



SÉLECTINVEST 1

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 0

■ **Assemblées générales
ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2011**

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2010	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	20
Rapport du conseil de surveillance	21
Projets de résolutions à l'assemblée générale	23
Comptes au 31 décembre 2010	26
Annexe	30
Composition du patrimoine	40
Rapports du commissaire aux comptes	52

Avant-Propos

■ LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'UFG REM DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Au cours de l'année 2010, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte de reprise économique lente et incertaine, la croissance du PIB atteignant 1,5% en fin d'année. De fait, l'économie française demeure bridée par plusieurs facteurs défavorables :

- Les mesures d'austérité budgétaire devenues indispensables commencent à avoir un impact récessif sur les dépenses publiques sans pour autant générer, à court terme, d'effet positif sur l'investissement et la consommation ;
- Le maintien du chômage à un niveau élevé, de l'ordre de 9,2% de la population active en France métropolitaine à la fin de l'année 2010. Sur l'ensemble de l'année 2010, la dynamique de l'emploi est restée molle, seuls 109 900 emplois salariés ayant été créés dans le privé, après 187 300 puis 333 700 emplois salariés perdus en 2008 et en 2009 ;
- La consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie, est freinée par la faible progression des salaires ainsi que le niveau élevé du chômage ;
- La compétitivité de la France demeure trop faible, en particulier par rapport à l'Allemagne, pour pleinement bénéficier de la forte croissance des pays émergents, ce qui génère un déficit commercial structurel venant amputer la croissance économique.

Au-delà de ces handicaps, il convient de noter que la France bénéficie de facteurs favorables : contrairement à certains de ses voisins, elle n'a ni crise bancaire, ni crise immobilière à purger, ce qui limite l'effort de désendettement. Par ailleurs, en dépit d'un déficit budgétaire et d'une dette élevée, mais sous contrôle, elle bénéficie de la confiance accordée par les investisseurs internationaux aux pays les plus solides d'Europe. Enfin, l'environnement monétaire très accommodant devrait finir par favoriser l'investissement des entreprises, attendu en fort rebond en 2011.

Ce contexte délicat a eu un impact ambivalent sur les marchés immobiliers : si la fragilité de la reprise économique pèse sur le dynamisme du marché locatif, le niveau de remplissage des immeubles et les valeurs locatives, l'incertitude financière et les taux d'intérêt maintenus à un faible niveau constituent pour leur part un contexte propice à l'investissement dans l'immobilier de rendement sécurisé, qui a pris des aspects de valeur refuge. Au-delà de son profil de risque traditionnellement favorable, le regain d'intérêt pour la classe d'actifs immobiliers a également été motivé par des rendements réels supérieurs à ceux d'autres classes d'actifs, notamment obligataire.

En conséquence, l'année 2010 aura été marquée par le retour des investisseurs de tous types, institutionnels et privés, domestiques et internationaux, sur la classe d'actifs immobiliers. Ce regain d'intérêt a entraîné une relative pénurie de biens sécurisés et une reprise des valeurs des actifs, voire une tension sur les prix de vente des meilleurs immeubles.

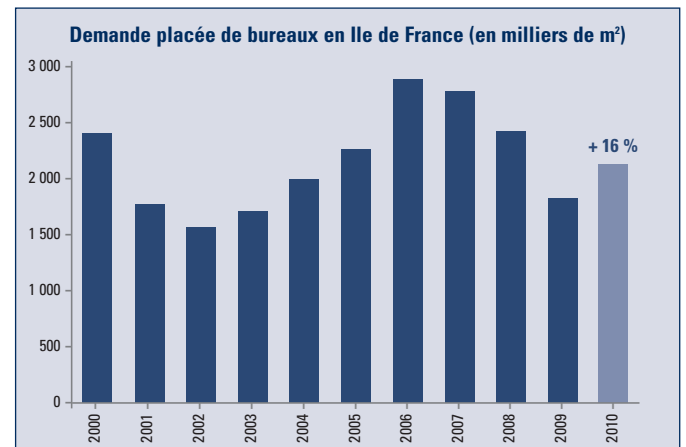
■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2010

REPRISE ENCLENCHÉE SUR LES MARCHÉS LOCATIFS DE BUREAUX

Le secteur des bureaux français est entré dans un nouveau cycle en 2010. En Ile de France, 2,16 millions de m² ont ainsi été loués (+ 16% sur un an). Toutefois, cette demande n'a pas été générée par de nouveaux besoins en surfaces de la part des entreprises, les créations d'emplois étant restées à des niveaux modestes. En revanche, la mise en œuvre de stratégies de rationalisation, de recherche d'économies (l'immobilier constitue souvent le 2^e poste de coûts des entreprises, après les salaires) et de modernisation par les utilisateurs de leur outil immobilier, les oriente en priorité vers les immeubles bien placés, récents et respectant les nouvelles

normes environnementales. A ce titre, de nombreuses opérations emblématiques réalisées par de grandes entreprises ont illustré cette tendance... Par exemple, SFR a décidé de regrouper l'ensemble de ses activités franciliennes dans un nouvel immeuble de 100 000 m² à Saint-Denis, tandis qu'Ernst & Young réunit ses équipes dans la tour First, un immeuble de dernière génération à La Défense.

Le comportement des utilisateurs a également été marqué par un attrait renouvelé pour les centres-villes où la correction des valeurs locatives a été plus précoce et plus franche. Paris intra-muros a ainsi attiré 43% de la demande placée en Ile de France et atteint des niveaux d'activité comparables aux pics des années 2006-2007. A titre d'exemple, on pourra citer le déménagement du courtier en assurances AON, précédemment installé à La Défense, qui a profité de la chute des loyers pour prendre à bail 15 000 m² dans un immeuble neuf du 15^e arrondissement de Paris.



En ce qui concerne les loyers, la phase de correction est désormais achevée pour les immeubles haut de gamme et les zones établies ; elle devrait se finaliser en 2011 sur les surfaces de 2nde main et sur les marchés secondaires. Il convient toutefois de préciser qu'en 2010 les revenus locatifs réels ont encore été amputés de mesures d'accompagnement significatives accordées par les bailleurs (environ 15% du montant total des loyers acquittés pendant la durée du bail) pour attirer ou maintenir les locataires dans leurs immeubles, tels que des franchises de loyer ou des travaux financés par les propriétaires.

En matière d'évolution du stock, le taux de vacance est resté sous contrôle en se stabilisant d'une année à l'autre à 7% en Ile de France ; le taux de vacance a même connu une décrue sur le marché de Paris intra-muros. Cette stabilisation du stock disponible en 2010, venant après une forte augmentation en 2009 (+ 32%), provient de l'effet combiné de la chute des livraisons d'immeubles neufs et de la reprise des transactions, qui ont permis de partiellement amortir les livraisons et les libérations de locaux de 2009. En revanche, la répartition du stock de bureaux a évolué, les surfaces neuves aux normes environnementales très demandées par les entreprises se raréfiant, à l'inverse des immeubles de 2nde main.

Sur les marchés de bureaux régionaux, la tendance est la même qu'en Ile de France. La reprise de la demande locative a été vigoureuse, en particulier à Lille (+ 49%) et à Lyon (+ 33%), et essentiellement en centre-ville, dans les quartiers d'affaires établis et sur les immeubles récents. Dans la plupart des marchés de régions, le phénomène de raréfaction de l'offre neuve dans les marchés de centre-ville s'est progressivement accentué avec la reprise de la demande. Il est cependant à noter que le dynamisme des marchés régionaux reste très dépendant de la demande des entités publiques, qui n'est pas récurrente.

UN SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE À 2 VITESSES

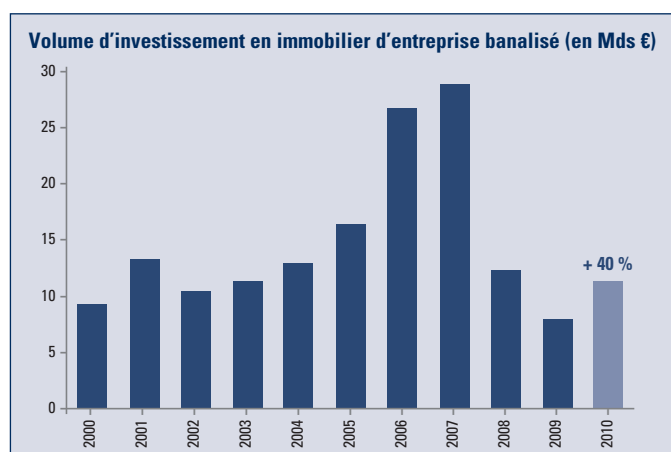
En 2010, le secteur de l'immobilier de commerce s'est pour sa part avéré impacté par l'atonie de la consommation des ménages et la fragilisation des enseignes ; par ailleurs, le secteur subit de puissantes évolutions structurelles générées par de nouveaux comportements de consommation. Ainsi l'émergence massive du e-commerce a introduit une nouvelle forme de concurrence, mais aussi de complémentarité, avec les points de vente physiques. Le nouvel attrait des magasins de centres-villes, tant pour l'habillement, la décoration que pour l'alimentaire apparaît comme le pendant de l'essoufflement du modèle des hypermarchés à la française.

Dans ce contexte à la fois difficile et très concurrentiel, certains formats de vente tirent leur épingle du jeu en matière d'occupation et de valeurs locatives. Ainsi les meilleurs emplacements dans les principales artères commerçantes des centres-villes font l'objet d'une vive concurrence entre les enseignes. Par ailleurs, les grands centres commerciaux régionaux bénéficiant du pouvoir d'attraction d'une grande locomotive alimentaire ne subissent pas de baisse de leur fréquentation. Enfin, les nouveaux formats de proximité (ex : Carrefour Market) et les nouveaux concepts (boutiques éphémères, restauration rapide dans des emplacements 1bis) ont fait la preuve de l'efficacité de leur modèle.

En revanche, les boutiques situées dans des emplacements secondaires, les centres commerciaux de taille moyenne ainsi que certains retail parks situés dans des agglomérations où le niveau d'équipement commercial est élevé, ont subi en 2010 des baisses de fréquentation et de leurs chiffres d'affaires. Certains centres commerciaux, programmés avant la récession et inaugurés récemment, tardent à trouver leur rythme de croisière. Cette situation délicate est aujourd'hui susceptible de mettre un frein à la mise en chantier de nouvelles surfaces commerciales sur le territoire français.

RETOUR PARTIEL DE LA LIQUIDITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Au cours de l'année 2010, tous les types d'investisseurs (institutionnels français et étrangers, foncières cotées, privés, etc.) ont entamé un repositionnement sur la classe d'actifs immobiliers. Les volumes investis en immobilier d'entreprise représentent ainsi près de 11 milliards d'euros, soit une hausse de plus de 40% par rapport à 2009, où les volumes engagés avaient à peine porté sur 8 milliards d'euros.



Toutefois, ces volumes demeurent éloignés des sommets, proches de 30 milliards d'euros, atteints lors du pic de 2007 : le marché étant contraint par plusieurs facteurs :

- l'aversion au risque des investisseurs demeure élevée : c'est le segment le plus sécurisé de l'immobilier qui est recherché, et non les investissements ou résidents des gisements de création de valeur ;

- l'accès au crédit reste restreint : en 2010, le levier financier moyen, c'est-à-dire la part des acquisitions financées par la dette, s'élevait à 30%, contre 80% environ en 2007 ;

- l'offre d'actifs de qualité et sécurisés est inférieure à la demande exprimée par les acquéreurs sur le marché.

La partie liquide du marché demeure donc limitée aux actifs sécurisés par leur emplacement et leur situation locative, avec comme conséquence une tension sur les valeurs de ces immeubles. De fait, les taux de rendement prime se sont tendus pour atteindre 4,5% à Paris et environ 5,5% en 1ère couronne en fin d'année, contre environ 5,5% et 6,5% un an plus tôt.

Les investisseurs se sont en priorité positionnés sur les segments considérés comme très protecteurs, à savoir :

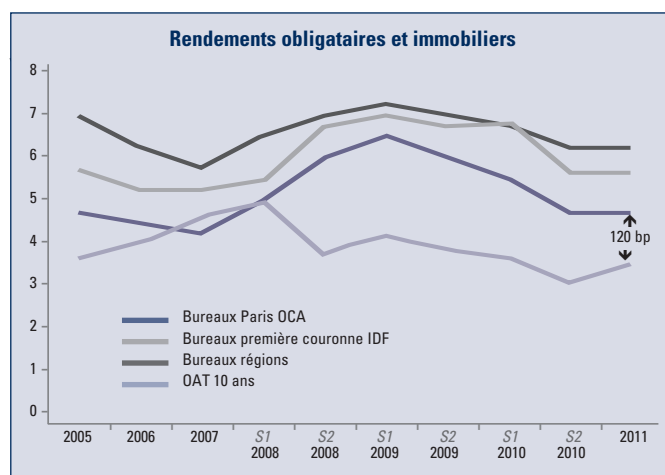
- les commerces (25% des engagements) et en particulier les grands centres commerciaux et les commerces de centre-ville ;
- les immeubles de bureaux à Paris intra-muros, segment sur lequel règne une vive concurrence entre acquéreurs ;
- les immeubles récents loués et bien situés.

