
35130	CESSON-SEVIGNE	RUE DU CHÊNE GERMAIN	19-09-05	3 889	113	4 340 000,00	0,00	0,00
44000	NANTES	RUE DE LA GARDE	01-12-85	798	40	503 081,76	0,00	0,00
44000	NANTES	LIEU-DIT L'AUBINIÈRE	20-03-92	749	26	625 040,98	0,00	0,00
44000	NANTES	8 RUE ÉDOUARD NIGNON	01-04-08	1 198	42	2 081 020,00	0,00	0,00
44088	NANTES CÉDEX 03	14 IMPASSE DES JADES	27-12-91	749	26	625 040,97	0,00	0,00
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	LA CHAPELLE SUR ERDRE	29-02-08	2 500	82	2 957 109,77	0,00	0,00
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	LA CHAPELLE SUR ERDRE	29-02-08	2 500	82	2 957 109,77	0,00	0,00
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	29-02-08	1 575	55	2 957 109,76	0,00	0,00
44470	CARQUEFOU	2 ET 4 IMPASSE DES ALIZÉS	01-06-90	2 385	76	2 119 041,34	0,00	-533 571,56
44800	SAINT-HERBLAIN	LE PONANT	08-07-87	1 631	50	1 163 712,10	0,00	0,00
57070	METZ	5 RUE PIERRE SIMON DE LAPLACE	01-01-95	964	33	914 694,10	0,00	-137 204,12
59000	LILLE	66/68 RUE DE LA LIBERTÉ	17-06-83	485	2	472 591,95	0,00	0,00
59000	LILLE	AVENUE LEON GAMBETTA	28-07-05	2 068	60	2 780 145,44	0,00	0,00
59650	VILLENEUVE D'ASQ	1 RUE DE LA PERFORMANCE	16-12-92	821	28	716 510,38	0,00	0,00
59650	VILLENEUVE D'ASQ	50/52 RUE DE TICLENI	04-09-02	5 239	190	6 196 522,00	0,00	0,00
59800	LILLE	2/10 RUE JEAN ROISIN	20-10-89	4 788	58	4 614 554,80	0,00	668 886,52
59810	LESQUIN	BOULEVARD DU PETIT QUINQUIN	15-02-91	1 100	23	562 481,37	0,00	0,00
63000	CLERMONT-FERRAND	2 RUE BECQUEREL	01-06-87	695		0,00	0,00	0,00
63000	CLERMONT-FERRAND	1 RUE PATRICK DEPAILLER	01-09-88	717		0,00	0,00	0,00
67000	STRASBOURG	PARC D'ACTIVITÉS TERTIAIRES	01-12-90	1 945	72	1 752 620,63	303 367,85	0,00
67300	SCHILTIGHEIM	16 AVENUE DE L'EUROPE	26-01-00	4 500	1	7 355 665,08	0,00	0,00
69003	LYON	RUE SERVIENT	01-12-83	616	14	686 020,58	0,00	0,00
69003	LYON	70 /74 RUE MAURICE FLANDIN	01-11-84	929	12	731 755,29	0,00	0,00
69003	LYON	190/194 RUE GARIBALDI	01-11-95	5 317	128	0,00	0,00	0,00
69003	LYON	PLAZA PART DIEU	07-01-01	6 286	103	11 111 711,10	0,00	0,00
69003	LYON	107/109 BOULEVARD VIVIER MERLE	13-11-07	3 362	91	13 355 300,00	0,00	0,00
69006	LYON	34-36 RUE MOLIÈRE	10-11-72	1 401		625 040,97	67 286,11	0,00
69007	LYON	213 RUE DE GERLAND	01-12-90	2 658	66	2 515 408,78	156 090,36	0,00
69008	LYON	62-64 COURS ALBERT THOMAS	07-12-07	3 601	101	8 295 780,00	0,00	0,00
69326	LYON	TOUR DU CRÉDIT LYONNAIS	31-08-06	12 438	60	19 360 000,00	0,00	0,00
69500	BRON	2 ET 2 BIS RUE MARYSE BASTIE	01-08-90	1 778	46	1 487 963,39	283 854,17	0,00
69500	BRON	4 RUE MARYSE BASTIE	01-01-90	1 052	1	998 815,79	189 686,76	-236 021,25
69500	BRON	6 RUE MARYSE BASTIE	18-12-89	856	23	952 477,07	142 747,08	-220 721,78
75003	PARIS	42 BOULEVARD SÉBASTOPOL	23-08-77	1 115		2 587 752,19	41 199,20	0,00
75004	PARIS	23 RUE BEAUTREILLIS	08-06-77	2 780		7 485 246,75	0,00	0,00
75007	PARIS	205 BOULEVARD SAINT-GERMAIN	01-04-08	300		2 270 000,00	0,00	0,00
75008	PARIS	47 RUE DE MONCEAU	04-06-70	1 052	7	4 573 470,51	0,00	0,00

Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
14 709,03	6 513 266,03	6 519 478,68	DIVERS LOCATAIRES	841 566,62	9 400 000,00	9 000 000,00
435 959,53	12 468 341,64	12 413 606,65	DIVERS LOCATAIRES	1 636 936,21	17 500 000,00	17 500 000,00
1 200,00	5 500 825,00	5 499 625,00	VACANT	367 914,70	4 950 000,00	5 725 000,00
0,00	1 808 790,00	1 808 790,00	DIVERS LOCATAIRES	172 555,91	2 030 000,00	1 930 000,00
0,00	2 064 485,05	2 064 485,05	ADT FRANCE	197 437,91	2 100 000,00	2 100 000,00
0,00	2 488 549,51	2 488 549,51	DIVERS LOCATAIRES	224 964,11	2 650 000,00	2 630 000,00
0,00	1 140 000,00	1 140 000,00	DIVERS LOCATAIRES	98 925,77	1 050 000,00	1 150 000,00
0,00	2 286 735,26	2 286 735,26	NATEXIS INTERÉPARGNE	391 263,66	3 190 000,00	3 320 000,00
0,00	1 417 775,86	1 417 775,86	EADS DEFENSE & SECURITY SYSTEMS	212 745,01	2 000 000,00	2 300 000,00
3 860,95	1 186 020,98	1 191 154,55	SPIKENET TECHNOLOGY	170 668,84	1 400 000,00	1 480 000,00
0,00	2 841 195,07	2 841 195,07	DIVERS LOCATAIRES	385 770,51	4 000 000,00	3 900 000,00
0,00	9 174 000,00	9 174 000,00	DIVERS LOCATAIRES	738 832,99	9 550 000,00	9 180 791,00
27 312,92	578 731,63	588 568,60	DIVERS LOCATAIRES	83 563,50	750 000,00	790 000,00
0,00	1 840 000,00	1 840 000,00	VACANT	140 180,09	1 400 000,00	1 840 000,00
0,00	736 250,93	736 250,95	COMPASS GROUP FRANCE	114 622,54	840 000,00	890 000,00
250 511,77	1 299 152,10	1 043 282,36	DIVERS LOCATAIRES	141 425,19	1 350 000,00	1 350 000,00
37 030,61	538 268,91	558 968,06	LDL TECHNOLOGY	84 249,92	730 000,00	730 000,00
239,10	5 330 726,17	5 330 799,77	DIVERS LOCATAIRES	757 543,81	6 900 000,00	6 700 000,00
41 457,19	1 138 716,30	1 112 862,78	DIVERS LOCATAIRES	137 138,67	1 180 000,00	1 100 000,00
0,00	3 094 715,05	3 094 715,05	GIE AXA FRANCE	426 130,32	4 400 000,00	4 300 000,00
287,24	2 387 763,52	2 387 955,52	DIVERS LOCATAIRES	340 755,56	3 630 000,00	3 650 000,00
88 417,70	1 565 057,18	1 570 484,40	DIVERS LOCATAIRES	195 234,29	2 200 000,00	2 000 000,00
0,00	5 034 560,90	5 034 560,90	DIVERS LOCATAIRES	499 636,25	5 600 000,00	5 850 000,00
0,00	3 533 064,55	3 533 064,55	DIVERS LOCATAIRES	262 361,02	3 000 000,00	3 400 000,00
0,00	4 340 000,00	4 340 000,00	FRANCE TÉLÉCOM	487 950,90	4 340 000,00	4 600 000,00
15 857,44	518 939,20	530 213,09	DIVERS LOCATAIRES	74 783,44	675 000,00	690 000,00
0,00	625 040,98	625 040,98	FILACTION	87 590,92	850 000,00	850 000,00
5 019,48	2 086 039,48	2 081 020,00	VACANT	150 160,27	1 820 000,00	2 000 000,00
0,00	625 040,97	625 040,97	ÉLECTRICITÉ DE FRANCE	91 729,71	940 000,00	950 000,00
0,00	2 957 109,77	2 957 109,77	VACANT	16 060,62	2 881 000,00	2 988 069,00
0,00	2 957 109,77	2 957 109,77	DIVERS LOCATAIRES	23 998,79	2 881 000,00	2 988 069,00
3 325,04	2 960 434,80	2 957 109,76	VACANT	16 053,79	2 881 000,00	2 988 069,00
0,00	1 585 469,78	1 585 469,78	DIVERS LOCATAIRES	240 738,95	1 990 000,00	2 000 000,00
0,00	1 163 712,10	1 163 712,10	DIVERS LOCATAIRES	177 956,03	1 630 000,00	1 700 000,00
0,00	777 489,98	777 489,98	DIVERS LOCATAIRES	107 502,54	860 000,00	900 000,00
0,00	472 591,95	472 591,95	BANQUE SOFINCO	69 300,92	703 000,00	702 000,00
152 569,81	2 932 715,25	2 987 745,70	DIVERS LOCATAIRES	325 240,82	3 420 000,00	3 500 000,00
58 063,48	774 573,86	797 445,61	DIVERS LOCATAIRES	96 448,78	900 000,00	900 000,00
1 776,79	6 198 298,79	6 209 225,16	DIVERS LOCATAIRES	742 805,83	7 420 000,00	7 550 000,00
300 029,63	5 583 470,95	5 654 443,56	DIVERS LOCATAIRES	711 771,42	7 600 000,00	7 600 000,00
0,00	562 481,37	570 845,77	DIVERS LOCATAIRES	89 038,38	770 000,00	790 000,00
0,00	-	531 618,56	VENDU	57 282,91	-	650 000,00
0,00	-	545 967,57	VENDU	50 426,86	-	590 000,00
31 986,63	2 087 975,11	2 107 496,70	DIVERS LOCATAIRES	238 373,48	2 280 000,00	2 290 000,00
172 940,03	7 528 605,11	7 558 782,20	DIVERS LOCATAIRES	653 056,60	6 742 500,00	6 856 500,00
465,99	686 486,57	692 312,65	DIVERS LOCATAIRES	100 903,46	1 100 000,00	1 130 000,00
0,00	731 755,29	740 704,08	DIVERS LOCATAIRES	129 174,80	1 200 000,00	1 200 000,00
-0,00	0,00	8 400 095,95	VENDU	1 103 159,70	-	11 700 000,00
0,00	11 111 711,10	11 111 711,10	DIVERS LOCATAIRES	1 103 650,06	14 700 000,00	14 500 000,00
1 971,12	13 357 271,12	13 356 239,32	DIVERS LOCATAIRES	850 717,96	12 770 000,00	12 560 000,00
0,00	692 327,08	692 327,08	C.F.P.B.	124 012,00	1 440 000,00	1 475 000,00
36 877,91	2 708 377,05	2 738 087,41	DIVERS LOCATAIRES	326 957,65	2 800 000,00	2 870 000,00
43 242,44	8 339 022,44	8 295 780,00	DIVERS LOCATAIRES	629 499,44	7 780 000,00	8 100 000,00
71 574,17	19 431 574,17	19 471 581,17	DIVERS LOCATAIRES	1 744 721,91	18 100 000,00	19 200 000,00
119 476,47	1 891 294,03	1 832 592,14	DIVERS LOCATAIRES	195 135,50	1 650 000,00	1 700 000,00
30 488,90	982 970,20	1 022 227,73	FLOW LINE	126 689,36	1 220 000,00	1 250 000,00
16 816,63	891 319,00	873 510,70	DIVERS LOCATAIRES	98 628,70	840 000,00	880 000,00
18 633,46	2 647 584,85	2 664 325,78	DIVERS LOCATAIRES	439 318,19	4 800 000,00	4 850 000,00
4 965,71	7 490 212,46	7 497 420,22	MINISTÈRE ÉCO. DES FINANCES	891 092,04	10 700 000,00	11 000 000,00
0,00	2 270 000,00	2 270 000,00	LOMBARD ET BARATELLI	153 745,09	2 060 000,00	2 140 000,00
0,00	4 573 470,51	4 573 470,51	U.G.G.C. & ASSOCIÉS, SCI	428 222,32	5 800 000,00	5 800 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
75008	PARIS	24 AVENUE HOCHE	07-02-69	1 407	4	6 398 484,34	29 727,56	0,00
75008	PARIS	41 RUE DE LIÈGE	01-04-08	181		960 000,00	0,00	0,00
75008	PARIS	4 AVENUE HOCHE	01-04-08	420		3 600 000,00	0,00	0,00
75008	PARIS	11 RUE TRONCHET	01-04-08	129		870 000,00	0,00	0,00
75009	PARIS	14 RUE BALLU	27-12-90	1 069	25	3 002 358,27	0,00	0,00
75009	PARIS	37 RUE BERGÈRE	28-08-86	1 667		2 679 880,87	0,00	0,00
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	01-07-99	638		1 618 627,44	0,00	119 291,36
75014	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	01-05-01	1 868	54	8 108 458,33	0,00	0,00
75015	PARIS	2 À 10 RUE SAINTE LUCIE	28-03-84	303		210 379,64	0,00	490 885,84
75015	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	26-05-05	271		1 067 143,12	0,00	0,00
75016	PARIS	61 AVENUE VICTOR HUGO	24-03-83	150		564 061,36	0,00	0,00
75016	PARIS	45 RUE RAFFET	13-01-72	998	4	533 571,56	0,00	2 104 599,73
75016	PARIS	7 AVENUE INGRES	01-01-74	5 122	36	17 754 212,54	0,00	0,00
75016	PARIS	12 AVENUE VICTOR HUGO	01-04-08	223		1 810 000,00	0,00	0,00
75016	PARIS	47 RUE DE CHAILLOT	01-04-08	160		1 100 000,00	0,00	0,00
75016	PARIS	2 RUE DUFRENOY	01-04-08	300		2 325 000,00	0,00	0,00
75016	PARIS	20 RUE SAINT DIDIER	01-04-08	138		980 000,00	0,00	0,00
75016	PARIS	20 RUE SAINT DIDIER	01-04-08	155		1 000 000,00	0,00	0,00
75016	PARIS	51/53 RUE DES BELLES FEUILLES	04-11-08	1 714		15 997 400,00	0,00	0,00
75017	PARIS	17 RUE ALFRED ROLL	10-10-60	315		903 266,70	0,00	0,00
75017	PARIS	85 BIS AVENUE DE WAGRAM	23-06-82	165		606 827,23	0,00	0,00
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	9	5 050 000,00	0,00	0,00
75017	PARIS	55 RUE DE PRONY	01-04-08	180		919 000,00	0,00	0,00
75017	PARIS	251 BOULEVARD PERREIRE	20-02-08	1 004	21	7 163 450,00	0,00	0,00
75018	PARIS	44 RUE LAMARK	15-06-79	1 618	11	3 158 030,68	0,00	0,00
75018	PARIS	RUE CHAMPIONNET	30-06-05	4 803	64	18 125 777,00	0,00	0,00
76000	MONT SAINT-AIGNAN	1/3/5 RUE LINUS CARL PAULING	01-06-90	894	30	747 000,18	0,00	0,00
76100	ROUEN SAINT-SEVER	57 AVENUE DE BRETAGNE	01-06-85	1 123	5	838 469,59	0,00	0,00
76130	MONT SAINT-AIGNAN	4-6-8-10 RUE LINUS CARL PAULING	01-10-91	1 192	32	1 021 408,42	0,00	0,00
78100	ST-GERMAIN-EN-LAYE	25-27 BOULEVARD DE LA PAIX	01-05-92	1 243	39	1 524 490,17	0,00	0,00
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	21-12-04	2 654	135	6 658 769,00	0,00	0,00
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	1 361	59	4 400 000,00	0,00	0,00
78143	VÉLIZY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	29-10-02	8 133	388	19 993 581,00	0,00	0,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 PLACE CHARLES DE GAULLE	31-07-84	1 614	32	2 014 019,23	0,00	-16 921,84
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	LA DIAGONALE	06-05-87	939	12	1 143 367,63	0,00	0,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	10 AVENUE AMPÈRE	01-07-85	1 305	28	868 959,40	1 219,59	0,00
78280	GUYANCOURT	4/6 AVENUE DU 8 MAI 1945	12-12-02	7 651	170	13 629 537,36	0,00	0,00
91140	VILLEBON-SUR-YVETTE	16-18 AVENUE DE LA BALTIQUE	01-01-91	2 603	82	1 315 317,57	0,00	0,00
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	2 039		10 500 000,00	0,00	0,00
91571	BIÈVRES	10 PARC BUROSPACE	18-12-92	2 145	65	2 210 510,75	0,00	0,00
91940	LES ULIS	LES CONQUÉRANTS	29-05-02	9 477	299	10 645 669,65	0,00	0,00
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	5 364	49	17 152 600,00	0,00	0,00
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	7 593	95	33 795 951,56	0,00	0,00
92044	NANTERRE	50 AVENUE FRANCOIS ARAGO	01-09-78	776	16	796 856,18	165 177,77	0,00
92100	BOULOGNE	27/33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 080	77	22 192 243,37	0,00	0,00
92100	BOULOGNE	RUE ABEL GANCE	24-10-05	1 978	43	10 908 300,00	2 700,00	0,00
92100	BOULOGNE	62 BIS RUE DES PEUPLIERS	01-04-08	1 170	19	5 250 000,00	0,00	0,00
92110	CLICHY	RUE PIERRE DREYFUS	01-01-03	3 986		12 612 837,86	0,00	0,00
92120	MONTROUGE	SUD AFFAIRES	01-12-86	7 000	194	10 888 679,83	1 707 800,98	0,00
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	6 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	01-04-86	120	3	198 183,72	0,00	0,00
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	87/89 RUE GOUVERNEUR FÉLIX ÉBOUÉ	01-04-08	1 667	46	7 450 000,00	0,00	0,00
92190	MEUDON	AVENUE DU MARÉCHAL JUIN	01-07-05	7 614	375	13 945 900,00	0,00	0,00
92220	BAGNEUX	113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	02-09-88	10 752	330	9 666 333,44	1 304 023,03	0,00
92230	GENNEVILLIERS	2 ALLÉE DES BARBANNIERS	01-04-08	406	12	870 000,00	0,00	0,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	90/92 RUE DE VILLIERS	12-07-00	1 512	36	7 650 355,18	0,00	0,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	148 RUE VICTOR HUGO	01-02-03	3 748	69	18 879 774,00	0,00	0,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	39 RUE ANATOLE FRANCE	01-04-08	1 790	39	9 700 000,00	0,00	0,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	107/113 RUE VICTOR HUGO	01-04-08	285	5	1 280 000,00	0,00	0,00
92310	SÈVRES	5 PLACE DU MARIVEL	31-03-03	7 139	112	25 961 329,04	55 121,51	0,00
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	4 321	83	16 067 340,56	85 436,31	0,00
92400	COURBEVOIE	TOUR FRAMATOME	15-02-02	0		0,00	0,00	0,00
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	24-10-05	3 893	73	15 224 400,00	329 624,51	0,00

Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
0,00	6 428 211,90	6 428 211,92	DIVERS LOCATAIRES	692 578,58	9 900 000,00	10 000 000,00
0,00	960 000,00	960 000,00	A.B.S. TECHNOLOGIES	58 616,48	850 000,00	875 000,00
0,00	3 600 000,00	3 600 000,00	VACANT	226 445,57	3 300 000,00	3 400 000,00
0,00	870 000,00	870 000,00	PRG TRADING	61 312,67	800 000,00	820 000,00
643,52	3 003 001,79	3 003 749,64	DIVERS LOCATAIRES	300 410,46	4 050 000,00	4 100 000,00
0,00	2 679 880,87	2 679 880,87	GROUPE MACE	473 688,03	5 730 000,00	6 000 000,00
33 448,29	1 771 367,09	1 790 844,32	CNP ASSURANCES	330 799,61	3 530 000,00	3 800 000,00
0,00	8 108 458,33	8 108 458,33	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	774 054,99	11 200 000,00	12 060 000,00
48 013,75	749 279,23	769 669,59	FÉDÉRATION MALADIES ORPHELINES	81 161,83	970 000,00	1 000 000,00
0,00	1 067 143,12	1 067 143,12	VACANT	116 849,26	1 430 000,00	1 370 000,00
0,00	564 061,36	564 061,36	VACANT	61 886,71	950 000,00	960 000,00
74 346,56	2 712 517,85	2 638 171,29	ROSAE	291 789,20	4 160 000,00	4 400 000,00
3 264,94	17 757 477,48	17 776 282,78	DIVERS LOCATAIRES	1 998 944,83	29 500 000,00	30 600 000,00
0,00	1 810 000,00	1 810 000,00	ARMENGAUD ET GUERLAIN	103 759,26	1 600 000,00	1 580 000,00
0,00	1 100 000,00	1 100 000,00	CNPPF	47 270,94	950 000,00	1 060 000,00
0,00	2 325 000,00	2 325 000,00	HOMMES ET ENTREPRISE	101 194,03	2 020 000,00	2 080 000,00
0,00	980 000,00	980 000,00	FINANCIÈRE FORGET FORMATION	60 781,75	870 000,00	910 000,00
0,00	1 000 000,00	1 000 000,00	FODEMENTAL EXPO	64 316,21	920 000,00	970 000,00
0,00	15 997 400,00	15 997 400,00	GROUPE ALAIN CRENN	968 500,50	15 200 000,00	15 997 400,00
0,00	903 266,70	903 266,70	DIVERS LOCATAIRES	136 217,34	1 530 000,00	1 580 000,00
140,00	606 967,23	607 042,83	VÉRITABLE INTERMÉDIAIRE PROFES	63 308,57	850 000,00	900 000,00
0,00	5 050 000,00	5 050 000,00	PRISMA PRESSE	454 825,28	5 650 000,00	5 725 000,00
0,00	919 000,00	919 000,00	GARON GARDIN EXÉCUTIVES	53 514,47	905 000,00	940 000,00
0,00	7 163 450,00	7 163 450,00	DIVERS LOCATAIRES	491 671,60	6 377 000,00	7 163 450,00
18 066,67	3 176 097,35	3 187 602,19	DIVERS LOCATAIRES	364 589,79	4 900 000,00	5 275 000,00
0,00	18 125 777,00	18 125 777,00	DIVERS LOCATAIRES	1 749 534,52	20 560 000,00	21 500 000,00
169,45	747 169,63	747 369,72	DIVERS LOCATAIRES	103 304,17	880 000,00	1 000 000,00
0,00	838 469,59	842 513,59	DIVERS LOCATAIRES	122 359,86	1 230 000,00	1 280 000,00
35 300,19	1 056 708,61	1 022 125,77	DIVERS LOCATAIRES	131 510,31	1 330 000,00	1 380 000,00
0,00	1 524 490,17	1 524 490,17	SOLIOS ENVIRONNEMENT	200 934,09	2 400 000,00	2 480 000,00
129 474,32	6 788 243,32	6 814 246,07	DIVERS LOCATAIRES	524 082,51	7 100 000,00	7 100 000,00
0,00	4 400 000,00	4 400 000,00	DIVERS LOCATAIRES	286 947,16	3 504 000,00	4 034 000,00
0,00	19 993 581,00	19 993 581,00	DIVERS LOCATAIRES	2 274 097,27	21 000 000,00	23 000 000,00
168 104,33	2 165 201,72	2 226 476,42	SCALA	166 128,31	1 780 000,00	1 850 000,00
44 513,33	1 187 880,96	1 143 367,63	DIVERS LOCATAIRES	189 841,27	2 000 000,00	2 100 000,00
0,00	870 178,99	870 178,99	DIVERS LOCATAIRES	129 474,69	1 720 000,00	1 760 000,00
0,00	13 629 537,36	13 629 537,36	FRANCE TÉLÉCOM	1 661 616,42	15 000 000,00	16 000 000,00
694,98	1 316 012,55	1 329 590,24	DIVERS LOCATAIRES	218 284,72	1 650 000,00	1 650 000,00
0,00	10 500 000,00	10 500 000,00	DIVERS LOCATAIRES	692 048,97	8 519 400,00	10 500 000,00
0,00	2 210 510,75	2 210 510,75	BERTRANDT	270 735,34	2 500 000,00	2 500 000,00
114 459,08	10 760 128,73	10 833 883,51	DIVERS LOCATAIRES	928 241,47	10 800 000,00	10 700 000,00
0,00	17 152 600,00	17 152 600,00	DIVERS LOCATAIRES	1 426 739,18	19 300 000,00	19 400 000,00
0,00	33 795 951,56	33 795 951,56	VACANT	2 477 322,92	28 500 000,00	30 500 000,00
78 060,27	1 040 094,22	1 072 371,08	MONDIAL TRAVEL	314 953,95	1 720 000,00	1 770 000,00
654,51	22 192 897,88	19 504 731,68	VACANT	1 573 646,64	22 596 000,00	19 936 000,00
9 352,33	10 920 352,33	10 923 160,33	DIVERS LOCATAIRES	772 901,76	10 380 000,00	11 520 000,00
0,00	5 250 000,00	5 250 000,00	DIVERS LOCATAIRES	312 863,62	5 000 000,00	5 100 000,00
91 354,25	12 704 192,11	12 746 689,11	STOCK J BOUTIQUE JENNYFER	815 892,01	10 800 000,00	11 000 000,00
446 230,51	13 042 711,32	13 153 366,01	DIVERS LOCATAIRES	1 845 532,40	23 826 000,00	23 958 000,00
0,00	198 183,72	202 676,59	INSTITUT DES SONDAGES LAVIALLE	25 680,00	340 000,00	340 000,00
0,00	7 450 000,00	7 450 000,00	DIVERS LOCATAIRES	565 255,19	6 500 000,00	6 770 000,00
0,00	13 945 900,00	13 945 900,00	DIVERS LOCATAIRES	1 510 863,32	17 600 000,00	17 900 000,00
111 991,21	11 082 347,68	11 158 460,63	DIVERS LOCATAIRES	2 162 536,38	17 570 000,00	18 600 000,00
0,00	870 000,00	870 000,00	GLOW ENTERTAINMENT	67 088,75	750 000,00	850 000,00
64 972,68	7 715 327,86	7 707 602,91	CAFAN	481 592,26	8 840 000,00	10 375 000,00
98 710,55	18 978 484,55	19 035 203,00	EPSON FRANCE	1 339 858,72	17 400 000,00	17 900 000,00
0,00	9 700 000,00	9 700 000,00	DIVERS LOCATAIRES	576 303,32	8 500 000,00	9 000 000,00
0,00	1 280 000,00	1 280 000,00	DIVERS LOCATAIRES	93 657,03	1 110 000,00	1 120 000,00
1 073,49	26 017 524,04	26 023 752,77	DIVERS LOCATAIRES	2 160 542,01	27 300 000,00	28 900 000,00
0,00	16 152 776,87	16 151 196,81	PAGES JAUNES	1 233 049,29	16 575 000,00	17 200 000,00
0,00	-	10 457 315,90	VENDU	98 572,76		11 100 000,00
417 233,79	15 971 258,30	15 832 382,81	DIVERS LOCATAIRES	1 078 232,92	15 920 000,00	16 400 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>								
92400	COURBEVOIE	16 À 40 AVENUE HENRI RÉGNAULT	01-10-07	3 451	60	28 400 000,00	0,00	0,00
92500	RUEIL-MALMAISON	85 BIS BOULEVARD ALBERT 1 <sup>ER</sup>	01-09-82	300	5	381 122,55	0,00	0,00
92600	ASNIÈRES	2-2 BIS RUE AUGUSTE THOMAS	01-01-83	1 233	18	777 489,99	0,00	0,00
92733	NANTERRE	5/6 ESPLANADE CHARLES DE GAULLE	07-09-07	5 315	79	39 600 000,00	0,00	0,00
92800	PUTEAUX	21 RUE JULES GUESDE	21-02-07	1 779	12	8 642 193,00	0,00	0,00
92800	PUTEAUX	TOUR FRANKLIN	01-04-08	2 373		13 000 000,00	0,00	0,00
93000	SAINT-DENIS	98 RUE GABRIEL PÉRI	23-03-88	575		489 079,61	0,00	0,00
93160	NOISY-LE-GRAND	440 CLOS DE LA COURTINE	01-08-86	2 421	41	1 564 921,60	0,00	0,00
93290	TREMBLAY-EN-FRANCE	13 RUE HENRI FARMAN	01-04-08	1 869	40	1 550 000,00	0,00	0,00
93360	NEUILLY-PLAISANCE	ZAC DES BORD DE MARNE	01-09-89	3 183	62	5 105 506,30	0,00	-1 599 178,91
94000	CRÉTEIL	33 RUE A. PERRET	01-02-91	709	16	767 763,33	0,00	0,00
94000	CRÉTEIL	ALLÉE DES SAULES	16-12-91	1 140	33	1 150 699,78	0,00	0,00
94100	SAINT-MAUR	12 PARVIS SAINT-MAUR	01-04-08	1 586	40	3 975 000,00	0,00	0,00
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	44/58 RUE ROGER SALENGRO	18-10-91	7 672	167	9 503 583,72	0,00	-356 642,69
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	229 RUE LA FONTAINE	01-06-87	2 875	50	2 832 416,59	0,00	0,00
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	AVENUE DU VAL DE FONTENAY	01-12-85	1 153	18	1 341 551,35	0,00	0,00
94126	FONTENAY-SOUS-BOIS	44 RUE ROGER SALENGRO	10-05-88	2 056	50	2 591 633,29	287 366,39	0,00
94300	VINCENNES	10/12 COURS LOUIS LUMIÈRE	01-05-92	1 765	44	2 820 306,82	0,00	0,00
94300	VINCENNES	24 À 30 AVENUE DU PETIT PARC	19-12-88	10 038	189	21 872 557,49	15 860,00	-2 343 903,93
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>349 447</b>	<b>7 182</b>	<b>767 832 920,97</b>	<b>6 691 596,22</b>	<b>-2 745 991,23</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>								
34000	MONTPELLIER	RUE ALFRED NOBEL	21-03-91	1 971	44	1 021 282,26	0,00	0,00
44800	SAINT-HERBLAIN	IMMEUBLE LE SAFRAN	01-07-91	1 162	30	597 919,73	0,00	0,00
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	BD DE MONS ET RUE PARMENTIER	15-02-90	1 683	47	1 437 525,41	0,00	-448 924,23
69007	LYON	99-103 RUE DE GERLAND	01-05-90	3 217	87	2 284 834,12	260 486,11	0,00
69800	CORBAS	12 AVENUE DU 24 AOÛT 1944	10-09-86			0,00	0,00	0,00
77090	COLLÉGIEN	ZAC DES PORTES DE LA FORÊT	01-03-86	3 194	28	1 585 469,78	0,00	0,00
77360	TORCY	LA ROCHE DU PARC	29-12-80	2 991		949 404,16	0,00	0,00
77607	BUSSY SAINT-GEORGES	4 AVENUE GUTENBERG	13-12-06	12 649	169	11 293 000,00	0,00	0,00
77607	BUSSY SAINT-GEORGES	5 AVENUE GUTENBERG	13-12-06	5 049	66	4 434 600,00	0,00	0,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	01-12-91	801	29	716 510,38	0,00	0,00
78190	TRAPPES	DOMAINE DE PISSALOU	28-07-89	1 890	46	1 362 162,46	0,00	0,00
91070	BONDOUFLE	5 RUE GUTENBERG - ZI MARINIÈRE	30-06-80	4 503		1 214 204,03	0,00	0,00
91070	BONDOUFLE	22 RUE GUTENBERG	21-07-87	6 061	81	2 837 782,95	0,00	0,00
91380	CHILLY-MAZARIN	37 ROUTE DE LONGJUMEAU	01-12-89	5 522	118	4 313 520,92	0,00	-1 326 304,59
92350	LE PLESSIS ROBINSON	20 RUE EDOUARD HERRIOT	08-12-87	2 402	30	1 725 432,33	0,00	0,00
93190	NOISY-LE-GRAND	30 RUE DU BALLON	15-07-80	1 666	5	0,00	0,00	0,00
93200	SAINT-DENIS	2 QUAI DE SAINT-OUEN	01-12-89	1 448	20	1 246 193,64	0,00	-71 573,96
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	03-06-02	2 630	56	2 301 980,16	0,00	0,00
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	23-12-87	7 667	130	6 419 156,51	0,00	-182 769,67
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	23-08-92	4 384	86	3 807 048,51	0,00	0,00
93200	SAINT-DENIS	URBAPARC	01-12-89	5 795	102	3 056 602,80	0,00	2 522 796,03
93420	VILLEPINTE	24 BIS ALLÉE LOUIS BREGUET	01-12-89	6 278	88	4 658 079,72	0,00	-1 697 345,86
94000	FRESNES	32/46 AVENUE DES PÉPINIÈRES	01-11-90	3 968	85	2 106 865,63	0,00	0,00
94600	CHOISY LE ROI	36/44 AVENUE DE LUGO	01-04-08	3 340		2 400 000,00	0,00	0,00
95300	ARGENTEUIL	5 RUE MICHEL CARRÉ	28-07-82	0	-	0,00	0,00	0,00
95610	ÉRAGNY	PARC DES BELLEVUES - BÂT. C	01-06-88	2 958	24	1 664 934,58	0,00	0,00
95610	ÉRAGNY	AVENUE DU GROS CHÊNE	08-12-86	5 644	105	2 058 061,74	0,00	0,00
95700	ROISSY-EN-FRANCE	PARC DES NATIONS	01-04-92	6 838	219	8 280 098,65	231 299,86	0,00
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>				<b>105 711</b>	<b>1 695</b>	<b>73 772 670,47</b>	<b>701 660,26</b>	<b>-1 204 122,28</b>
<b>COMMERCES</b>								
01700	BEYNOST	ZAC DES BATERSES	01-04-91	810		698 978,74	0,00	-104 427,58
02200	SOISSONS	RUE JACQUES BREL	01-03-89	1 200		725 276,20	0,00	-39 255,62
03100	MONTLUÇON	RUE BENOIT FRACHON	01-04-89	1 500		960 428,81	0,00	-76 224,51
11000	CARCASSONNE	LA COUSTOUNE	01-03-83	2 840	1	1 067 143,12	0,00	0,00
13009	MARSEILLE	AV. JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	01-06-69	7 130		4 268 572,49	0,00	0,00
16430	CHAMPNIERS	LES MONTAGNES	01-04-90	1 500		1 143 367,63	0,00	-451 579,14
16430	CHAMPNIERS	ZA LES MONTAGNES	01-10-90	1 000		411 612,35	0,00	0,00
21000	DIJON	2-4 BOULEVARD MARMONT	01-10-69	1 145	1	183 698,81	0,00	456 587,06

Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
4 183,30	28 404 183,30	28 404 813,06	TOTAL SA	1 419 989,84	24 360 000,00	25 600 000,00
0,00	381 122,55	381 122,55	DIVERS LOCATAIRES	78 103,27	840 000,00	850 000,00
0,00	777 489,99	778 022,52	VACANT	116 400,00	1 150 000,00	1 200 000,00
0,00	39 600 000,00	39 600 000,00	DIVERS LOCATAIRES	2 269 485,33	30 000 000,00	36 000 000,00
0,00	8 642 193,00	8 642 193,00	DIVERS LOCATAIRES	606 677,02	7 660 000,00	7 850 000,00
0,00	13 000 000,00	13 000 000,00	SOLUCOM	752 117,12	10 950 000,00	11 700 000,00
71 771,51	560 851,12	501 113,53	DIVERS LOCATAIRES	85 384,44	790 000,00	825 000,00
0,00	1 564 921,60	1 564 921,61	PÔLE EMPLOI ÉTABLISSEMENT	285 861,13	2 000 000,00	2 050 000,00
0,00	1 550 000,00	1 550 000,00	DIVERS LOCATAIRES	166 944,26	1 460 000,00	1 480 000,00
89 716,32	3 596 043,71	3 628 651,80	DIVERS LOCATAIRES	449 399,79	4 000 000,00	4 350 000,00
0,00	767 763,33	767 763,34	VACANT	71 094,25	650 000,00	650 000,00
0,00	1 150 699,78	1 150 699,78	DIVERS LOCATAIRES	183 619,55	1 100 000,00	1 150 000,00
0,00	3 975 000,00	3 975 000,00	DIVERS LOCATAIRES	362 831,18	3 810 000,00	3 970 000,00
0,00	9 146 941,03	9 146 941,03	R.A.T.P.	1 256 022,98	13 820 000,00	13 500 000,00
60 592,40	2 893 008,99	2 920 702,02	DIVERS LOCATAIRES	381 005,15	3 300 000,00	3 450 000,00
0,00	1 341 551,35	1 341 551,35	JOHNSON DIVERSEY (FRANCE) S.A.S.	204 538,64	2 090 000,00	2 160 000,00
720,00	2 879 719,68	2 878 999,68	R.A.T.P.	632 468,62	4 770 000,00	4 110 000,00
46 767,89	2 867 074,71	2 820 306,82	DIVERS LOCATAIRES	471 254,36	6 450 000,00	6 200 000,00
116 463,98	19 660 977,54	19 698 441,40	DIVERS LOCATAIRES	2 230 793,39	24 440 000,00	25 200 000,00
<b>4 367 555,74</b>	<b>776 146 081,70</b>	<b>793 622 261,24</b>		<b>72 561 027,33</b>	<b>854 625 900,00</b>	<b>911 587 348,00</b>

1 936,90	1 023 219,16	1 029 197,42	DIVERS LOCATAIRES	169 080,31	1 410 000,00	1 395 000,00
0,00	597 919,73	597 919,77	DIVERS LOCATAIRES	88 958,91	780 000,00	800 000,00
34 165,25	1 022 766,43	1 034 515,21	DIVERS LOCATAIRES	129 753,04	1 270 000,00	1 430 000,00
138 853,47	2 684 173,70	2 692 620,58	DIVERS LOCATAIRES	300 015,37	2 700 000,00	2 700 000,00
0,00	-	426 857,25	VENDU	27 201,36		550 000,00
47 303,90	1 632 773,68	1 655 808,56	DIVERS LOCATAIRES	232 797,51	2 170 000,00	2 200 000,00
45 880,31	995 284,47	1 068 906,03	DIVERS LOCATAIRES	148 479,20	1 000 000,00	1 200 000,00
0,00	11 293 000,00	11 293 000,00	RABOURDIN INDUSTRIE	1 058 336,90	10 640 000,00	11 400 000,00
0,00	4 434 600,00	4 434 600,00	RABOURDIN INDUSTRIE	373 405,16	4 140 000,00	4 500 000,00
0,00	716 510,38	716 510,38	BRIGGS AND STRATTON FRANCE	123 392,24	895 000,00	900 000,00
1 444,08	1 363 606,54	1 364 364,94	ÉTUD INTÉGRAL	201 942,20	2 300 000,00	2 330 000,00
29 342,20	1 243 546,23	1 255 239,95	DIVERS LOCATAIRES	301 968,21	2 770 000,00	2 870 000,00
49 836,92	2 887 619,87	2 911 529,91	DIVERS LOCATAIRES	494 301,20	3 620 000,00	4 170 000,00
64 073,45	3 051 289,78	3 065 664,35	DIVERS LOCATAIRES	458 282,16	4 600 000,00	4 920 000,00
24 119,38	1 749 551,71	1 746 775,79	DIVERS LOCATAIRES	191 306,02	1 680 000,00	1 550 000,00
0,00	-	539 148,50	VENDU	56 073,45	-	540 000,00
16 065,34	1 190 685,02	1 198 524,69	DIVERS LOCATAIRES	150 113,23	1 520 000,00	1 540 000,00
2 403,58	2 304 383,74	2 305 024,93	DIVERS LOCATAIRES	257 993,13	3 000 000,00	3 170 000,00
214 172,73	6 450 559,57	6 523 404,65	DIVERS LOCATAIRES	852 371,9	8 500 000,00	8 685 000,00
0,00	4 016 922,80	4 018 061,36	DIVERS LOCATAIRES	604 941,63	5 450 000,00	5 690 000,00
243 174,26	5 822 573,09	5 610 849,24	DIVERS LOCATAIRES	793 124,67	8 010 000,00	7 170 000,00
22 700,40	2 983 434,26	2 997 915,19	DIVERS LOCATAIRES	423 622,02	3 790 000,00	3 910 000,00
0,00	2 106 865,63	2 106 865,63	DIVERS LOCATAIRES	281 260,54	2 830 000,00	2 900 000,00
0,00	2 400 000,00	2 400 000,00	DIVERS LOCATAIRES	241 415,15	2 460 000,00	2 400 000,00
0,00	-	793 291,65	VENDU	43 973,93		890 000,00
19,03	1 664 953,61	1 665 041,61	DIVERS LOCATAIRES	275 517,33	2 180 000,00	2 150 000,00
0,00	2 058 061,74	2 058 061,74	DIVERS LOCATAIRES	320 871,81	2 800 000,00	3 750 000,00
125 353,99	8 636 752,50	8 711 423,51	DIVERS LOCATAIRES	900 994,53	8 570 000,00	8 780 000,00
<b>1 060 845,19</b>	<b>74 331 053,64</b>	<b>76 221 122,84</b>		<b>9 501 493,08</b>	<b>89 085 000,00</b>	<b>94 490 000,00</b>

0,00	594 551,16	594 551,16	DIVERS LOCATAIRES	122 213,52	1 290 000,00	1 235 000,00
0,00	686 020,58	686 020,58	DIVERS LOCATAIRES	144 924,80	1 750 000,00	1 740 000,00
0,00	884 204,30	884 204,30	DIVERS LOCATAIRES	176 294,28	1 890 000,00	1 920 000,00
0,00	1 067 143,12	1 067 143,12	MSB OBI S.A.	175 653,59	2 200 000,00	2 000 000,00
0,00	4 268 572,49	4 268 572,49	CASINO FRANCE S.N.C.	742 735,04	8 100 000,00	8 100 000,00
0,00	691 788,49	691 788,49	DIVERS LOCATAIRES	150 061,88	1 400 000,00	1 460 000,00
0,00	411 612,35	411 612,35	LES OPTICIENS	89 742,07	1 000 000,00	1 070 000,00
0,00	640 285,87	640 285,87	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	108 478,60	1 210 000,00	1 250 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>								
21300	CHENOVE	12 RUE JEAN MOULIN	31-12-87	1 050	1	478 957,39	0,00	0,00
21300	CHENOVE	1 BOULEVARD DES VALENDONS	11-02-66	2 866		579 306,26	0,00	0,00
22360	LANGUEUX LES GRÈVES	7 RUE AMBROISE PARÉ	01-07-90	800	1	611 039,42	0,00	-62 222,95
25000	BESANCON	1 AVENUE DE BOURGOGNE	03-10-69	947		266 328,95	0,00	495 916,13
25200	MONTBÉLIARD	ZONE C <sup>ALE</sup> LE PIED DES GOUTTES	01-12-88	821		495 459,31	0,00	0,00
25400	EXINCOURT	RN 437	20-10-69	27 013		7 622 450,86	0,00	0,00
27930	ÈVREUX-GUICHAINVILLE	BOULEVARD DU 14 JUILLET	05-11-91	2 074		1 722 673,90	0,00	0,00
29200	BREST	ZAC DE L'HERMITAGE	01-03-87	2 062		1 478 755,46	0,00	0,00
30300	BEAUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEAUCAIRE	15-12-04	9 231	353	9 347 000,00	0,00	0,00
30300	BEAUCAIRE	LIEU-DIT GENESTET	12-01-07	3 777		4 500 000,00	0,00	0,00
31700	BLAGNAC	LIEU-DIT RITOURET SUD	01-09-94	1 500		1 295 816,64	0,00	0,00
33130	BÈGLES	732 ROUTE DE TOULOUSE	03-09-66	7 142	1	2 896 531,33	0,00	0,00
34000	MONTPELLIER	630 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	23-06-86	0	-	0,00	0,00	0,00
34000	MONTPELLIER	392 BOULEVARD PEDRO DE LUNA	23-06-86	0	-	0,00	0,00	0,00
34000	MONTPELLIER	949 AV. DU PROFESSEUR LOUIS RAVAS	21-12-65	0	-	0,00	0,00	0,00
37000	TOURS	31 AVENUE GUSTAVE EIFFEL	23-06-86	2 472		1 571 617,74	0,00	0,00
37170	CHAMBRAY-LES-TOURS	150 AVENUE DU GRAND SUD	01-12-88	880	1	775 884,52	0,00	-120 353,74
38000	ÉCHIROLLES	RUE DE COMBOIRE	16-09-86	400		350 632,74	0,00	0,00
38400	SAINT-MARTIN D'ÈRES	ZAC CHAMPS ROMAN	01-11-83	2 030		1 173 857,42	0,00	0,00
41350	VINEUIL	ZAC DES SABLONS	01-10-90	1 099		518 326,66	0,00	0,00
45000	ORLÉANS	142 FAUBOURG BANNIER	26-07-07	170		317 135,00	0,00	0,00
47200	MARMANDE	33 RUE CHARLES DE GAULLE	26-07-07	1 273		1 880 610,00	0,00	0,00
53000	LAVAL	AV. DU M <sup>LE</sup> DE LATTRE DE TASSIGNY	29-10-87	1 504		823 224,70	0,00	0,00
57140	WOIPPY	ZONE D'ACTIVITÉS METZ NORD	01-09-82	1 099		716 510,38	0,00	0,00
60110	MERU	CENTRE COMMERCIAL LES VILLAGES	01-08-78	2 092		1 275 998,27	922,32	0,00
60400	NOYON	ROUTE NATIONALE N°32	01-10-90	797		464 969,51	0,00	0,00
63000	CLERMONT-FERRAND	BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT	01-06-87	2 094	1	1 448 265,66	0,00	0,00
63000	CLERMONT-FERRAND	26 RUE DU GRAND CHAMP	15-07-69	1 060		206 348,91	0,00	449 181,87
63170	AUBIÈRE	CHEMIN DES SAUZETTES	12-06-87	1 178		823 224,70	0,00	0,00
66000	PERPIGNAN	9013 ROUTE D'ESPAGNE	01-06-89	901		838 469,59	0,00	-15 244,90
69780	MOINS	18 RUE DE LA LIBERTÉ	26-07-07	265		703 553,00	0,00	0,00
71100	CHALON-SUR-SAÔNE	RUE THOMAS DUMOREY	29-12-89	2 218		5 753 356,97	0,00	-604 071,09
71570	CHARENTRE	ZAC DES BOUCHARDES	21-07-83	1 152		777 489,99	0,00	0,00
75001	PARIS	10 PLACE SAINT OPPORTUNE	26-07-07	206		1 868 085,00	0,00	0,00
75002	PARIS	7/9 RUE SAINT MARC	01-04-08	140		395 000,00	0,00	0,00
75006	PARIS	55/57 RUE DE VAUGIRARD	01-04-08	100	1	1 095 000,00	0,00	0,00
75006	PARIS	45 RUE BONAPARTE	01-04-08	111		2 900 000,00	0,00	0,00
75007	PARIS	80 RUE DU BAC	24-03-83	87		381 122,54	0,00	0,00
75007	PARIS	26 RUE DU BAC	22-12-95	68		373 500,10	0,00	0,00
75008	PARIS	66 AV. DES CHAMPS-ÉLYSÉES	01-01-85 / 01-02-02	1 238		12 840 160,79	217 140,00	0,00
75008	PARIS	230 RUE DU FAUBOURG ST-HONORÉ	10-09-86	345	1	609 796,07	0,00	0,00
75008	PARIS	66 RUE FAUBOURG ST-HONORÉ	01-11-97	128		1 356 796,25	0,00	0,00
75008	PARIS	72 RUE DE MIROMESNIL	01-04-08	125		230 000,00	0,00	0,00
75009	PARIS	20 RUE DE MAUBEUGE	08-10-86	244		518 326,65	0,00	0,00
75011	PARIS	37-39 ET 41 BD DE CHARONNE	19-02-80	127	1	167 693,92	0,00	0,00
75011	PARIS	144/148 RUE LEDRU ROLLIN	31-08-95	344	3	792 734,89	0,00	0,00
75012	PARIS	41/43 RUE DE REUILLY	01-09-82	2 187		1 661 694,29	0,00	0,00
75012	PARIS	39 RUE DE WATTIGNIES	01-04-08	690	11	2 400 000,00	0,00	0,00
75014	PARIS	107 B AVENUE GÉNÉRAL LECLERC	03-11-83	833		1 829 388,21	0,00	0,00
75015	PARIS	56 À 62 RUE BRANCION	09-12-86	375	3	564 061,36	0,00	0,00
75015	PARIS	15 RUE LABROUSTE	06-10-75	381		181 526,59	0,00	367 289,88
75015	PARIS	97 RUE LECOURBE	01-04-08	127		1 100 000,00	0,00	0,00
75016	PARIS	86 AVENUE VICTOR HUGO	14-03-96	109	1	1 036 653,31	0,00	0,00
75016	PARIS	89 RUE DE LA POMPE	01-04-08	54		470 000,00	0,00	0,00
75016	PARIS	19 RUE DE PRESBOURG	01-04-08	382		3 400 000,00	49 566,60	0,00
75019	PARIS	55 RUE DE MEAUX	14-10-02	2 037		3 028 663,24	0,00	0,00
76360	BARENTIN	214 BOULEVARD DE WESPHALIE	01-05-87	1 100		457 347,05	0,00	0,00
76360	BARENTIN	1492 BOULEVARD DE NORMANDIE	01-09-87	1 235	1	762 245,09	0,00	-60 979,61
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	6 RUE ÉDOUARD VAILLANT	26-07-07	20		59 900,00	0,00	0,00
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	16 RUE ÉDOUARD VAILLANT	26-07-07	120		279 344,00	0,00	0,00
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	24 RUE ÉDOUARD VAILLANT	26-07-07	50		135 758,00	0,00	0,00
77190	DAMMARIE-LES-LYS	385 AVENUE ANDRÉ AMPÈRE	01-12-86	998	1	533 571,56	0,00	0,00

Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
0,00	478 957,39	478 957,39	ÉTABLISSEMENTS FALLAY	97 467,62	1 090 000,00	1 000 000,00
0,00	579 306,26	579 306,26	DIVERS LOCATAIRES	110 099,89	1 160 000,00	1 200 000,00
0,00	548 816,47	548 816,47	HYGÉNA CUISINES	105 705,83	1 100 000,00	1 160 000,00
0,00	762 245,08	762 245,08	NORMA	130 551,20	1 020 000,00	1 040 000,00
0,00	495 459,31	495 459,31	HYGÉNA	110 499,20	1 130 000,00	1 160 000,00
0,00	7 622 450,86	7 622 450,86	DIVERS LOCATAIRES	1 319 109,40	16 830 000,00	16 700 000,00
0,00	1 722 673,90	1 722 673,90	DIVERS LOCATAIRES	284 346,88	2 750 000,00	2 750 000,00
0,00	1 478 755,46	1 478 755,46	DÉCATHLON	260 000,00	3 100 000,00	2 440 000,00
0,00	9 347 000,00	9 347 000,00	DIVERS LOCATAIRES	811 353,02	9 900 000,00	10 100 000,00
0,00	4 500 000,00	4 500 000,00	DIVERS LOCATAIRES	364 501,41	4 400 000,00	4 400 000,00
0,00	1 295 816,64	1 295 816,64	DIVERS LOCATAIRES	223 955,25	2 560 000,00	2 520 000,00
0,00	2 896 531,33	2 896 531,33	DIVERS LOCATAIRES	494 379,85	4 900 000,00	5 000 000,00
0,00	-	246 424,39	VENDU	10 480,61		490 000,00
0,00	-	456 615,79	VENDU	16 641,60		570 000,00
0,00	-	243 918,43	VENDU	8 346,63		375 000,00
0,00	1 571 617,74	1 571 617,74	DIVERS LOCATAIRES	463 482,65	3 520 000,00	3 380 000,00
0,00	655 530,78	655 530,78	DIVERS LOCATAIRES	114 713,63	1 330 000,00	1 260 000,00
0,00	350 632,74	350 632,74	ROGARAY S.A.	50 250,36	550 000,00	560 000,00
836,02	1 174 693,44	1 174 972,12	DIVERS LOCATAIRES	208 854,26	2 300 000,00	2 300 000,00
0,00	518 326,66	518 326,66	DIVERS LOCATAIRES	99 311,10	1 000 000,00	1 045 000,00
0,00	317 135,00	317 135,00	DISTRIBUTION CASINO FRANCE	22 610,91	300 000,00	300 000,00
0,00	1 880 610,00	1 880 610,00	LA HALLE	130 782,76	1 410 000,00	1 800 000,00
0,00	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	159 404,56	1 700 000,00	1 670 000,00
0,00	716 510,38	716 510,38	VACANT	84 000,26	950 000,00	1 000 000,00
0,00	1 276 920,59	1 276 920,59	DIVERS LOCATAIRES	256 930,74	2 000 000,00	1 900 000,00
0,00	464 969,51	464 969,51	LA HALLE VÊTEMENTS	87 365,99	1 000 000,00	1 080 000,00
0,00	1 448 265,66	1 448 265,66	TOP OFFICE	253 402,68	2 820 000,00	2 790 000,00
0,00	655 530,78	655 530,78	ATAC	117 499,36	1 195 000,00	1 275 000,00
0,00	823 224,70	823 224,70	DIVERS LOCATAIRES	192 896,86	2 050 000,00	2 060 000,00
0,00	823 224,69	823 224,69	CIE EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	153 398,62	1 500 000,00	1 540 000,00
0,00	703 553,00	703 553,00	DIVERS LOCATAIRES	48 479,52	660 000,00	704 000,00
0,00	5 149 285,88	5 149 285,88	DIVERS LOCATAIRES	936 777,00	11 300 000,00	11 600 000,00
0,00	777 489,99	777 489,99	DIVERS LOCATAIRES	139 275,79	1 440 000,00	1 495 000,00
0,00	1 868 085,00	1 868 085,00	KOOKAI DISTRIBUTION	88 407,20	1 630 000,00	1 700 000,00
0,00	395 000,00	395 000,00	MEHL	26 152,51	400 000,00	405 000,00
0,00	1 095 000,00	1 095 000,00	WOOL & COTTON COMPANY	77 658,52	1 100 000,00	1 100 000,00
0,00	2 900 000,00	2 900 000,00	SEIZE	168 203,03	2 300 000,00	2 550 000,00
0,00	381 122,54	381 122,54	MPM/STRADA DI ROMA	59 598,89	830 000,00	900 000,00
0,00	373 500,10	373 500,10	KANTEX//ATEL'SON	44 633,60	680 000,00	700 000,00
0,00	13 057 300,79	13 059 250,79	CONCEPTSTYLE	430 460,44	13 910 000,00	13 600 000,00
0,00	609 796,07	609 796,07	EGOSPA/PURE SOIE	116 877,69	1 740 000,00	1 740 000,00
0,00	1 356 796,25	1 356 796,25	ARNABOLDI FRANCE, SARL	172 666,60	2 800 000,00	2 700 000,00
0,00	230 000,00	230 000,00	POLYBURO	13 981,16	200 000,00	210 000,00
0,00	518 326,65	518 326,65	DIVERS LOCATAIRES	56 384,92	925 000,00	990 000,00
0,00	167 693,92	167 693,92	WAGRAM CENTRE DE CORRECTION	31 269,13	390 000,00	380 000,00
0,00	792 734,89	792 734,89	DURAVIT	116 824,64	1 440 000,00	1 370 000,00
0,00	1 661 694,29	1 661 694,29	DIVERS LOCATAIRES	287 491,74	3 740 000,00	3 770 000,00
0,00	2 400 000,00	2 400 000,00	DIVERS LOCATAIRES	170 366,75	2 140 000,00	2 200 000,00
0,00	1 829 388,21	1 829 388,21	DIVERS LOCATAIRES	250 410,93	4 000 000,00	4 020 000,00
0,00	564 061,36	564 061,36	APIBIO//AKINEO	66 048,58	945 000,00	920 000,00
0,00	548 816,47	548 816,47	PICARD SURGELES	73 497,75	950 000,00	1 030 000,00
0,00	1 100 000,00	1 100 000,00	DIANE	68 744,64	1 050 000,00	1 050 000,00
0,00	1 036 653,31	1 036 653,31	FEAU DAUCHEZ	116 149,87	1 665 000,00	1 665 000,00
0,00	470 000,00	470 000,00	RÉCIPROQUE-NICOLE MOREL	33 578,15	490 000,00	485 000,00
85 932,99	3 535 499,59	3 400 000,00	D.P.C.	202 430,68	3 360 000,00	3 350 000,00
0,00	3 028 663,24	3 028 663,24	GALERIES DE PARIS 19	371 575,84	5 220 000,00	4 980 000,00
0,00	457 347,05	457 347,05	BARENTIN AMEUBLEMENT	79 934,93	860 000,00	865 000,00
0,00	701 265,48	701 265,48	LA HALLE	142 603,29	1 675 000,00	1 740 000,00
0,00	59 900,00	59 900,00	NAJWA	5 411,88	55 000,00	60 000,00
0,00	279 344,00	279 344,00	DIVERS LOCATAIRES	25 338,00	260 000,00	280 000,00
0,00	135 758,00	135 758,00	BOUCHERIE CHEZ TOI	12 010,06	120 000,00	130 000,00
0,00	533 571,56	533 571,56	VACANT	67 369,10	670 000,00	700 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