Si les transactions sur les actifs risqués (vide locatif, travaux de rénovation à prévoir, etc.) sont restées minoritaires en volume, il existe une base d'acquéreurs, composée de petits investisseurs privés et d'entreprises souhaitant acquérir leurs locaux, qui assure partiellement la liquidité des lignes plus modiques. Par ailleurs, signal positif pour le marché, les cessions d'actifs en développement et sans locataire ("en blanc") se sont multipliées à la fin de l'année 2010 dans les meilleurs emplacements d'Ile de France, ainsi qu'à Lyon.

PERSPECTIVES 2011

En 2011, l'immobilier d'entreprise devrait à nouveau s'inscrire dans un contexte de reprise économique fragile ainsi que dans un environnement financier potentiellement tourmenté par les incertitudes sur la dette souveraine de certains pays européens ainsi que par le retour des tensions inflationnistes.

En effet, au premier trimestre 2011, il apparaît que si la reprise économique initiée en 2010 devrait se poursuivre à un rythme modéré, elle sera potentiellement fragilisée par la hausse des matières premières laquelle devra être absorbée au détriment d'autres dépenses de consommation pour les ménages, d'investissement ou de salaires pour les entreprises. Par ailleurs, la Banque Centrale Européenne devrait relever ses taux d'intérêt, tandis que les taux longs finiront par refléter les anticipations de hausse des prix.



Dans ce contexte, si les taux de rendement immobiliers sont susceptibles d'être impactés par une hausse de la courbe des taux d'intérêt, l'indexation des revenus locatifs permet une protection efficace face au risque inflationniste, pendant la durée des baux

tout du moins. Les différences d'indexation selon les segments sont également à observer : le segment des bureaux, dont les loyers sont indexés sur l'Indice du Coût de la Construction, qui répercute la hausse des matières premières, devrait ainsi surperformer les autres segments.

Au-delà du risque inflationniste, la phase baissière des taux de rendement, et donc le rebond des valeurs, qui justifiait le repositionnement des investisseurs sur l'immobilier commercial, est désormais achevée. Pour autant, la reprise cyclique des marchés, et en particulier celui des bureaux, constitue le fondement solide d'une stratégie d'investissement active. En effet, le meilleur remplissage des immeubles ainsi que la perspective à moyen terme d'une reprise des loyers de marché, devraient permettre d'augmenter les revenus locatifs et, subséquemment, la valeur des actifs.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI UFG REM DANS CE CONTEXTE

Nous avons anticipé une année particulièrement difficile, liée tant aux effets des nombreuses renégociations de loyers intervenues en 2009, qu'à la réalité d'un marché locatif encore difficile.

Sur ce point donc, peu de surprises. La réalité a été assez conforme à nos prévisions :

- d'une part, les locataires ont cherché cette année encore à renégocier leurs loyers pour atteindre ceux du marché ;
- d'autre part, dans une phase de redémarrage de l'activité locative, la reprise a d'abord profité aux actifs neufs et beaucoup moins aux immeubles de "seconde main", qui constituent la majorité de la vacance sur les SCPI.

L'immobilisation de certains actifs pour restructuration et les libérations de locaux intervenues en début d'année ont également pesé sur l'évolution des taux d'occupation et des résultats.

En revanche, l'année aura été plutôt stable en matière de défaut de paiement et de contentieux.

Dans ce contexte attendu, la majorité des SCPI ont achevé l'exercice 2010 avec un niveau de distribution conforme aux prévisions de début d'année.

■ DES EXPERTISES MIEUX ORIENTÉES

Les valeurs d'expertises au 31 décembre 2010 ont connu une relative stabilité, voire progressé dans une fourchette variant de -1% à +3%. Cette évolution, globalement positive des valeurs d'expertises, résulte d'une compression assez forte des taux de rendement sur la deuxième partie de l'année, due à la faiblesse des taux d'intérêt, neutralisant l'effet de la baisse des valeurs locatives.

Par comparaison, pour certaines SCPI, les valeurs de réalisation ont légèrement marqué le pas sur les valeurs d'expertises, voire enregistré un repli par rapport à 2009. Ce décalage d'évolution résulte pour l'essentiel :

- de l'écart entre le niveau des revenus distribués sur l'année et le résultat réel produit par les sociétés diminuant le report à nouveau ;
- de l'impact des dépenses d'investissement sur certains actifs en restructuration et dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans les valeurs d'expertises.

Dans ce contexte d'évolution modérée des expertises et des valeurs de réalisation, les prix de parts n'ont pas été modifiés.

■ LE MARCHÉ DES SCPI : UNE COLLECTE HISTORIQUE

Le marché de l'épargne immobilière a largement profité en 2010 du contexte encore très volatile des marchés financiers. Les SCPI ont enregistré une collecte historique, avec plus de 2,4 milliards d'euros de parts souscrites dont 1,5 milliard d'euros pour les SCPI classiques de rendement et 920 millions d'euros pour les SCPI fiscales "Scellier". Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,85%, marquant une stabilité des clients sur ces produits et une bonne maîtrise du marché des parts.

Le niveau des taux de rendement servis par les SCPI classiques, entre 5% et 5,50%, explique pour partie cet afflux de capitaux nouveaux mais, également, la caractéristique de la pierre comme un actif réel avec l'assurance de versements de revenus.

■ L'OPCI

Depuis quelques années, vous entendez parler des Organismes de Placement Collectif Immobilier, appelés OPCI.

Ce nouveau véhicule immobilier mis à la disposition des épargnants s'inscrit dans la continuité des SCPI : le versement de revenus réguliers et une exposition au marché immobilier notamment professionnel.

Par rapport aux SCPI, les OPCI disposent de règles de gestion plus souples notamment en matière de composition de leur patrimoine, d'investissement, d'arbitrage, de politique de travaux...

Depuis la publication des textes de loi créant les OPCI en 2005, ce nouveau produit de placement s'est développé auprès de clients institutionnels, puis auprès du grand public avec le lancement notamment par UFG REM de l'OPCI "UFG Opsis Patrimoine".

Cet OPCI propose aux épargnants une approche novatrice du placement immobilier avec un objectif de performance similaire aux SCPI mais un patrimoine qui associe à la fois actifs immobiliers (à hauteur de 60%) et actifs financiers aux rendements-risques proches de l'immobilier. Sa fréquence trimestrielle de distribution est identique aux SCPI de rendement du Groupe.

Constitué sous forme de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV), sa fiscalité pour les épargnants est en revanche différente : les revenus distribués, loyers ou plus-values sont imposables dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

L'OPCI, constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI), offre une continuité avec la SCPI sur beaucoup d'aspects : les parts peuvent être souscrites à crédit et la fiscalité applicable aux revenus distribués dépend de leur nature : loyers, dans la catégorie revenus fonciers, plus-values immobilières dans la catégorie des plus-values immobilières et revenus financiers dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Le rachat de parts est quant à lui imposable dans la catégorie des plus-values immobilières permettant l'application de la règle d'abattement et d'exonération des plus-values après 15 ans de détention.

■ LA TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCl

Parallèlement à la démarche de création de nouveaux produits pour l'épargnant, le législateur a intégré la faculté pour les SCPI de se transformer en OPCl. Les sociétés de gestion ont à cet effet l'obligation de convoquer en assemblée générale extraordinaire les associés de SCPI pour leur demander de s'exprimer sur leur choix : conserver le statut SCPI ou transformer leur SCPI en OPCl.

Cette disposition a été prévue pour donner aux associés des SCPI, la possibilité de faire évoluer leur épargne dans un produit dont les règles de gestion ouvrent l'accès à des outils de création de valeur et de performance plus nombreux.

Pour faciliter la décision des associés, le législateur a mis en place une mesure fiscale transitoire permettant de neutraliser les coûts liés traditionnellement au transfert d'un patrimoine. Pour bénéficier de cette mesure fiscale, la transformation doit pouvoir être proposée aux associés avant le 15 mai 2012. Au-delà de cette date, la transformation s'accompagnera des frais et coûts fiscaux applicables à ce type d'opération.

Le choix de la transformation appartient donc totalement aux associés qui doivent se prononcer en faveur de cette évolution ou du maintien de leur société en la forme SCPI.

■ UN PROJET DE TRANSFORMATION EST ACTUELLEMENT À L'ÉTUDE

Conformément aux dispositions réglementaires, la société de gestion UFG REM a donc entrepris l'étude de la transformation éventuelle des SCPI en OPCl.

Une communication à l'issue de cette étude vous sera adressée afin que vous puissiez vous prononcer sur le maintien en SCPI ou la transformation en OPCl.

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €
 Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
 399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président
 Marc BERTRAND, Directeur Général
 Jean-Marc COLY, Directeur Général
 Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

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	À 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 Hervé BOUCLIER	
Agora Patrimoine, représentée par Alain SCHMITT	
APPSCPI, représentée par Jean BENAZET	
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 Hervé BOUCLIER	
UNOFI, représentée par Françoise MAGENDIE	

EXPERT IMMOBILIER

Auguste-Thouard Expertise - 32, rue Jacques Ibert - 92300 Levallois-Perret
 Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013.

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 2010

Introduction

C'est dans un environnement économique et financier incertain que les SCPI ont évolué en 2010.

En ce qui concerne plus particulièrement Sélectinvest 1, la SCPI dans ce contexte, a clôturé son exercice avec une distribution conforme aux prévisions, soit 31,80 euros par part (dont 0,90 euro de réserve de plus-values immobilières) offrant, sur la base du prix de souscription (635,00 euros), un rendement de 5,01%. La collecte brute, en progression par rapport à 2009, s'est élevée à 29 467 810,00 euros correspondant aux souscriptions de 46 406 parts qui ont toutes compensé des retraits. A la fin de l'exercice, aux 9 972 parts restant en attente depuis cinq mois pour les demandes les plus anciennes, il convenait d'ajouter les 108 837 parts d'un institutionnel inscrites sur le registre à un prix différent du prix en vigueur.

La stratégie d'arbitrages qui participe à l'amélioration du patrimoine, a permis à la SCPI de se séparer, pour un montant de 10 504 479,00 euros, de différents locaux présentant des difficultés et vacants partiellement ou en totalité. En contrepartie, les acquisitions ont porté sur un total de 35 553 506,00 euros, qui ont été investis dans deux actifs répondant aux critères de sélection à Levallois-Perret et dans la zone tertiaire en plein développement de la Zac du Cornillon Sud à Saint-Denis. Outre les résiliations plus nombreuses, liées au climat économique général, la situation locative a été pénalisée par la vacance, en vue de leur restructuration en cours ou envisagée, de certains locaux importants. Ces travaux, créateurs de valeur à terme et nécessaires en vue de pérenniser les locations, pèsent sur le taux d'occupation financier, qui ressort en baisse en 2010. Quant à la valeur vénale des immeubles, celle-ci, résultant des expertises, s'établit à 1 338 549 649,00 euros présentant une légère progression de 0,93% à périmètre constant par rapport à 2009.

Pour 2011, qui s'annonce dans une conjoncture restant toujours fragilisée, la SCPI devra encore faire face à des travaux de restructuration ou de remise aux normes et, par conséquent, à la vacance temporaire des locaux concernés. Lors des arbitrages, l'accent restera mis sur les actifs vacants ou situés dans des zones difficiles. Enfin, dans un contexte de taux de rémunération très faibles de la trésorerie, Sélectinvest 1 s'efforcera de mettre en place une politique de surinvestissement, devant lui permettre de bénéficier au maximum des rendements plus attractifs de l'immobilier. Compte tenu de ces différents éléments et du report à nouveau existant, les projections effectuées permettent d'envisager une distribution se maintenant à un niveau équivalent à celui de 2010.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2010

Capital effectif	344 973 537 €
Nombre de parts	2 254 729
Capitalisation	1 431 752 915 €
Nombre d'associés	19 704
Valeur de réalisation	573,94 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait	595,31 €
Valeur ISF pour 2011*	595,31 €
Distribution 2010	31,80 €**
Distribution prévisionnelle pour 2011	31,80 €

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

** Dont 0,90 euro par part prélevé sur la réserve de plus-value.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2010	2009
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	127 710 217,73	134 666 926,29
dont loyers	88 586 609,38	100 678 139,07
Total des charges	60 416 677,57	57 607 475,72
Résultat	67 293 540,16	77 059 450,57
Dividende	71 581 916,60	78 552 389,55

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

	2010	2009
Capital social	344 973 537,00	344 973 537,00
Total des capitaux propres	1 082 797 830,76	1 087 543 994,36
Immobilisations locatives	1 137 644 779,30	1 102 474 463,74

	Global 2010	Par part 2010
--	-------------	---------------

Autres informations

Bénéfice	67 293 540,16	29,89*
Dividende	71 581 916,60	31,80**/**

Patrimoine

Valeur vénale / expertise	1 338 549 649,00	593,66
Valeur comptable	1 082 797 830,76	480,23
Valeur de réalisation	1 294 068 372,24	573,94
Valeur de reconstitution	1 469 402 154,09	651,70

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

** Dont 0,90 euro par part prélevé sur la réserve de plus-value.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2010

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	46 406	2,06%
Parts cédées de gré à gré	872	0,04%
Parts transférées par succession et/ou donation	26 612	1,18%
Parts en attente de retrait au prix publié	9 972*	0,44%
Parts annulées et remboursées	-	-

* A ce montant s'ajoutent 108 837 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

En 2010, le volume des souscriptions a représenté 29,5 millions d'euros ; toutes les parts souscrites ont été affectées à la contrepartie du retrait de 46 406 parts et il restait en attente, au 31 décembre, 9 972 parts (en baisse de 24,4% par rapport à 2009) représentant 6,3 millions d'euros répartis entre 200 associés, soit 1% d'entre eux.