COMMERCES (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
77400	ST THIBAUT DES VIGNES	4 RUE DES MARMOUSSETS	14-06-88	1 658		1 143 367,62	0,00	0,00
77400	ST THIBAUT DES VIGNES	PARC D'ACTIVITÉS COURTILLIÈRE	20-10-87	1 447		868 959,40	0,00	0,00
77400	ST THIBAUT DES VIGNES	ZAC DE LA COURTILLIÈRE NORD	01-01-86	1 827		1 219 592,14	0,00	0,00
77500	CHELLES	13 AVENUE SYLVIE	22-12-64	7 100	1	4 573 470,52	0,00	0,00
77500	CHELLES	22 BD PIERRE MENDES FRANCE	26-07-07	135		509 021,00	0,00	0,00
77500	CHELLES	41 BD PIERRE MENDES FRANCE	26-07-07	55		224 143,00	0,00	0,00
77500	CHELLES	37/39 BD PIERRE MENDES FRANCE	26-07-07	203		701 260,00	0,00	0,00
78210	SAINT-CYR L'ÉCOLE	AVENUE DU COLONEL FABIEN	05-10-82	1 073		548 816,47	0,00	0,00
78310	MAUREPAS	9015 RUE DU MARCHÉ	01-07-89	1 500	1	1 199 427,67	0,00	-71 304,94
78500	SARTROUVILLE	80 AVENUE MAURICE BERTEAUX	23-06-86	3 168	1	2 210 510,75	0,00	0,00
79000	NIORT	39-41 RUE ROBERT TURGOT	05-12-88	628		242 468,72	0,00	0,00
83160	LA VALETTE DU VAR	LOT. D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	01-11-82	400		243 918,43	0,00	0,00
83160	LA VALETTE DU VAR	SECTEUR C 1793	29-03-84	1 549		701 265,48	0,00	0,00
83160	LA VALETTE DU VAR	AVENUE DE L'UNIVERSITÉ	01-10-85	1 397		848 714,50	0,00	0,00
83160	LA VALETTE DU VAR	LES ESPALUNS	01-04-83	1 746		945 183,91	0,00	0,00
84000	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	01-11-83	1 996		990 918,62	0,00	0,00
84140	MONTFAVET	RUE DU BON VENT	01-03-88	701	39	304 898,03	0,00	0,00
86280	SAINTE-BENOIT	ZONE D'ACTIVITÉS GRAND ROCHER	01-04-91	900		518 326,65	0,00	0,00
87000	LIMOGES	14 ALLÉE LOUIS DAUBENTON	01-09-85	900		221 051,08	0,00	0,00
87000	LIMOGES	ZAC DE BEAUBREUIL	01-03-86	1 000		457 347,05	0,00	0,00
89000	AUXERRE	AVENUE HAUSSMANN	01-11-89	1 500		910 120,63	0,00	172 267,39
89000	AUXERRE	6 AVENUE DE SAINT GEORGES	23-06-86	2 200	1	686 020,58	0,00	0,00
91480	QUINCY-SOUS-SENART	VAL D'YERRES SAINT CHRISTOPHE	01-12-89	620	16	516 802,27	0,00	-112 812,37
91700	STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	ZAC DE LA CROIX BLANCHE	01-01-87	1 075	1	945 183,91	0,00	0
91700	STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	5 AVENUE DU HUREPOIX	01-03-83	1 960		1 295 816,64	0,00	0,00
91830	LE COUDRAY-MONTCEAUX	2 PLACE DE LA MAIRIE	26-07-07	81		323 067,00	0,00	0
92000	NEUILLY-SUR-SEINE	19 RUE MADELEINE MICHELIS	01-04-08	168		1 300 000,00	0,00	0
92110	CLICHY	65 RUE MARTRE	27-03-85	770	16	390 403,14	0,00	0,00
92120	MONTROUGE	37/45 RUE BARBES	26-07-07	331		1 610 240,00	0,00	0,00
92120	MONTROUGE	8/10 RUE MOLIÈRE	26-07-07	134		521 599,00	0,00	0,00
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	36 RUE JEAN-PIERRE TIMBAUD	26-07-07	81		343 057,00	0,00	0,00
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	4 RUE MICHEL JAZY	26-07-07	225		1 614 020,00	0,00	0,00
92400	COURBEVOIE	69 AVENUE MARCEAU	26-07-07	160		845 009,00	0,00	0,00
93000	BOBIGNY	CENTRE COMMERCIAL BOBIGNY 2	31-08-06	6 067	-	12 230 000,00	0,00	0,00
93370	MONTFERMEIL	186 AVENUE JEAN-JAURES	31-08-65	6 513	14	6 210 041,63	0,00	-1 377 407,79
93380	PIERREFITTE SUR SEINE	16 PLACE JEAN XXIII	26-07-07	119	1	169 515,00	0,00	0,00
93400	SAINT-OUEN	21 RUE DE CLICHY	26-07-07	397		1 081 783,00	0,00	0,00
93800	ÉPINAY-SUR-SEINE	5 RUE LACEPÈDE	26-07-07	64		88 282,00	0,00	0,00
94120	VAL DE FONTENAY	RUE DE LA MARRE À GUILLAUME	05-08-04	6 320	1	17 062 346,93	0,00	0,00
94260	FRESNES	VOIE DES LAITIÈRES	01-05-79	5 444		3 996 121,50	0,00	0,00
94300	VINCENNES	1 ALLÉE NIEPCE	01-04-08	153	2	410 000,00	0,00	0,00
94430	CHENNEVIÈRES S/MARNE	3 AVENUE CHAMPLAIN	01-03-85	906		762 245,09	0,00	0,00
95400	VILLIERS LE BEL	PLACE VICTOR HUGO	21-05-05	5 540	2	2 286 735,26	0,00	0,00
95480	PIERRELAZE	1 RUE PATTE D'OIE D'HERBLAY	01-04-86	1 400	1	960 428,80	0,00	0,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>184 662</b>	<b>480</b>	<b>177 832 741,76</b>	<b>267 628,92</b>	<b>-1 154 641,91</b>
<b>ENTREPÔTS</b>								
33700	MÉRIGNAC	14 B RUE GUSTAVE EIFFEL	01-06-83	1 800		472 591,96	0,00	0,00
33700	MÉRIGNAC	2 RUE ANTOINE BECQUEREL	01-07-86	1 613		442 102,15	0,00	0
37000	TOURS	RUE CHARLES COULOMB	01-05-79	2 814		914 694,10	0,00	0
38070	ST QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	01-03-80	10 115	76	1 980 973,49	0,00	0,00
38070	ST QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	01-09-81	5 922		1 493 034,72	0,00	0
38070	ST QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	01-02-85	1 974		502 116,11	0,00	0
59000	LILLE	18 RUE DE LA VOYETTE	28-07-78	1 058		288 602,86	0,00	0
60200	VENETTE	IMPASSE JEAN MONET	01-03-87	2 445		914 694,10	0,00	0,00
69100	VILLEURBANNE	4 RUE EDOUARD AYNARD	23-03-87	1 895	45	929 939,00	0,00	0,00
69680	CHASSIEU	1 RUE DE FRESNEL	01-08-90	1 288		503 081,75	0,00	0
69800	SAINT-PRIEST	4 RUE AMBROISE PARE	01-08-81	0	-	0,00	0,00	0,00
69960	CORBAS	20 RUE LOUIS PRADEL	12-10-77	1 400		299 456,48	0,00	0
77183	CROISSY-BEAUBOURG	51 RUE DE LA CHAPELLE	01-09-87	5 954	49	2 306 027,99	0,00	66 023,68
77200	TORCY	RUE DES ÉPINETTES	30-03-84	2 550		899 449,20	0,00	0

Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
0,00	1 143 367,62	1 143 367,62	MULTICHAUSS	161 699,82	1 890 000,00	1 920 000,00
0,00	868 959,40	868 959,40	DIVERS LOCATAIRES	149 020,99	1 820 000,00	1 800 000,00
0,00	1 219 592,14	1 219 592,14	SAINT THIBAUD/PRIMLAND	174 466,74	1 950 000,00	2 100 000,00
0,00	4 573 470,52	4 573 470,52	AUCHAN FRANCE	682 454,24	8 170 000,00	8 050 000,00
0,00	509 021,00	509 021,00	FASYL IMMOBILIER	36 591,52	500 000,00	500 000,00
0,00	224 143,00	224 143,00	DEMEURES TERRE ET TRADITION	16 990,09	230 000,00	225 000,00
0,00	701 260,00	701 260,00	LA SCALA CLEAN	41 204,88	630 000,00	680 000,00
0,00	548 816,47	548 816,47	LIDL EXPANSION	95 597,32	1 150 000,00	1 172 000,00
0,00	1 128 122,73	1 128 122,73	LEADER PRICE VAL DE SEINE SNC	209 839,38	2 500 000,00	2 570 000,00
0,00	2 210 510,75	2 210 510,75	ATAC	399 234,36	5 000 000,00	5 000 000,00
0,00	242 468,72	242 468,72	GCAS	49 179,39	530 000,00	530 000,00
0,00	243 918,43	243 918,43	CIE EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	38 233,43	455 000,00	440 000,00
4 117,72	705 383,20	707 397,28	LEROY MERLIN	159 868,44	1 760 000,00	1 750 000,00
0,00	848 714,50	848 714,50	DIVERS LOCATAIRES	188 141,63	2 220 000,00	2 170 000,00
0,00	945 183,91	945 183,91	DIVERS LOCATAIRES	222 617,55	2 200 000,00	2 200 000,00
0,00	990 918,62	990 918,62	DIVERS LOCATAIRES	194 392,60	2 100 000,00	2 000 000,00
0,00	304 898,03	304 898,03	LOGIRAMA	61 136,91	625 000,00	600 000,00
0,00	518 326,65	518 326,65	BUREAUTIQUE POITEVINE	79 915,09	900 000,00	930 000,00
0,00	221 051,08	221 051,08	TRADE FISHING COMPANY	54 775,31	550 000,00	550 000,00
0,00	457 347,05	457 347,05	LEADER DISTRIBUTION C. OUEST	90 307,00	940 000,00	980 000,00
0,00	1 082 388,02	1 082 388,02	DIVERS LOCATAIRES	184 382,93	2 100 000,00	2 060 000,00
0,00	686 020,58	686 020,58	CASINO FRANCE S.N.C.	119 606,12	1 450 000,00	1 460 000,00
0,00	403 989,90	403 989,90	VETURA	76 826,91	1 050 000,00	1 120 000,00
0,00	945 183,91	945 183,91	VACANT	201 803,34	1 900 000,00	2 080 000,00
0,00	1 295 816,64	1 295 816,64	DÉCATHLON S.A.	318 293,89	3 670 000,00	3 500 000,00
0,00	323 067,00	323 067,00	JP2M	25 896,01	310 000,00	315 000,00
0,00	1 300 000,00	1 300 000,00	HSBC FRANCE	94 925,71	1 370 000,00	1 360 000,00
12 029,73	402 432,87	410 032,24	VILLE DE CLICHY	62 097,34	800 000,00	810 000,00
0,00	1 610 240,00	1 610 240,00	ED	111 980,32	1 400 000,00	1 470 000,00
0,00	521 599,00	521 599,00	JNRA	27 230,93	475 000,00	460 000,00
0,00	343 057,00	343 057,00	VACANT	21 956,44	350 000,00	345 000,00
0,00	1 614 020,00	1 614 020,00	DIVERS LOCATAIRES	110 493,33	1 620 000,00	1 590 000,00
0,00	845 009,00	845 009,00	BRED	49 901,08	750 000,00	780 000,00
0,00	12 230 000,00	12 230 000,00	DIVERS LOCATAIRES	1 197 159,56	13 780 000,00	14 400 000,00
0,00	4 832 633,84	4 832 633,84	ATAC	814 051,72	7 370 000,00	7 580 000,00
0,00	169 515,00	169 515,00	SCAVI EUROPE	15 943,67	145 000,00	150 000,00
0,00	1 081 783,00	1 081 783,00	CONTROLAB	83 998,58	990 000,00	980 000,00
0,00	88 282,00	88 282,00	ÉPINAY SHOW PAINS	7 878,76	85 000,00	88 500,00
0,00	17 062 346,93	17 062 346,93	DIVERS LOCATAIRES	1 801 835,15	24 225 000,00	27 000 000,00
0,00	3 996 121,50	3 996 121,50	CASTORAMA FRANCE S.A.	603 549,77	6 930 000,00	7 200 000,00
0,00	410 000,00	410 000,00	AUTONOMIE DÉVELOPPEMENT	40 797,72	350 000,00	370 000,00
0,00	762 245,09	762 245,09	CIE EUROPÉENNE DE LA CHAUSSURE	122 473,56	1 430 000,00	1 600 000,00
0,00	2 286 735,26	2 286 735,26	DIVERS LOCATAIRES	387 215,97	3 750 000,00	4 120 000,00
0,00	960 428,80	960 428,80	LA HALLE	192 692,93	1 970 000,00	1 845 000,00
<b>102 916,46</b>	<b>177 048 645,23</b>	<b>177 871 946,38</b>		<b>22 731 718,17</b>	<b>275 740 000,00</b>	<b>281 879 500,00</b>