Depuis le début de l'année 2011, le rythme de la collecte a permis d'apurer ces parts en attente, et à fin mars, aucune part n'était encore en attente.

A noter que le nombre de parts d'institutionnel (4,8% du total des parts) inscrites à un prix supérieur correspondent à des demandes qui s'exerceront réellement lorsque le marché aura retrouvé sa fluidité naturelle et n'ont donc, toutes choses égales par ailleurs, pas d'impact sur le délai de réalisation des mutations.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2010

En indivision avec d'autres SCPI du groupe, la SCPI Sélectinvest 1 a réalisé deux investissements en 2010 pour un montant de 35 553 506 euros HT acte en main.

- Le 15 septembre 2010, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Levallois (92300) - 102-116, avenue Victor Hugo, d'un immeuble d'une surface totale de 10 224 m² à usage de bureaux de 6 étages sur rez-de-chaussée avec 5 niveaux de sous-sol, un restaurant interentreprises (RIE) et 290 places de parking.

L'actif, proche de la gare SNCF (Clichy-Levallois) et du métro Anatole France, se situe sur l'une des avenues de Levallois reliant Paris à Clichy/Asnières, à proximité immédiate de la Porte d'Asnières, donnant ainsi directement accès au Boulevard Périphérique.

Il est occupé par les sociétés Astella, Otis, Lixxbail, Naxco, Sofibel, Entremont, ANTS, ATVF France, Binckbank. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 20 %, offre une rentabilité de 6,80%.

- Le 22 décembre 2010, la SCPI a procédé à l'acquisition de deux immeubles de bureaux dénommés Axialys 1 et Axialys 2, sis au 274/276 Avenue du Président Wilson dans la ZAC du Cornillon Sud à Saint-Denis (93 200).

Cet ensemble immobilier, qui développe une surface globale de 24 323 m² à usage de bureaux ainsi que 462 parkings, est bien desservi par les transports en commun. Sa situation, au croisement de l'A1 et l'A86 permet en outre, un accès rapide aux autoroutes et pôles tertiaires de La Défense et de Paris QCA (Quartier Central des Affaires).

Chaque bâtiment, édifié sur une parcelle indépendante, possède son propre hall d'entrée (double hauteur), son restaurant d'entreprises et fonctionne de manière autonome.

Axialys 1 et Axialys 2 sont respectivement loués à la société Randstad et à la Direction Générale des Impôts dans le cadre de baux de 9 ans fermes.

La quote-part de la SCPI, dans cet investissement qui offre une rentabilité de 5,97%, est de 20%.

Date	Adresse	Surface utile (m ²)	Nbre Pkg (U)	Prix HT / HD AEM (€)
15-09-10	92300 LEVALLOIS-PERRET Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo	2 032	58	10 167 400
22-12-10	93200 SAINT-DENIS Axialys 1 et 2 274/276 av. du Pdt Wilson	4 865	95	25 386 106
Total		6 897	153	35 553 506

2. Les cessions de l'exercice 2010

Au cours de l'année 2010, Sélectinvest 1 a réalisé 18 cessions pour un montant global de 10 504 479 euros hors droits net vendeur. Il s'agissait essentiellement de locaux d'activités et de bureaux et d'un commerce représentant une surface globale de 13 499 m². Ces actifs vieillissants nécessitaient d'importants travaux, notamment de mise aux normes et de remise en état locatif. Grâce à une conjoncture favorable aux arbitrages au profit des acquéreurs utilisateurs, ces cessions ont permis à la SCPI de se séparer de 5 295 m² de locaux vacants. Cette stratégie sera poursuivie au premier semestre 2011, au cours duquel la priorité restera donnée à la vente des locaux vacants ou à forte vacance. 9 actifs, représentant une surface totale de 17 695 m² avec un taux de vacance de 90%, soit 15 904 m² vacants, ont ainsi été identifiés.

Parmi les arbitrages réalisés en 2010, on citera à titre d'exemples significatifs :

- la cession, intervenue le 4 mars 2010 moyennant le prix 578 045,00 euros hors droits net vendeur, d'un immeuble indépendant de 1 400 m² à usage d'entrepôts et de bureaux annexes sis rue Louis Pradel à Corbas (69960). Vieillissant et amianté, ce bâtiment était situé dans une rue confidentielle sans visibilité ;
- l'arbitrage pour un montant global de 500 000,00 euros hors droits net vendeur, les 29 janvier et 19 février 2010 au profit d'acquéreurs utilisateurs déjà implantés dans le secteur, de 2 lots d'entrepôts vacants de 632 m² et 330 m² sis allée des Epinettes à Torcy (77200). Ces lots d'entrepôts étaient respectivement vacants depuis le 27 décembre 2005 et le 1^{er} février 2009 ;
- l'arbitrage toujours à Torcy le 9 mars, au prix de 380 000,00 euros et au profit d'un locataire, des lots 4 et 5 dans le Bâtiment 10 d'une surface globale de 592 m² ;
- la cession d'un lot de copropriété à usage d'activités et de bureaux annexes de 379 m² situé dans l'ensemble immobilier "Jardin d'Entreprises" 34 route de Longjumeau à Chilly Mazarin (91380), le 17 juin 2010 pour un prix de 338 017,00 euros hors droits net vendeur. Ces locaux étaient libres et nécessitaient d'importants travaux de rénovation ;
- la cession le 7 septembre 2010, moyennant le prix de 1 133 000,00 euros hors droits net vendeur, d'une surface de bureaux de 929 m² avec 12 places de stationnement dans l'immeuble "Le Galaxie" sis 89, rue de la Villette et 70/74, rue Maurice Flandin à Lyon (69003). Les prestations offertes par cet immeuble étaient médiocres et ne répondaient plus aux attentes du marché ;
- la cession d'un local commercial situé dans l'ensemble "Le Bourgogne" sis 1, avenue de Bourgogne à Besançon (25000) le 30 septembre 2010 pour un prix de 970 000,00 euros hors droits net vendeur. Cet actif était situé dans une galerie commerciale vieillissante et dégradée au sein d'un quartier souffrant de problèmes d'insécurité ;
- l'arbitrage, le 1^{er} décembre, d'un immeuble à usage d'activités et de bureaux de 801 m² situé dans le Business Park à Montigny-Le-Bretonneux (78180), 43 avenue des trois peuples. La vente de cet actif construit au début des années 1990, qui aurait nécessité des travaux importants de remise à niveau (absence de climatisation) et qui était pénalisé par son éloignement des transports en commun, s'est réalisée sur la base d'un prix de 873 000,00 euros hors droits net vendeur.

ARBITRAGES RÉALISÉS PAR SÉLECTINVEST 1 EN 2010

Date de cession	Ville / Adresse	Nature	Surface m ²	Date acquisition	Nbre Pkg	Vacance m ²	Locataires	Valeur acquisition ou apport	Valeur bilan	Valeur Exp HD	Prix cession HD
29-01-10	77360 TORCY Rue des Epinettes Bât 9 ^e	ENT	632	30-03-84	0	632	Vacant	237 491,15	230 057,65	235 000	290 000
19-02-10	77360 TORCY Rue des Epinettes Bât 9	ENT	330	29-12-80	0	330	Vacant	103 493,00	117 739,00	120 000	210 000
04-03-10	69960 CORBAS 20 rue Louis Pradel	ENT	1400	12-10-77	0	0	1 locataire	767 672,00	299 456,00	560 000	578 045
09-03-10	77200 TORCY Rue des Epinettes Bâtiment 10	ENT	592	29-12-80	0	0	2 locataires	185 659,39	211 217,00	300 000	380 000
06-04-10	94000 CRETEIL 63 rue Auguste Perret	BUR	709	18-02-91	16	709	Vacant	1 050 984,00	767 763,00	650 000	790 000
27-04-10	77200 TORCY Rue des Epinettes Bâtiment 10	ENT	1288	29-12-80	0	740	Vacant	232 074,24	264 021,00	240 000	400 000
17-06-10	91380 CHILLY MAZARIN 34 route de Longjumeau	ACT	379	04-12-89	8	379	Vacant	296 056,58	205 026,26	320 000	338 017
29-06-10	77360 TORCY Rue des Epinettes Bât 9	ENT	330	30-03-84	0	330	Vacant	133 287,13	116 399,28	170 000	220 000
01-07-10	91380 CHILLY MAZARIN 34 route de Longjumeau	ACT	379	04-12-89	8	379	Vacant	296 056,58	205 026,26	320 000	338 017
02-09-10	31510 RAMONVILLE 3 rue Hermes ZAC du Canal	BUR	760	07-07-89	26	0	1 locataire	727 849,00	501 238,00	730 000	760 000
07-09-10	69003 LYON Le Galaxie 70/74 rue M. Flandrin	BUR	929	01-11-84	12	0	3 locataires	905 460,00	731 755,00	1 200 000	1 133 000
30-09-10	25000 BESANCON 1 av. de Bourgnonne	COM	947	03-10-69	0	0	1 locataire	266 329,00	762 245,00	1 020 000	970 000
29-10-10	77200 TORCY Rue des Epinettes Bâtiment 10	ENT	999	29-12-80	0	999	Vacant	313 300,00	356 428,00	340 000	500 000
16-11-10	69680 CHASSIEU 1, rue de Fresnel	ACT	1285	08-06-90	0	0	3 locataires	503 081,75	503 081,75	580 000	650 000
18-11-10	59650 VILLENEUVE D'ASCQ Bat B - Bd de Mons et rue Parmentier	ACT	561	15-02-90	16	249	2 locataires	479 175,00	329 534,00	423 000	430 000
18-11-10	59650 VILLENEUVE D'ASCQ Bat D - Bd de Mons et rue Parmentier	ACT	562	15-02-90	15	63	1 locataire	479 175,00	329 534,00	423 000	430 000
19-11-10	69003 LYON Le Mercure 94 rue Servient	BUR	616	01-12-83	14	485	1 locataire	472 592,00	686 021,00	1 100 000	1 214 400
01-12-10	78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 43, av des Trois Peuples	BUR	801	23-12-91	29	0	1 locataire	1 131 507,00	716 510,00	895 000	873 000
Total			13 499		144	5 295		8 581 242,83	7 333 052,20	9 626 000	10 504 479

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 :

	2010	2009
Taux d'occupation financier annuel	86,10 %	92,20 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	84,70 %	86,90 %

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, 31-12-10) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2010, 88 586 609,38 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 15 624 433,20 euros.

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 s'expliquant par un contexte économique général qui touche les différentes classes d'actifs de Sélectinvest 1. La baisse de la consommation se ressent sur certains sites commerciaux où la vacance augmente et sur des locaux d'activités et d'entrepôts où les durées de relocation s'allongent. La dynamique du marché de bureaux observée, dans Paris notamment, ne permet pas encore de compenser fin 2010, mais cela devrait être la tendance pour 2011.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice sur un total de 83 796 m² (45 875 m² en 2009). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

206 actes ont été signés en 2010 entérinant l'aboutissement de 174 dossiers locatifs sur 124 908 m² au total (indivisions incluses) à savoir : 97 dossiers concernaient la location de locaux vacants (dont 15 extensions), 54 dossiers des renégociations avec des locataires en place et 23 dossiers des renouvellements de baux.

En dépit de la forte activité locative tout au long de l'année, le solde commercial est négatif compte tenu des libérations (98 678 m²) plus importantes que les locations (83 796 m²). Néanmoins, dans ce contexte plus difficile, le positionnement des actifs et la qualité des rénovations sont des éléments déterminants qui permettent des relocations plus rapides, en témoignent les relocations effectuées dans Paris (Avenue Hoche, Tour Montparnasse...) et la négociation réalisée sur Green Avenue (ex Vermont) à Nanterre (92) pour une location avant le démarrage des travaux et qui sécurise le rendement de l'actif pour les 9 prochaines années. Dans cette perspective, l'achèvement d'Iléo (Boulogne 92) ou les projets de rénovations à venir à Meudon 92 (Maréchal Juin) ou à Marseille 13 (Traverse de Pomègues) sont autant d'éléments qui vont dynamiser l'activité commerciale en 2011.

Les relocations et renégociations les plus significatives sont indiquées ci-après :

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
75008 PARIS 4 avenue Hoche	BUR	100	420	420	Juin 2010	Loués au titre d'un bail 3/6/9 ans avec travaux bailleur et une franchise de 5 mois au titre des aménagements du preneur.
75008 PARIS 4 avenue Hoche	BUR	100	1 407	268	Nov. 2009	Loués en l'état au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans moyennant une franchise de 4 mois.
75015 PARIS Tour Montparnasse	BUR	100	271	271	Mai 2010	Loués en l'état au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans moyennant une franchise de 6 mois dont 3 mois remboursables en cas de départ à l'issue de la 1 ^{ère} période triennale.
75017 PARIS MAILLOT 2000 251 Bd Pereire	BUR	35	1 004	118	Oct. 2010	Maintien en place partiel de Vivéo à compter de janvier 2010 jusqu'en septembre 2010 au titre d'un bail dérogatoire de 9 mois, puis relocation du même lot au départ de Vivéo à Amazone à une valeur de convenance en fourchette haute du marché.
BUROSPACE Route de Gisy 91571 BIEVRES	BUR	100	2 145	531	Juin 2010	Extension du locataire qui loue désormais près de 2 150 m ² au titre d'un nouveau bail 4/6/9 ans.
92800 PUTEAUX TOUR EVE Quartier Villon	BUR	100	1 779	785	Sep. 2010	Extension du locataire qui loue désormais près de 1 780 m ² au titre d'un nouveau bail 4/6/9 ans avec 4 mois de franchise (sur le loyer de l'extension).
94600 CHOISY-LE-ROI Avenue de Lugo	ENTR	100	3 340	1 740	Mars 2010	Locaux d'activités loués au titre d'un bail 3/6/9 ans.
94120 VAL DE FONTENAY CC PERIVAL	COM	75	6 320	164	Janv. 2011	2 actes signés avec un locataire qui occupe désormais 2 petites surfaces dans le centre. La première a fait l'objet d'un renouvellement, la deuxième surface résorbe de la vacance (107m ² / 142 m ² au global).
44800 SAINT-HERBLAIN LE PONANT 3 Place Magellan	BUR	50	1 631	754	Sept. 2010	50/50 avec une SCPI non gérée par UFG REM. Surface louée en l'état au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans.
69003 LYON TOUR PART DIEU 129 rue Servient	BUR	100	12 438	3 345	Nov. 2010	Loués au titre d'un bail civil 2/3/6/9 ans .
				1 219	Déc. 2010	Loués au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans.

* Quote-part de la SCPI.

RENÉGOCIATION - RENOUVELLEMENT

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
75015 PARIS Tour Montparnasse	BUR	100	1 868	1 867	Oct. 2009	Avenant de renouvellement signé en mars 2010 avec effet rétroactif. Remise des loyers année N et N+1.
75018 PARIS 78 rue Championnet	BUR	100	4 803	1 138	Avril 2010	2 baux signés pour le maintien en place d'Air Product : 903 m ² au titre d'un bail 3/6/9 ans et 235 m ² au titre d'un bail dérogatoire de 12/24 mois.
75018 PARIS 78 rue Championnet	BUR	100	4 803	1 747	Juil. 2010	Nouveau bail commercial 3/6/9 ans avec 3 mois de franchise.
78280 GUYANCOURT L'EQUINOXE 4/6 avenue du 8 mai 1945	BUR	100	7 651	7 651	Janv. 2010	Un nouveau bail 6/9 ans (effet rétroactif en janvier 2010) signé en mai 2010 permet le maintien de l'occupation de cet immeuble indépendant de 7 651 m ² par France Télécom.
92733 NANTERRE LE CARILLON 5/6 Esplanade Ch. De Gaulle	BUR	30	5 315	2 938	Janv. 2010	Renégociation actant un réajustement de loyer avec un engagement ferme résiduel sur 6 ans. Ventilos convecteurs pris en charge par le bailleur.
14040 CAEN Avenue du M ^{re} Montgomery	BUR	100	2 543	2 543	Juil. 2009	Avenant de renouvellement signé en avril 2010 avec effet rétroactif.
59650 VILLENEUVE D'ASCQ LE TICLENI 50/52 rue de Ticleni	BUR	100	5 239	4 912	Janv. 2010	Maintien en place de Fives FCB dans le cadre d'un nouveau bail 3/6/9 ans et moyennant un loyer réajusté aux valeurs locatives marché ainsi que la mise en place, aux frais du bailleur, d'un nouveau système de climatisation.

* Quote-part de la SCPI.

Au 31 décembre 2010, la surface vacante de la SCPI est de 107 183 m² se répartissant comme suit :

Paris	8 383 m ²	soit 7,80 %
Ile de France	54 828 m ²	soit 51,20 %
Région	43 972 m ²	soit 41,00 %

Le stock de vacants en commercialisation s'élève environ à 85 549 m² si on retire les surfaces travaillées exclusivement à l'arbitrage, celles faisant l'objet d'étude de valorisation ou de restructuration et celles en cours d'études techniques, soit environ 21 630 m² environ, parmi lesquels :

• Arbitrages :	3 205 m²
- Villeneuve d'Ascq (59) - Actiburo	280 m ²
- Montigny (78) - Central Gare	1 524 m ²
- Lyon (6 ^e) - Rue Molière	1 401 m ²
	(vendu en mars 2011)
• Valorisations :	13 445 m²
- Labège (31) - Buroplus	2 122 m ²
- St-Quentin F.(38) - Tharabie	9 973 m ²
- Tours (37) - Petite Arche	1 350 m ²
• Etudes techniques en cours :	4 984 m²
- Paris 9 ^e - Rue Bergère	1 017 m ²
- Bagneux (92) - Le Nautilie	3 967 m ²

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2010 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
75008 PARIS 24 avenue Hoche	BUR	100	1 407	340	Reloués à 32 Hoche à compter de janvier 2011 - Bail 3/6/9 ans moyennant une franchise de 4 mois et rénovés par le bailleur (440 €/m ²)
75016 PARIS Rue Raffet	BUR	100	998	698	Rénovation terminée. Location à la division.
77183 CROISSY BEAUBOURG Parc d'activités PARIS EST	ENTR	100	5 954	3 322	Site d'entrepôts mis aux normes et rénové. Un premier lot de 864 m ² a été loué. Contacts locatifs.
91070 BONDOUFLE Rue Gutemberg	ENTR	100	6 061	2 389	Entrepôts. Location par lots.
92100 BOULOGNE ILEO 27/33 Quai Alphonse Le Gallo	BUR	28	5 080	5 080	Livraison définitive et passage de la commission de sécurité au 1 ^{er} trimestre 2011. Forte impulsion commerciale pour présenter Ileo comme un immeuble désormais terminé offrant des prestations et des équipements hauts de gamme s'inscrivant dans le cadre des normes environnementales.
92000 NANTERRE LE VERMONT 119/125 rue des Trois Fontanot	BUR	50	7 593	1 519	Protocole d'accord signé prévoyant la location du bâtiment existant (15 380 m ²) restructuré BBC ainsi que d'une extension (4 000 m ² environ) sous réserve de l'obtention des autorisations administratives. Livraison prévue : en novembre 2012 dans l'option de la restructuration du seul bâtiment existant ou en novembre 2013 dans l'option avec extension. Négociation d'un préloyer versé à compter du 1 ^{er} janvier 2011 jusqu'à la date de livraison.
92190 MEUDON 3/8 avenue du Maréchal Juin	BUR	100	7 614	3 712	Site libéré par Alcatel constitué de 2 bâtiments. Maintien en place du locataire sur 1 des 2 bâtiments pour 12 mois supplémentaires (mai 2011). L'autre bâtiment devenu vacant doit faire l'objet de travaux dans le cadre de sa relocation. Négociation engagée sans suite à ce jour.
93000 SAINT-DENIS URBAPARC	MIXTE	100	5 795	3 861	Site de bâtiments mixtes bureaux / activités. Turn over régulier.
13008 MARSEILLE 20 Traverse de Pomegues	BUR	50	2 809	1 907	Ce site immobilier composé de plusieurs bâtiments indépendants dont l'un de 1 410 m ² a été loué en l'état au titre d'un bail administratif initialement de 12 mois mais d'ores et déjà prorogé de 12 mois supplémentaires. Locaux loués en l'état ou rénovés sommairement compte tenu de la valeur locative marché.
31320 CASTANET-TOLOSAN OMEGA Rue Magellan	BUR	100	1 450	1 450	Site fortement concurrentiel et demande peu active.
31000 TOULOUSE 19 Allée Jean Jaurès	BUR	100	2 462	1 732	Reloués à Europa Organisation à compter du 1 ^{er} janvier 2011 après travaux bailleur.
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE Parc des Impressionnistes	BUR	67	4 725	4 095	380 m ² au global ont été loués à la ville de Nantes en mars 2010 au titre d'un bail de 6 ans. Il reste à louer près de 5 500 m ² sur ce site en périphérie de Nantes.
69003 LYON TOUR PART DIEU 129 rue Servient	BUR	100	12 438	5 097	Etudes actuellement menées en vue de la restructuration de la tour dans sa globalité. Commercialisation provisoirement suspendue hormis au cas par cas pour de grandes surfaces.

* Quote-part de la SCPI.

LES RÉSIILIATIONS

Les résiliations à 6 mois, reçues en fin d'année portent sur 28 180 m² au global, soit 3,81% de la surface en exploitation (739 317 m²). Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
75017 PARIS 73/75 rue Condamine	BUR	25	1 189	1 189	31-12-10	Projet architectural en cours de finalisation pour une rénovation et une mise aux normes qualitatives. Curage en cours. Objectif : livraison 1 ^{er} semestre 2012.
75018 PARIS 78 rue Championnet	BUR	100	4 803	1 415	22-05-11	Libérés par ISS Services.
78310 MAUREPAS Rue du marché	COM	100	1 500	1 500	31-12-10	Libérés par Leader Price. Proposés à l'arbitrage.
92190 MEUDON 3/8 avenue du Maréchal Juin	BUR	100	7 614	3 721	31-05-11	2 ^e bâtiment libéré par Alcatel fin mai 2011 : négociation en cours. Le 1 ^{er} bâtiment est actuellement vacant.
94100 SAINT-MAUR 12/14 rue des remises	BUR	100	1 586	1 116	31-03-11	Libérés par BNP, travaux à prévoir.
06000 NICE LE CRYSTAL 369/371 Promenade des Anglais	BUR	100	5 436	706	31-03-11	Libérés par ICADE, travaux en cours.
30300 BEAUCAIRE Forum Commercial de Beaucaire	COM	100	9 231	2 645	30-06-11	2 commerces du site seront libérés : 1 589 m ² pour Super Sport et 1 056 m ² pour JL Distribution.
44000 NANTES 12 Impasse des Jades	BUR	100	749	749	31-12-10	Libérés par Filaction.
44470 CARQUEFOU 2/4 Impasse des Alizés	BUR	100	2 385	1 284	31-01-11	Libérés par ADP France.
69007 LYON 213 rue de Gerland	BUR	100	2 658	920	31-12-10	Libérés par Suez Energie.

* Quote-part de la SCPI.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 1 513 193,89 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 1 432 200,91 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 80 992,98 euros.

Parmi les dossiers contentieux, dont le dénouement favorable a permis une reprise de provision significative, il convient d'évoquer plus particulièrement la procédure judiciaire en dommage-ouvrage concernant un immeuble avenue des Pépinières à Fresnes dans le cadre de laquelle la SCPI a obtenu la garantie des constructeurs à indemniser le locataire par une décision définitive de la Cour d'appel de Paris du 17 mars 2010, ce qui a permis la reprise de la provision pour risque de 151 670,23 euros sur l'exercice.

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 2010.

	2010
Travaux réalisés	16 439 217,00 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	10 365 671,78 €

Nature des travaux réalisés en 2010

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
94120 FONTENAY / BOIS Rue Roger Salengro	Travaux d'aménagement et agencements des locaux	349 673,72 €
69326 LYON Tour Part Dieu	Participation financière aux travaux d'aménagement du preneur	217 321,52 €
75008 PARIS Avenue Hoche	Rénovation de plateaux de bureaux au 4 ^e étage	199 100,00 €
93200 SAINT DENIS Boulevard de la Libération	Travaux de remise en état des locaux vacants	85 653,00 €

Grosses réparations

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
13002 MARSEILLE Rue Robert Shuman	Travaux de rénovation et modernisation ascenseurs, conformité de l'électricité, la pose de faux plafonds et des travaux de peinture.	153 299,71 €
75014 PARIS Avenue du Maine	Travaux de désamiantage	255 679,27 €
92220 BAGNEUX Rue Jean Marin Naudin	Désamiantage des locaux vacants	612 775,23 €
59800 LILLE Rue Jean Roisin	Marquage des parkings et mise en peinture parkings en sous-sol, repérage amiante avant travaux	273 165,93 €
77183 CROISSY BEAUBOURG Parc d'Activités de Paris Est	Travaux de conformité des installations classées pour la protection de l'environnement	766 346,24 €

Climatisations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
13002 MARSEILLE Rue Robert Schuman	Travaux de climatisation	204 092,99 €
92000 NANTERRE Rue des Trois Fontanot	Travaux de climatisation	133 839,79 €
13009 MARSEILLE Rue Traverse de Pomègues	Travaux de climatisation	120 035,00 €

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Quai Le Gallo	Travaux de restructuration	6 493 576,71 €
13002 MARSEILLE Rue Robert Shuman	Travaux de restructuration	58 044,60 €
92000 NANTERRE Rue des Trois Fontanot	Travaux de restructuration	610 104,19 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les valeurs d'expertises réalisées par Auguste Thouard Expertise au 31 décembre 2010 s'élèvent à 1 338 549 649 euros hors droits, en hausse de 0,93% à périmètre constant par rapport à 2009.