0,00	472 591,96	472 591,96	REXEL FRANCE	74 566,56	770 000,00	780 000,00
0,00	442 102,15	442 102,15	DÉPÔT DU SUD	74 052,56	870 000,00	885 000,00
0,00	914 694,10	914 694,10	DARTY OUEST	245 200,80	2 740 000,00	2 815 000,00
5 417,04	1 986 390,53	1 982 582,75	VACANT	319 306,90	1 450 000,00	1 520 000,00
0,00	1 493 034,72	1 493 034,72	LA POSTE	264 181,68	1 810 000,00	1 900 000,00
0,00	502 116,11	502 116,11	LA POSTE	88 029,32	600 000,00	635 000,00
0,00	288 602,86	288 602,86	INEO RÉSEAUX NORD OUEST	51 143,34	490 000,00	500 000,00
0,00	914 694,10	914 694,10	PB & ÎLE DE FRANCE NORD	156 200,21	1 260 000,00	1 300 000,00
0,00	929 939,00	929 939,00	DIVERS LOCATAIRES	134 302,44	1 200 000,00	1 200 000,00
0,00	503 081,75	503 081,75	DIVERS LOCATAIRES	74 795,06	580 000,00	580 000,00
0,00	-	1 188 107,74	VENDU	71 870,68		1 530 000,00
0,00	299 456,48	299 456,48	VINK FRANCE	63 771,21	560 000,00	570 000,00
0,00	2 372 051,67	2 372 051,67	VACANT	388 070,30	2 250 000,00	2 470 000,00
4 639,44	904 088,64	905 954,31	DIVERS LOCATAIRES	142 772,55	1 130 000,00	1 130 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>ENTREPÔTS (SUITE)</b>								
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES	30-03-84	1 670		607 905,50	0,00	0,00
77600	BUSSY ST-MARTIN	RUE DES EPINETTES	01-06-79	8 220		1 767 623,53	0,00	0
91940	LES ULIS	AVENUE DE L'OCEANIE	01-03-81	5 128	67	2 058 061,73	0,00	0
91940	LES ULIS	4 AVENUE DES ANDES	01-05-83	3 650	61	2 088 039,11	0,00	0
92160	ANTONY	RUE AUGUSTIN FRESNEL	01-12-83	2 474	27	1 219 592,14	0,00	0
92220	BAGNEUX	80/84 RUE DES MEUNIERS	24-08-87	14 929	163	118 085,18	0,00	0
92350	LE PLESSIS ROBINSON	15 AVENUE GALILLÉE	18-03-08	6 477		9 400 000,00	0,00	0
93110	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AVENUE FAIDHERBE	01-06-77	2 790		922 316,56	0,00	0
95100	ARGENTEUIL	18 RUE JULES VERCRUYSSÉ	23-03-90	3 227	52	1 737 918,80	0,00	0
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>				<b>89 393</b>	<b>540</b>	<b>31 866 306,46</b>	<b>0,00</b>	<b>66 023,68</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>								
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	29-02-08		182	15 268 585,00	0,00	0
92220	BAGNEUX	80/82 RUE DES MEUNIERS	24-12-08	10 398	159	27 587 400,00	0,00	0
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>				<b>10 398</b>	<b>341</b>	<b>42 855 985,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>739 611</b>	<b>10 237</b>	<b>1 094 160 624,66</b>	<b>7 660 885,40</b>	<b>-5 038 731,74</b>

Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
4 536,37	612 441,87	614 346,27	DIVERS LOCATAIRES	96 374,17	686 000,00	735 000,00
1 765,87	1 769 389,40	1 809 584,70	DUPUIS ASSOCIES	417 591,10	3 680 000,00	3 720 000,00
71 635,35	2 129 697,08	2 157 869,23	DIVERS LOCATAIRES	321 958,37	2 800 000,00	2 800 000,00
67 993,27	2 156 032,38	2 178 892,14	DIVERS LOCATAIRES	283 743,88	2 180 000,00	2 300 000,00
0,00	1 219 592,14	1 219 592,14	DIVERS LOCATAIRES	218 784,75	1 750 000,00	1 760 000,00
0,00	118 085,18	118 072,68	LES FILS DE MADAME GERAU	19 474,50	290 000,00	275 000,00
0,00	9 400 000,00	9 400 000,00	MALMEYNADE	705 784,52	8 600 000,00	9 400 000,00
0,00	922 316,56	922 316,56	SACFOM S.A.	163 278,86	1 270 000,00	1 320 000,00
4 380,68	1 742 299,48	1 743 928,69	DIVERS LOCATAIRES	240 224,77	2 000 000,00	2 000 000,00
<b>160 368,04</b>	<b>32 092 698,18</b>	<b>33 373 612,13</b>		<b>4 615 478,53</b>	<b>38 966 000,00</b>	<b>42 125 000,00</b>

0,00	15 268 585,00	15 268 585,00	VACANT		14 000 000,00	15 406 863,00
0,00	27 587 400,00	27 579 900,00	VACANT		26 400 000,00	27 429 900,00
<b>0,00</b>	<b>42 855 985,00</b>	<b>42 848 485,00</b>		<b>0,00</b>	<b>40 400 000,00</b>	<b>42 836 763,00</b>

<b>5 691 685,43</b>	<b>1 102 474 463,75</b>	<b>1 123 937 427,59</b>		<b>109 409 717,11</b>	<b>1 298 816 900,00</b>	<b>1 372 918 611,00</b>
---------------------	-------------------------	-------------------------	--	-----------------------	-------------------------	-------------------------

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009, 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données 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 21 avril 2010

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 signée avec UFG REM en date du 2 novembre 2006 par laquelle UFG REM assure 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.

Par avenant à la convention de prestations de services du 2 novembre 2006 signé le 21 décembre 2007, votre société de gestion UFG REM a transféré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 à la société UFG PM la réalisation des prestations relevant du Property Management : prestations au titre des redditions de charges, en matière de fiscalité, de travaux, de négociation avec les locataires en vue du renouvellement de leurs baux (les autres prestations de recherche de locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de votre SCPI, de négociation avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués et en vue du renouvellement de leurs baux, sont conservées par votre société de gestion UFG REM).

La convention du 2 novembre 2006 fixe les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges, le prix maximum étant désormais fixé à 0,82 euro HT/m<sup>2</sup>. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation, la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes étant désormais fixée à 180 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants, l'honoraire dû par la SCPI et l'honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI étant désormais fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : un honoraire dû par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et un honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes, l'honoraire dû par la SCPI et refacturé au locataire ne pouvant plus être inférieur à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- 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.

.../...

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2009 :

Prestations	Modalités financières	UFG REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 0,82 euro HT/m <sup>2</sup> indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	561 590,65
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	-	-
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.	11 583,47	-
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.	482 260,20	-
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.	59 313,90	-
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	420 203,98	-
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.	245 929,64	-
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.	-	-

#### Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, du GIE Roquépine 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 qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

#### Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion UFG REM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes

1) 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 2009 s'élève à 9 117 831,09 euros HT.

2) Un montant de 6,25 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, 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 de capital.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2009 s'élève à 1 074 896,22 euros HT.

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 21 avril 2010

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



**UFG REM**  
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 53 62 40 81  
399 922 699 RCS PARIS - [www.ufg-lfp.com](http://www.ufg-lfp.com)



190187