La hausse des valeurs d'expertise est liée à l'amélioration du marché immobilier de l'investissement qui se caractérise notamment par la compression des taux de rendement. L'arbitrage des actifs peu performants participe également à l'origine de la progression de la valeur.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m ²	Total en %
Paris	31 434	10 438			41 872	5,76 %
Région parisienne	187 283	57 881	95 211	57 069	397 444	54,65 %
Province	138 588	111 620	8 033	29 636	287 877	39,59 %
Total (m²)	357 305	179 938	103 244	86 705	727 192	
Total % (hors parking)	49,13 %	24,74 %	14,20 %	11,93 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Paris	161 542 349,00	48 755 000,00			210 297 349,00	15,71 %
Région parisienne	573 429 300,00	101 826 000,00	80 120 000,00	26 175 000,00	781 550 300,00	58,39 %
Province	205 552 000,00	124 360 000,00	5 740 000,00	11 050 000,00	346 702 000,00	25,90 %
Total €	940 523 649,00	274 941 000,00	85 860 000,00	37 225 000,00	1 338 549 649,00	
TOTAL 2009 (€)	895 025 900,00	275 740 000,00	89 085 000,00	38 966 000,00	1 298 816 900,00	
Total %	70,26 %	20,54 %	6,42 %	2,78 %		100,00 %

V - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de la société Deloitte et Associés et de la société B.E.A.S, respectivement commissaire aux comptes titulaire et commissaire aux comptes suppléant, expirent à l'issue de la présente assemblée générale.

Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

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 règlementaires ;
- Conformité des opérations de gestion aux dispositions règlementaires et aux principes déontologiques ;
- Exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse ;
- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficacité 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, et sur ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe UFG-LFP.

VII - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

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	1 137 644 779,30
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-54 846 948,54
Valeur comptable	1 082 797 830,76
Valeur comptable ramenée à une part	480,23
Valeur des immeubles "actuelle"	1 338 549 649,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-44 481 276,76
Valeur de réalisation	1 294 068 372,24
Valeur de réalisation ramenée à une part	573,94
Valeur de réalisation	1 294 068 372,24
Frais d'acquisition des immeubles	82 990 078,24
Commission de souscription	92 343 703,61
Valeur de reconstitution*	1 469 402 154,09
Valeur de reconstitution ramenée à une part	651,70

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

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
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
2010	344 973 537,00	0,00	2 254 729	19 704	1 841 738,27	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 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

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	550,00*	615,00**	672,00***	635,00****	635,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	33,75	35,40	35,04	34,23	31,80 ⁽³⁾
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	6,14 %	5,76 %	5,21 %	5,39 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part	4,49	3,79	3,24	5,13	4,22

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

(3) Dont 0,90 euro par part prélevé sur la réserve de plus-value.

* 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 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
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
2010	46 406	2,06 %	5 mois	9 972*	19 630,50

* A ce montant s'ajoute 108 837 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

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

Libellés	2006		2007		2008		2009		2010	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	43,71	93,92	43,24	90,76	42,93	92,90	43,89	97,84	39,34	96,55
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,56	3,35	2,69	5,65	1,88	4,07	0,69	1,54	0,34	0,84
Produits divers	1,27	2,73	1,71	3,59	1,40	3,03	0,28	0,62	1,06	2,61
TOTAL DES REVENUS	46,54	100,00	47,64	100,00	46,21	100,00	44,86	100,00	40,75	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,13	8,87	4,16	8,73	4,03	8,72	3,97	8,85	3,58	8,80
Autres frais de gestion	1,71	3,67	2,28	4,79	1,29	2,79	0,63	1,40	0,68	1,66
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,36	0,77	0,47	0,99	0,35	0,76	0,22	0,49	0,33	0,80
Charges immobilières non récupérées	2,35	5,05	2,40	5,04	2,72	5,89	3,12	6,95	3,38	8,30
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	8,55	18,37	9,31	19,54	8,39	18,16	7,94	17,70	7,97	19,56
Amortissements nets :										
Patrimoine	0,89	1,91	0,96	2,02	0,98	2,12			0,92	2,26
Autres (charges à étaler)	(0,02)	(0,04)	(0,03)	(0,06)			0,99	2,21		
Provisions										
Dotation provision pour grosses réparations	2,46	5,29	1,95	4,09	1,77	3,84	2,29	5,10	2,14	5,25
Dotation nette aux autres provisions (1)	(0,30)	(0,64)	0,26	0,55	0,15	0,33	0,04	0,09	(0,16)	(0,40)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	3,03	6,51	3,14	6,59	2,91	6,29	3,32	7,40	2,89	7,09
TOTAL DES CHARGES	11,58	24,88	12,45	26,13	11,30	24,45	11,26	25,10	10,86	26,65
RÉSULTAT	34,96	75,12	35,19	73,87	34,91	75,55	33,60	74,90	29,89	73,35
Variation du report à nouveau	1,21	(0,04)	(0,21)	(0,04)	(0,13)	(0,28)	(0,63)	(1,40)	(1,01)	(2,46)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33,75	72,52	35,40	74,31	35,04	75,83	34,23	76,30	31,80 ⁽²⁾	78,04
Revenus distribués après prélèvement libératoire	33,33	71,62	34,59	72,61	34,50	74,66	33,99	75,86	31,68	77,74

* 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 (pour 50 % de la charge annuelle), les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

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

(2) Dont 0,90 euro par part prélevé sur la réserve de plus-value.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2009	Durant l'année 2010	Total au 31-12-2010
Fonds collectés	1 171 284 246,64		1 171 284 246,64
Cessions d'immeubles	233 106 949,77	7 406 754,26	240 513 704,03
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	785 703,62	(168 408,28)	617 295,34
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluation	(5 038 731,74)	(14 604,81)	(5 053 336,55)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(93 396 369,48)	(2 308 421,51)	(95 704 790,99)
Achats d'immeubles	(1 329 889 728,09)	(40 890 390,97)	(1 370 780 119,00)
Ecart sur remboursements de parts	2 115 777,18		2 115 777,18
Sommes restant à investir	(21 006 998,39)	(35 975 071,31)	(56 982 069,70)

* 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 2010 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	99 227 054
Charges déductibles	30 483 440
Revenu net	68 743 614
Soit par part pleine jouissance	30,54

REVENU FINANCIER

Revenu	810 361
Soit par part pleine jouissance	0,36
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,24

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2011 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 19% (contre 18% précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 12,30% (contre 12,10% précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 31,30% contre 30,10% précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C*	70 132 481
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	-2 693 708
Résultat fiscal	67 438 772

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	70 132 481
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	70 132 481

* 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 2010 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2009 à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues 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			2 579 593,30					2 579 593,30*
Fournisseurs d'immobilisations							44 996 077,85	44 996 077,85**
TOTAL à payer	0,00	0,00	2 579 593,30	0,00	0,00	0,00	44 996 077,85	47 575 671,15

Échéances au 31-12-2009

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
TOTAL à payer	0,00	634 571,78	58 282,72	-48 917,73	77 189,77	11 363,81	55 267 239,58	55 999 729,93

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2010.

** 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. Les sommes versées dans le cadre de promesses de vente ne sont pas reprises dans ce tableau pour l'exercice 2010.

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires visant :

- les premières, à mettre les statuts en conformité avec les textes désormais en vigueur ;
- et, les deux dernières, à simplifier les règles de fonctionnement du conseil de surveillance en alignant la durée des fonctions du président et du secrétaire sur celle de leur mandat de membre et à éviter la dilution du report à nouveau lors des nouvelles souscriptions.

1. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS AVEC LES TEXTES EN VIGUEUR

Prise sur le fondement de la Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, l'ordonnance n° 2009-80 du 22 janvier 2009 a, entre autres réformes, substitué à la notion spécifiquement française "d'appel public à l'épargne" celle plus européenne "d'offre au public" de titres financiers.

Cette disparition dans les textes (Code monétaire et financier, Code de commerce, Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers...) de la notion "d'appel public à l'épargne", ainsi que la nécessité de supprimer toute ancienne référence au décret n°71-524 aujourd'hui codifié et de se conformer à la rédaction du règlement général de l'AMF pour la commission de gestion, conduisent à modifier les statuts de la SCPI dans ses articles I - Forme, VI - Capital social, XVII - Délégation de pouvoirs, XVIII - Rémunération de la société de gestion, XXII - Assemblées générales et XXIV - Inventaire et comptes sociaux.

2. FONCTIONS DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aux termes de l'article XX des statuts, le conseil de surveillance doit nommer, chaque année parmi ses membres, un président et un secrétaire.

Dans l'objectif d'une simplification des règles de fonctionnement du conseil, il vous est proposé d'aligner la durée des fonctions du président et du secrétaire du conseil sur celle de leur mandat de conseiller, soit 6 ans et de modifier en conséquence les statuts.

3. REPORT À NOUVEAU

Dès lors que le prix d'émission de la part prend en compte le report à nouveau existant (inclus dans la valeur de réalisation), il serait logique de pouvoir affecter une partie de ce prix au report à nouveau, en prélevant le montant correspondant sur la prime d'émission. Cette affectation, lors de l'enregistrement comptable des nouvelles souscriptions, permettrait de traiter de façon satisfaisante et définitive le problème de la dilution du report à nouveau. Il est important de souligner que ce schéma comptable n'implique aucun flux financier et n'interdit pas, par conséquent, l'investissement immobilier des montants concernés. En revanche, il nécessite la modification de l'article XXVI des statuts "Répartition des résultats", qui prévoit les prélèvements pouvant être opérés sur la prime d'émission.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous sont soumises.

La société de gestion.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010. 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

En augmentation par rapport à 2009, les capitaux collectés au cours de l'exercice se sont élevés à 29 467 810,00 euros permettant de compenser des retraits pour un même montant.

Dans ces conditions, le capital effectif de notre SCPI est demeuré inchangé et fixé à 344 973 537,00 euros.

A la fin de l'exercice, le marché des parts comptait, en attente de retrait, 0,44% du capital, soit 9 972 parts au prix en vigueur, auxquelles il convenait toutefois d'ajouter 108 837 parts inscrites sur le registre par un Institutionnel à un prix supérieur.

2. PATRIMOINE

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

Sélectionnés en raison de leur vacance, de leur localisation dans des secteurs moins recherchés ou, encore, de leur état nécessitant d'importants travaux, dix-huit actifs représentant une superficie totale de 13 499 m² vacants à hauteur de près de 40%, ont pu être cédés pour un montant total de 10 504 479,00 euros. A la fin de l'exercice 9 autres arbitrages étaient également en projet, notamment à Créteil (1 052 m²), à Bondoufle (4 625 m² d'entrepôts), au Plessis Robinson (2 402 m² de locaux d'activités) et à Lyon où 1 401 m² de bureaux étaient vacants.

Nous avons été tenus informés des deux acquisitions réalisées en indivision avec d'autres SCPI du Groupe à Levallois-Perret et dans la Zac du Cornillon à Saint-Denis. Ces acquisitions représentent pour la quote-part de Sélectinvest 1 (20% dans les 2 cas) un montant total de 35 553 506,00 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,21%. Pour l'investissement de Saint-Denis, il nous a été expliqué, en réponse aux remarques de certains d'entre nous portant sur l'âge de cet actif, 10 ans à l'heure du BBC, qu'une grande partie des économies d'énergie préconisées par le Grenelle de l'environnement, pourra être réalisée avec une meilleure utilisation des locaux par les locataires. Votre conseil de surveillance approuve par ailleurs l'orientation prise par la société de gestion qui, compte tenu des taux de rémunération de la trésorerie actuellement très faibles comparés au rendement de l'immobilier, a décidé de procéder à des surinvestissements pour notre SCPI en affectant, à cette fin, sa trésorerie longue (dépôts de garantie, provision pour grosses réparations...).

Au niveau locatif, la situation de la SCPI qui se caractérisait déjà par la vacance de certains actifs importants, en raison de leur restructuration en cours ou en projet, a en outre été marquée par une activité commerciale soutenue. Si les relocations ont été plus nombreuses, nous avons cependant noté que notre SCPI, dans un contexte économique encore incertain, avait également enregistré plus de résiliations et que les locataires avaient encore cherché à renégocier leur loyer. Reflétant cette situation, le taux d'occupation financier s'est par conséquent établi à 86,10 % au titre de l'exercice contre 92,20% en 2009. La fin de l'année a toutefois été favorablement marquée par la signature, avec une société, d'un protocole d'accord pour une restructuration BBC qui lui sera dédiée des bureaux de 15 187 m² du "Vermont" à Nanterre, dont notre SCPI détient 50%. Votre conseil se félicite des termes de cet accord qui, outre la signature d'un bail ferme de 9 ans prenant effet à la livraison, prévoit le versement, au profit des indivisaires, dont Sélectinvest 1, d'un pré-loyer représentant environ 50% du futur loyer durant toute la durée du chantier, dont nous ne manquerons pas de suivre avec intérêt l'avancement et le coût.

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 1 338 549 649,00 euros au 31 décembre 2010, présentant à périmètre constant une légère progression de 0,93% par rapport à l'exercice précédent.

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

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2010 vous sont présentés dans le rapport de la société de gestion. En raison des restructurations en cours ou en projet, et de l'accroissement du taux de vacance, les loyers quittancés sont en diminution de 12,01% en étant ramenés de 100 678 139,07 euros au 31 décembre 2009 à 88 586 609,38 euros au 31 décembre 2010.

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 769 640,52 euros contre 1 589 954,75 euros pour l'an dernier.

Compte tenu de ces divers éléments, le résultat comptable ressort à 67 293 540,16 euros au 31 décembre 2010, en baisse de 12,67% par rapport à celui de 2009.

Ramené à une part, ce résultat s'élève à 29,89 euros. Compte tenu d'un prélèvement sur le report à nouveau et sur la réserve de plus-values immobilières, à hauteur respectivement de 1,00 euro et de 0,90 euro par part, le dividende distribué aux associés s'est élevé à 31,80 euros.

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 2011, qui nous ont été présentés, aboutissent à un résultat par part de 28,30 euros. Les comptes de réserves de la SCPI (report à nouveau, plus-values immobilières) permettent néanmoins d'envisager un dividende maintenu au niveau de 2010, soit 31,80 euros par part procurant une rentabilité de 5%.

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

Les conventions particulières visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes. Nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. PRODUIT OPCV

Les SCPI ont l'obligation de réunir, avant mai 2012, l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCV. Dans cette perspective, il est prévu que votre conseil puisse prendre connaissance et discuter de ce projet pour Sélectinvest 1, à l'occasion de sa réunion du mois de septembre prochain. Soyez assurés que les membres de votre conseil ne manqueront pas d'étudier ce projet avec soin.

7. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose, réunis en assemblée générale extraordinaire, de modifier certains articles des statuts. Dans la mesure où ces modifications ont principalement pour finalité, la mise en conformité des statuts avec les textes en vigueur, ou la possibilité de prélever sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant, votre conseil de surveillance est favorable à ces propositions.

8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions n'appelant pas d'autres 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 ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2010 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 67 293 540,16 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 67 293 540,16 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 11 768 214,43 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 79 061 754,59 euros, qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 69 548 269,16 euros (correspondant au montant des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau, une somme de : 9 513 485,43 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de la réserve de plus-value immobilière effectuée à hauteur de 2 033 647,44 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2010, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 082 797 830,76 euros, soit 480,23 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 294 068 372,24 euros, soit 573,94 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 469 402 154,09 euros, soit 651,70 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion, en se référant à son rapport, 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.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière d'un montant total de 102 073,00 euros, soit 0,09 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 559,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 100 517,00 euros.

NEUVIÈME 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 2011.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que les mandats de la société Deloitte et Associés, commissaire aux comptes titulaire, et de la société B.E.A.S, commissaire aux comptes suppléant, expirent à l'issue de la présente assemblée générale ;
- renouvelle pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016, les mandats de commissaire aux comptes :
 - titulaire de la société Deloitte et Associés ;
 - suppléant de la société B.E.A.S.

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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de mettre les statuts en conformité avec les textes en vigueur, de modifier ainsi qu'il suit les articles I, VI, XVII (le dernier alinéa), XXII et XXIV :

Article I : Forme - Ancienne rédaction

La société est une société civile à capital variable faisant publiquement appel à l'épargne, qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article I : Forme - Nouvelle rédaction

La société est une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L. 231-1 du Code de commerce, les articles L. 214-50 et suivants et R. 214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable à ce type de société par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article VI : Capital social - Ancienne rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à dix mille francs (10 000 F), soit l'équivalent de 1 524,49 euros, entièrement libéré.

Article VI : Capital social - Nouvelle rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à dix mille francs (10 000 F), soit l'équivalent de 1 524,49 euros, entièrement libéré.

Article XVII :

Délégation de pouvoirs (dernier alinéa) - Ancienne rédaction

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers.

Article XVII :

Délégation de pouvoirs (dernier alinéa) - Nouvelle rédaction

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article XXII : Assemblées générales - Ancienne rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article 17-II du décret du 1^{er} juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Article XXII : Assemblées Générales - Nouvelle rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R.214-125 du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Ancienne rédaction

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Nouvelle rédaction

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, afin de se conformer à la rédaction du règlement général de l'AMF en ce qui concerne la commission de gestion, décide de libeller comme suit le second alinéa du paragraphe 3 - commission de gestion de l'article XVIII - Rémunération de la société de gestion :

Article XVIII :

Rémunération de la société de gestion - Ancienne rédaction

3. Commission de gestion

Il est dû à la société de gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 9% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société.

Article XVIII :

Rémunération de la société de gestion - Nouvelle rédaction

3. Commission de gestion

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 9% hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de permettre la nomination du président et du secrétaire du conseil de surveillance pour la durée de leur mandat, de modifier le : 2 Organisation - Réunions et délibérations de l'article XX conseil de surveillance comme suit :

Article XX : Conseil de surveillance - Ancienne rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

Chaque année, le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, un président et un secrétaire.

Article XX : Conseil de Surveillance - Nouvelle rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un président et un secrétaire.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin d'éviter, lors des souscriptions nouvelles, la dilution du report à nouveau existant :

- qu'il pourra être prélevé sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau existant ;
- de compléter et de rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article XXVI Répartition des résultats des statuts :

Article XXVI : Répartition des résultats - Ancienne rédaction

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

Article XXVI : Répartition des résultats - Nouvelle rédaction

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	1 087 351 387,03	1 296 099 649,00	1 053 926 793,32	1 258 416 900,00
Agencements, aménagements, installations	7 378 364,27		5 691 685,42	
Immobilisations en cours	42 915 028,00	42 450 000,00	42 855 985,00	40 400 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 10 365 671,78		- 10 313 425,79	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 127 279 107,52	1 338 549 649,00	1 092 161 037,95	1 298 816 900,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	445 246,48	445 246,48	447 407,33	447 407,33
Créances				
Locataires & comptes rattachés	10 515 248,04	10 515 248,04	11 375 249,03	11 375 249,03
Fournisseurs	1 702 632,08	1 702 632,08	2 138 159,43	2 138 159,43
Autres créances	16 883 501,19	16 883 501,19	17 188 922,48	17 188 922,48
Provision pour dépréciation des créances	- 4 353 509,54	- 4 353 509,54	- 4 434 502,52	- 4 434 502,52
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	34 629 000,00	34 629 000,00	27 644 000,00	27 644 000,00
Fonds de remboursement	17 936,85	17 936,85	17 936,85	17 936,85
Autres disponibilités	4 052 796,41	4 052 796,41	58 786 991,78	58 786 991,78
Provisions générales pour risques et charges	- 773 144,03	- 773 144,03	- 764 458,37	- 764 458,37
Dettes				
Dettes financières	- 15 157 387,55	- 15 157 387,55	- 16 460 127,66	- 16 460 127,66
Dettes d'exploitation	- 17 561 051,60	- 17 561 051,60	- 16 485 439,36	- 16 485 439,36
Dettes diverses	- 75 088 614,98	- 75 088 614,98	- 84 223 579,85	- 84 223 579,85
TOTAL II	44 687 346,65	44 687 346,65	4 769 440,86	4 769 440,86
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	206 069,89	206 069,89	153 869,77	153 869,77
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-	-	1 472,50	1 472,50
TOTAL III	206 069,89	206 089,89	152 397,27	152 397,27
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 082 797 830,76		1 087 543 994,36	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 294 068 372,24		1 294 199 856,41

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2010 AU 31-12-2010 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	344 973 537,00			344 973 537,00
Capital souscrit	344 973 537,00			344 973 537,00
Primes d'émission	463 405 012,49		(2 308 421,51)	461 096 590,98
Primes d'émission	553 331 834,11			553 331 834,11
Ecart sur remboursements de parts	2 115 777,18			2 115 777,18
Prélèvement sur prime d'émission	(92 042 598,80)		(2 308 421,51)	(94 351 020,31)
Primes de fusion	271 625 104,85			271 625 104,85
Primes de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écarts d'évaluation	(5 038 731,74)		(14 604,81)	(5 053 336,55)
Écart de réévaluation	(5 038 731,74)		(14 604,81)	(5 053 336,55)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	785 703,62		(168 408,28)	617 295,34
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	13 261 153,41	(1 492 938,98)		11 768 214,43
Résultat de l'exercice	(1 492 938,98)	1 492 938,98	(2 254 729,00)	(2 254 729,00)
Résultat de l'exercice	77 059 450,57	(77 059 450,57)	67 293 540,16	67 293 540,16
Acomptes sur distribution	(78 552 389,55)	78 552 389,55	(69 548 269,16)	(69 548 269,16)
TOTAL GÉNÉRAL	1 087 543 994,36		(4 746 163,60)	1 082 797 830,76

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

CHARGES	2010	2009
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	13 151 280,43	13 263 142,46
Autres charges	11 615 475,19	11 918 389,89
	24 766 755,62	25 181 532,35
Charges non refacturées		
Charges locatives	2 943 107,88	3 891 364,70
Travaux d'entretien	736 575,14	498 658,96
Grosses réparations	4 766 867,37	3 415 208,92
Autres charges	4 670 173,87	3 259 330,50
	13 116 724,26	11 064 563,08
Total des charges immobilières	37 883 479,88	36 246 095,43
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	8 068 127,72	9 117 831,09
Diverses charges d'exploitation	1 562 506,81	2 030 838,87
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 033 999,46	2 268 155,17
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	1 432 200,91	1 451 437,01
Provision pour grosses réparations	4 819 113,36	5 263 900,00
Autres provisions	91 301,42	99 369,52
	6 342 615,69	6 814 706,53
Commission de souscription	2 175 738,27	1 074 896,22
Autres charges	44 765,20	22 821,92
Total des charges d'exploitation	22 227 753,15	21 329 249,80
Charges financières		
Charges exceptionnelles	305 444,54	32 130,49
TOTAL DES CHARGES	60 416 677,57	57 607 475,72
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	67 293 540,16	77 059 450,57
TOTAL GÉNÉRAL	127 710 217,73	134 666 926,29
PRODUITS	2010	2009
Produits immobiliers		
Loyers	88 586 609,38	100 678 139,07
Charges refacturées	24 766 755,62	25 181 532,35
Produits annexes	1 874 012,32	618 801,83
Total des produits immobiliers	115 227 377,32	126 478 473,25
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	1 513 193,89	1 448 277,47
Grosses réparations	4 766 867,37	3 415 208,92
Autres reprises de provisions	380 880,52	
	6 660 941,78	4 863 486,39
Transfert de charges d'exploitation	381 036,13	640 203,98
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	2 175 738,27	1 074 896,22
Frais acquisitions des immeubles	1 965 237,64	-2 557,96
Autres prélèvements sur prime d'émission	9 183,53	4 213,60
	4 150 159,44	1 076 551,86
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	11 192 137,35	6 580 242,23
Produits financiers	769 640,52	1 589 954,75
Produits exceptionnels	521 062,54	18 256,06
TOTAL DES PRODUITS	127 710 217,73	134 666 926,29
TOTAL GÉNÉRAL	127 710 217,73	134 666 926,29

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2010	2009
EMPLOIS		
Diminution de réserves	2 033 647,44	
Distributions versées au titre de l'exercice	69 548 269,16	78 552 389,55
Acquisitions d'immobilisations	45 429 719,05	(50 348 552,35)
Charges prélevées sur la prime d'émission	2 308 421,51	(674 439,27)
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	119 320 057,16	27 529 397,93
FONDS DE ROULEMENT	(41 237 119,75)	(17 114 276,27)
TOTAL DES FLUX	78 082 937,41	4 541 760,18
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	67 293 540,16	77 059 450,57
Augmentation des réserves		25 153,71
Complément exceptionnel de report à nouveau		
Capitaux propres	(14 604,81)	(42 952 712,82)
Cessions d'immobilisations	10 058 041,68	(25 926 032,30)
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	3 810,00	(35 875,08)
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	(1 306 550,11)	(941 998,01)
Variation des provisions	2 048 700,49	3 187 135,59
Total des ressources	78 082 937,41	10 415 121,66
TABLEAU 2	2010	2009
Variation du fonds de roulement	(41 237 119,75)	(17 114 276,27)
Variation des dettes	(8 060 825,13)	(19 690 140,00)
Variation des créances	(1 548 749,51)	(13 454 531,16)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	86 448 928,63	109 798 813,74
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	38 699 733,26	86 448 928,63

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 depuis le 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due 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 2010, pour un montant total de 203 149 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 102 073 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 559 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 100 517 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En application des dispositions applicables aux SCPI, 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 aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Auguste Thouard 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^{er} 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% 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.

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

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 10 205 738,79 euros.

Au 31 décembre 2010, trois promesses d'arbitrages ont été signées sur les propriétés suivantes :

- le 20 décembre 2010, Créteil Rue Auguste Perret, pour 1 105 000 euros ;
- le 22 octobre 2010, Le Plessis Robinson Le Kepler pour 1 730 000 euros ;
- le 4 novembre 2010, Torcy Rue des Epinettes pour 530 000 euros ;

Au cours de l'année 2010 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 46 406 parts, ces parts ont toutes compensé des retraits.

Au cours de l'exercice 2010, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- TORCY - Rue des Epinettes, Bat 9 ;
- TORCY - Rue des Epinettes, Bat 10 ;
- CRÉTEIL - Rue Auguste Perret ;
- CHILY-MAZARIN - Route de Longjumeau ;
- CORBAS - Rue Louis Pradel ;
- TORCY - Rue des Epinettes ;
- RAMONVILLE - Zac du Canal ;
- LYON - Rue de la Vilette ;
- LYON - Rue Servient ;
- BESANÇON - Avenue de Bourgogne ;
- CHASSIEU - Rue Fresnel ;
- VILLENEUVE-D'ASCQ - Boulevard Mons ;
- MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue des Trois Peuples.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	815 743 486,99	898 073 649,00	776 146 081,70	854 625 900,00
Locaux d'activité	71 553 405,72	85 860 000,00	74 331 053,64	89 085 000,00
Commerces	176 312 353,20	274 941 000,00	177 048 645,23	275 740 000,00
Entrepôts	31 120 505,39	37 225 000,00	32 092 698,18	38 966 000,00
Total	1 094 729 751,30	1 296 099 649,00	1 059 618 478,75	1 258 416 900,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	42 915 028,00	42 450 000,00	42 855 985,00	40 400 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	42 915 028,00	42 450 000,00	42 855 985,00	40 400 000,00
Total général	1 137 644 779,30	1 338 549 649,00	1 102 474 463,75	1 298 816 900,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2009	1 053 926 793,32
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice	
Amortissement des constructions sur sol d'autrui	
Acquisitions de l'exercice	33 588 268,00
LEVALLOIS-PERRET - Rue Victor Hugo	9 588 268,00
SAINT-DENIS - Avenue du Président Wilson	24 000 000,00
Restructurations de l'exercice	7 161 725,50
NANTERRE - Rue des Trois Fontanot	610 104,19
BOULOGNE - BILLANCOURT - Quai Le Gallo	6 493 576,71
MARSEILLE - Rue Robert Shumann	58 044,60
Garantie locatives	-960,00
LEVALLOIS-PERRET - Rue Victor Hugo	-960,00
Cessions de l'exercice	(7 325 446,15)
TORCY - Rue des Epinettes - BAT 9 - <i>Cession partielle</i>	(230 563,94)
TORCY - Rue des Epinettes - BAT 10	(949 404,16)
CRETEIL - Rue Perret	(767 763,33)
CORBAS - Rue Louis Pradel	(299 456,48)
NANTES - Impasse des Jades	(992,95)
NANTES - Impasse des Jades	(1 183,91)
CHILLY MAZARIN - Route de Longjumeau - <i>Cession partielle</i>	(414 341,16)
TORCY - Rue des Epinettes	(116 399,31)
RAMONVILLE - Zac du Canal	(479 930,19)
LYON - Rue de la Villette	(731 755,29)
BESANCON - Avenue de Bourgogne	(762 245,08)
CHASSIEU - Espace Pierre Blanc	(503 081,75)
VILLENEUVE D'ASCQ - Boulevard Mons	(665 797,64)
LYON - Rue Servient	(686 020,58)
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Avenue des Trois Peuples	(716 510,38)
Climatisations de l'exercice	22 314,47
PARIS - Rue de Presbourg	17 543,40
VILLE NEUVE D'ASCQ - Rue de Ticléni	2 700,00
STRASBOURG - Rue de la Durance	1 633,90
LYON - Rue de Gerland	437,17
Cession des climatisations de l'exercice	(21 308,11)
RAMONVILLE - Zac du Canal	-21 308,11

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Sorties de climatisations suite renouvellement		785 157,09
LABEGE - Lieu dit Grande Borne	36 330,71	
PARIS - Avenue Hoche	76 230,00	
ROISSY EN FRANCE - Parc des Nations	116 020,00	
NICE - LE CRYSTAL PALACE	90 000,00	
CESSON SEVIGNE - Rue du Parc Germain	3 447,60	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	2 716,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	2 445,00	
NANTERRE - Rue des Trois Fontanot	133 839,79	
MARSEILLE - Pomègues	120 035,00	
MARSEILLE - Rue Robert Shumann	204 092,99	
Entrées de climatisations suite renouvellement		(785 157,09)
LABEGE - Lieu dit Grande Borne	(36 330,71)	
PARIS - Avenue Hoche	(76 230,00)	
ROISSY EN FRANCE - Parc des Nations	(116 020,00)	
NICE - LE CRYSTAL PALACE	(90 000,00)	
CESSON SEVIGNE - Rue du Parc Germain	(3 447,60)	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	(2 716,00)	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	(2 445,00)	
NANTERRE - Rue des Trois Fontanot	(133 839,79)	
MARSEILLE - Pomègues	(120 035,00)	
MARSEILLE - Rue Robert Schumann	(204 092,99)	
Garanties locatives		Néant
Solde au 31-12-2010		1 087 351 387,03

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009		18 901 634,68
Comptabilisations de l'exercice		962 268,55
PARIS - Rue du Bac	9 310,00	
VINCENNES - Cours Louis Lumière	14 173,00	
FONTENAY SOUS BOIS - Rue Roger Salengro	349 673,72	
PARIS - Avenue Hoche	199 100,00	
PARIS - Rue de Chaillot	4 000,00	
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffarelli	32 415,46	
MARSEILLE - Rue Robert Shumann	1 048,43	
ROUEN SAINT-SEVER - Avenue de Bretagne	1 100,00	
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Avenue de l'Europe	1 866,31	
LES ULIS - Avenue des Andes	1 500,00	
LES ULIS - Avenue de l'Atlantique	517,30	
LILLE - Avenue Jean Roisin	34 902,35	
MONTROUGE - Rue de la Vanne	6 211,47	
SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	85 653,00	
LYON - Tour Part Dieu	217 321,52	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	3 475,99	
Cessions de l'exercice		(8 150 961,21)
LYON - Le Servient	(29 130,32)	
CRÉTEIL - Rue A.Perret	(16 068,24)	
CORBAS - Rue Louis Pradel	(6 402,86)	
LYON - Rue de la Vilette	(88 586,43)	
PARIS - Rue de Ponthieu	(9 750,00)	
ROUEN SAINT-SEVER - Avenue de Bretagne	(24 505,00)	
CROISSY-BEAUBOURG - Rue Léon Jouhaux	(24 788,20)	
PARIS - Rue Alfred Roll	(15 244,90)	
STRASBOURG - Rue de la Durance	(190 232,53)	
TOULOUSE - Rue des Cosmonautes	(77 214,06)	
BONDOUFLE - Rue Gutemberg	(21 691,70)	
SAINT-QUENTIN FALLAVIER - Rue du Mollaret	(20 481,33)	
CHENOVE - Rue Jean Moulin	(1 676,94)	
BRON - Rue Maryse Bastie	(104 936,00)	
LYON - Rue de Gerland	(39 038,06)	
VILLEBON-SUR-YVETTE - Avenue de la Baltique	(382 209,00)	
PARIS - Avenue de Wagram	(3 548,44)	
NOISY-LE-GRAND - Place de la Courtine	(382 227,76)	
PARIS - Rue Raffet	(15 377,53)	
PARIS - Rue Ballu	(105 637,82)	

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

BUSSY SAINT-MARTIN - Rue des Epinettes	(501 225,52)
ISSY LES MOULINEAUX - Rue du 4 Septembre	(34 706,95)
NANTERRE - Avenue Francois Arago	(11 408,84)
BRON - Rue Maryse Bastie	(124 352,63)
MORANGIS - Rue du Docteur Charcot	(721,85)
LYON - Rue Molière	(60 979,61)
CLICHY - Rue Martre	(7 622,45)
LABEGE - Lieudit Grande Borne	(217 534,68)
FONTENAY-SOUS-BOIS - Avenue Roger Salengro	(48 724,93)
CHAMPNIERS - Rue de la Genoïse	(2 035,19)
BRUGES - Avenue de Chavailles	(71 138,13)
LESQUIN - Avenue de la Voyette	(1 372,04)
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Avenue de l'Europe	(20 879,87)
MONTPELLIER - Rue Alfred Nobel	(95 939,56)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Place Charles De Gaulle	(72 203,40)
NIORT - Rue Robert Turgot	(1 610,30)
SAINT-DENIS - Rue Gabriel Péri	(80 725,58)
ASNIÈRES - Rue Auguste Thomas	(6 584,83)
LESQUIN - Boulevard du Petit Quinquin	(66 776,60)
PARIS - Avenue Ingres	(82 344,35)
PARIS - Avenue Hoche	(234 360,28)
ARGENTEUIL - Rue Jules Vercurysse	(3 571,00)
MONTPELLIER - Zac du Millenaire	(78 928,53)
MERU - Boulevard Pablo Picasso	(1 829,39)
ERAGNY - Avenue du gros Chene	(12 195,92)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Rue Joel Le Theule	(14 714,14)
MERIGNAC - Avenue J.F. Kennedy	(70 979,64)
ERAGNY - Avenue du gros Chene	(100 355,91)
SAINT-DENIS - Boulevard de la Lib'ration	(27 285,80)
SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	(31 634,16)
ROISSY-EN-FRANCE - Parc des Nations	(136 118,64)
PARIS - Boulevard Sebastopol	(344 783,69)
PARIS - Rue Lamarck	(157 302,78)
SAINT-HERBLAIN - Le Ponant	(3 194,19)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue Ampère	(36 277,11)
VILLENEUVE D'ASCQ - Europarc	(17 135,36)
LES ULIS - Avenue des Andes	(127 403,51)
COLLEGIEN - Zac des Portes de la Foret	(25 116,34)
TORCY - la Rocade du Parc	(76 433,09)
VILLENEUVE D'ASCQ - Boulevard de Mons	(2 484,92)
LABEGE - Buroplus	(24 324,57)
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Zac du Canal	(107 459,48)
LILLE - Rue Jean Roisin	(193 042,27)
CRÉTEIL - Rue Auguste Perret	(55 028,91)
PARIS - Rue Bergère	(489 963,90)
NEUILLY -PLAISANCE - Rue Vincent Van Gogh	(6 678,03)
LYON - Rue de Gerland	(115 454,56)
LE PLESSIS-ROBINSON - Le Keppler	(44 545,29)
CHILLY-MAZARIN - Route de Longjumeau	(79 199,04)
TOULOUSE - Allée Jean Jaurès	(16 849,70)
FRESNES - Avenue des Pépinières	(32 269,81)
FONTENAY-SOUS-BOIS - Rue La Fontaine	(3 921,60)
VILLEPINTE - Allée Louis Breguet	(73 052,41)
BAGNEUX - Rue Jean Marin Naudin	(276 432,52)
TORCY - Les Epinettes 2	(2 088,55)
BONDOUFLE - Rue Gutenberg	(108 764,47)
VINCENNES - Avenue du Petit Parc	(337 275,51)
MONTRouGE - Rue de la Vanne	(687 188,61)
SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	(33 736,12)
MONT SAINT-AIGNAN - Rue Linus Carl Pauling	(68 880,32)
SAINT-DENIS - Urbaprac	(24 799,20)
NANTES - Impasse des Jades	(200,00)
SAINT-DENIS - Urbaprac	(154 679,10)
SAINT-DENIS - Urbaprac	(8 561,50)
NANTES - Impasse des Jades	(200,00)

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	(35 530,37)	
MONT SAINT-AIGNAN - Rue Linus Carl Pauling	(56 109,92)	
ANTONY - Rue Augustin Fresnel	(78 382,79)	
SAINT-HERBLAIN - Avenue Jacques Cartier	(17 127,29)	
BRON - Rue Maryse Bastie	(41 892,09)	
TORCY - Rue des Epinettes	(57 114,00)	
SAINT-QUENTIN FALLAVIER - Rue du Molaret	(1 016,33)	
SAINT-QUENTIN FALLAVIER - Rue du Molaret	(1 016,33)	
LEVALLOIS -PERRET - Rue de Villiers	(1 375,09)	
LES ULIS - Avenue des Conquérants	(106 062,71)	
VILLENEUVE D'ASCQ - Avenue de Ticléni	(41 252,00)	
MARSEILLE - Rue Robert Shumann	(98 832,05)	
MARSEILLE - Rue Robert Shumann	(91 229,60)	
BORDEAUX - Zac de la Porte de Bordeaux	(350,00)	
SEVRES - Place du Marivel	(9 336,34)	
Solde au 31-12-2010		11 712 942,02

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009		(13 209 949,26)
Dotations de l'exercice		(2 068 761,82)
Régularisation de comptes (Sorties d'immobilisations)		8 090 070,04
Total au 31-12-2010		(7 188 641,04)
Agencements, aménagements et installation en cours		2 854 063,29
Croissy Beaubourg- Rue Léon Jouhaux	235 652,13	
Bron - Rue Maryse Bastie	10 549,96	
Paris - Rue Raffet	106 433,00	
Labège - Lieudit Grande Borne	149 328,75	
Paris - Avenue Hoche	201 928,00	
Montpellier - Zac du Millénaire	440,40	
Saint-Herblain - Le Ponant	23 381,54	
Villeneuve d'Ascq- Europarc	31 192,93	
Collegien - Zac des Portes de la forêt	13 755,50	
Torcy - La Rocade du Parc	130 413,80	
Lille - Rue Jean Roisin	156 245,01	
Toulouse - Allée Jean Jaurès	139 775,72	
Vincennes - Avenue du Petit Parc	11 037,00	
Mont Saint-Aignan - Rue Linus Carl Pauling	2 210,20	
Levallois - Perret, Rue de Villiers	97 181,93	
Villeneuve d'Ascq - Rue de Ticléni	420 000,00	
Marseille - Promenade des Anglais	8 280,00	
Marseille - Rue R.Shumann	7 335,99	
Val de Fontenay - Centre Commercial Perival	9 832,50	
Choisy le Roi - Avenue de Lugo	157 382,54	
Paris - Rue de Presbourg	17 527,84	
Courbevoie - Rue Louis Blanc	2 089,05	
Marseille - Traverse de Pomègues	310,00	
Lyon Tour Part Dieu	801 717,11	
Marseille - Rue R.Shumann	120 062,39	
Solde net des agencements, aménagements et installations au 31-12-2010		7 378 364,27

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2009		42 855 985,00
Agencements, aménagements et installation en cours		59 043,00
BAGNEUX - Rue des Meuniers	59 043,00	
Solde au 31-12-2010		42 915 028,00

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2009		447 407,33
Fonds de roulement versés aux syndics		126 491,84
Fonds de roulement restitués par les syndics		(128 652,69)
Solde des dépôts versés au 31-12-2010		445 246,48

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2009	Compte à compte 2010*	Dotation 2010	Montant des amortissements au 31-12-2010
Agencements, aménagements et installations	5 ans	13 209 949,26	(8 090 070,04)	2 068 761,82	7 188 641,04

* 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 31-12-2009	Augmentation des charges à étaler 2010	Compte à compte 2010	Dotation 2010	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010
Frais d'acquisition des immobilisations	-	1 965 237,64		(1 965 237,64)	-
Total	-	1 965 237,64		(1 965 237,64)	-

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Relevé des provisions	Montant des provisions au 31-12-2009	Dotation 2010	Provisions utilisées ou reprises	Compte à compte 2010	Montant des provisions au 31-12-2010
Pour grosses réparations	10 313 425,79	4 819 113,36	4 766 867,37		10 365 671,78
Pour créances douteuses	4 434 502,52	1 432 200,91	1 513 193,89		4 353 509,54
Pour risques et charges	764 458,37	389 566,18*	380 880,52		773 144,03
Total	15 512 386,68	6 640 880,45	6 660 941,78		15 492 325,35

* Dont Exceptionnelle pour 298 264,76 euros.

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Écart de de réévaluation	(5 038 731,74)
Écart de réévaluation des immeubles cédés en 2010	(14 604,81)
Total au 31-12-2010	(5 053 336,55)

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009

Résultat 2009	77 059 450,57
Report à nouveau 2009	13 261 153,41
Total distribuable	90 320 603,98
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2009	20 349 588,04
Distribution du 2 ^e trimestre 2009	20 352 379,56
Distribution du 3 ^e trimestre 2009	19 946 388,60
Distribution du 4 ^e trimestre 2009	17 904 033,35
Total de la distribution	78 552 389,55
Affectation des réserves	0,00
Report à nouveau après affectation du résultat	11 768 214,43

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	594 938,05
Locataires	390 446,89
Autres dettes diverses	4 453 563,29
Total	5 438 948,23

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	1 051 344,08
Créances fiscales et sociales	4 002,00
Autres créances	2 954 420,11
Valeurs mobilières déplacements	271 946,54
Total	4 281 712,73

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 913 930,86
Locataires : créances douteuses	6 601 317,18
Total	10 515 248,04

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placements" figurent pour un montant de 34 629 000,00 euros des fonds placés en BMTN indexés sur les performances de fonds communs de placements, par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS, dont votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2010 s'élève à 264 290,74 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 4 052 796,41 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

Le montant des intérêts acquis sur ces placements au 31 décembre 2010 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2010 est de 7 655,80 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances	112 953,57
Appels de fonds	93 116,32
Total	206 069,89

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	12 607 935,72
Entretien et réparations	583 500,80
Etats des lieux	60 044,28
Grosses réparations	-100 200,37
Primes d'assurances	702 913,82
Frais de contentieux	12 484,22
Taxes bureaux	1 046 537,99
Taxes foncières	7 795 715,51
Taxes ordures ménagères	1 555 610,83
Autres taxes immobilières	13 971,07
Honoraires de gestion	488 241,75
Total	24 766 755,62

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(12 457,37)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 385 027,81
Autres charges immobilières	(1 071 678,81)
Diverses charges d'exploitation	147 228,40
Total	448 120,03

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(12 457,37)
Produits de l'activité immobilière	188 902,16
Total	176 444,79

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	114,45
Versements sur litiges locataires,	7 065,33
Régularisation de compte syndics	298 264,76
Total	305 444,54

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	45 482,70
Régularisations de comptes syndics,	298 264,76
Solde positif sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	58 454,74
Article 700	24 475,04
Dégrèvements d'impôts,	53 899,70
Diverses régularisations de comptes,	485,60
Indemnité d'immobilisation non restituée,	40 000,00
Total	521 062,54

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2009	17 937,85
Dotation au fonds de remboursement	
Retraits effectués	
Solde disponible au 31-12-2010	17 937,85

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
06000	NICE	369/371 PROMENADE DES ANGLAIS	10-2002	5 436	149	6 498 557,00
13002	MARSEILLE	18 ET 20 AVENUE ROBERT SCHUMAN	01-2003	9 508	23	7 892 096,39
13002	MARSEILLE	19 ET 20 AVENUE ROBERT SCHUMAN	01-2003	4 302	181	3 544 603,59
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEQUES	08-2006	2 809	61	5 499 625,00
13100	AIX EN PROVENCE	RUE DENIS PAPIN - DOMAINE DU TOURILLON BAT C	01-2007	1 153	63	1 808 790,00
13100	AIX EN PROVENCE	DOMAINE DU PETIT ARBOIS - BAT B	05-2007	1 170	63	2 064 485,05
13100	AIX EN PROVENCE	DOMAINE DU TOURILLON	09-2007	1 500	80	2 488 549,51
13290	AIX LES MILLES	75 RUE MARCELIN BERTHELOT	04-2008	782		1 140 000,00
14040	CAEN	AVENUE DU MARECHAL MONTGOMERY	11-2000	2 543	8	2 286 735,26
31000	LABEGE	LIEUDIT GRANDE BORNE	11-2000	1 842	1	1 417 775,86
31000	LABEGE	BUROPLUS - BT B - VOIE N° 3	11-2000	2 201	45	1 170 820,03
31000	TOULOUSE	19 ALLEE JEAN JAURES	11-2000	2 462	7	2 817 778,34
31000	TOULOUSE	5 ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI	09-2008	4 749		9 174 000,00
31320	LABEGE	LE TECHNOPARC BAT 5	11-2000	722	27	533 571,56
31320	CASTANET TOLOSAN	INNOPARC RUE MAGELLAN	04-2008	1 450	50	1 840 000,00
31400	TOULOUSE	7 RUE DU PALAYS	11-2000	1 170	34	1 280 571,74
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	13 AVENUE DE L'EUROPE	11-2000	1 372	61	960 428,80
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	ZAC DU CANAL	07-1989			
33000	BORDEAUX	ZAC DE LA PORTE DE BORDEAUX	10-2002	4 174		5 330 487,07
33520	BRUGES	8 AVENUE CHAVAILLES	11-2000	1 530	58	1 062 099,91
33600	PESSAC	PARC D'ACTIVITE DU HAUT LEVEQUE	06-1999	3 003	1	3 235 882,84
33700	MERIGNAC	AVENUE J.F. KENNEDY	11-2000	3 290	113	1 957 570,04
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE	11-2000	1 546	44	1 246 397,03
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE 1	12-2002	3 655	114	5 022 412,00
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLENAIRE - BATIMENT 5	12-2007	1 543	59	3 533 064,55
35130	CESSON SEVIGNE	RUE DU CHENE GERMAIN	09-2005	3 889	113	4 340 000,00
44000	NANTES	RUE DE LA GARDE	11-2000	798	40	503 081,76
44000	NANTES	LIEU DIT L'AUBINIERE	11-2000	749	26	623 857,07
44000	NANTES	8 RUE EDOUARD NIGNON	04-2008	1 198	42	2 081 020,00
44088	NANTES CEDEX 03	14 IMPASSE DES JADES	11-2000	749	26	624 048,02
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	LA CHAPELLE SUR ERDRE	02-2008	1 575	82	2 957 109,77
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	LA CHAPELLE SUR ERDRE	02-2008	1 575	82	2 957 109,77
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	02-2008	1 575	82	2 957 109,76
44470	CARQUEFOU	2 ET 4 IMPASSE DES ALIZES	06-1990	2 385	76	2 119 041,34
44800	SAINT-HERBLAIN	LE PONANT	11-2000	1 631	50	1 163 712,10
57070	METZ	5 RUE PIERRE SIMON DE LAPLACE	01-1995	964	33	914 694,10
59000	LILLE	66/68 RUE DE LA LIBERTE	11-2000	485	2	472 591,95
59000	LILLE	AVENUE LEON GAMBETTA	07-2005	2 068	60	2 780 145,44
59650	VILLENEUVE D'ASQ	1 RUE DE LA PERFORMANCE	11-2000	821	28	716 510,38
59650	VILLENEUVE D'ASQ	50/52 RUE DE TICLENI	09-2002	5 239	190	6 196 522,00
59800	LILLE	2/10 RUE JEAN ROISIN	10-1989	4 788	58	4 614 554,80
59810	LESQUIN	BOULEVARD DU PETIT QUINQUIN	11-2000	1 100	23	562 481,37
67000	STRASBOURG	PARC D'ACTIVITES TERTAIRES	11-2000	1 945	72	1 752 620,63
67300	SCHILTIGHEIM	16 AVENUE DE L'EUROPE	11-2000	4 500	1	7 355 665,08
69003	LYON	RUE SERVIENT	11-2000			
69003	LYON	70 /74 RUE MAURICE FLANDIN	11-2000			
69003	LYON	PLAZA PART DIEU	01-2001	6 286	103	11 111 711,10
69003	LYON	107/109 BOULEVARD VIVIER MERLE	11-2007	3 362	91	13 355 300,00
69006	LYON	34-36 RUE MOLIERE	11-2000	1 401		625 040,97
69007	LYON	213 RUE DE GERLAND	11-2000	2 658	66	2 515 408,78
69008	LYON	62-64 COURS ALBERT THOMAS	12-2007	3 601	101	8 295 780,00
69326	LYON	TOUR DU CREDIT LYONNAIS	08-2006	12 438	60	19 360 000,00
69500	BRON	2 ET 2 BIS RUE MARYSE BASTIE	11-2000	1 778	46	1 487 963,39
69500	BRON	4 RUE MARYSE BASTIE	01-1990	1 052	1	998 815,79
69500	BRON	6 RUE MARYSE BASTIE	12-1989	856	23	952 477,07
75003	PARIS	42 BOULEVARD SEBASTOPOL	11-2000	1 115		2 587 752,19
75004	PARIS	23 RUE BEAUTREILLIS	11-2000	2 780		7 485 246,75
75007	PARIS	205 BOULEVARD SAINT GERMAIN	04-2008	300		2 270 000,00
75008	PARIS	47 RUE DE MONCEAU	11-2000	1 052	7	4 573 470,51

Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II+III)	Valeur comptable 2009
0,00	0,00	17 837,35	6 516 394,35	6 513 266,03
653 726,73	0,00	203 727,10	8 749 550,22	8 584 286,19
0,00	0,00	222 322,39	3 766 925,98	3 884 055,44
0,00	0,00	1 210,00	5 500 835,00	5 500 825,00
0,00	0,00	0,00	1 808 790,00	1 808 790,00
0,00	0,00	0,00	2 064 485,05	2 064 485,05
0,00	0,00	0,00	2 488 549,51	2 488 549,51
0,00	0,00	0,00	1 140 000,00	1 140 000,00
0,00	0,00	0,00	2 286 735,26	2 286 735,26
0,00	0,00	149 328,75	1 567 104,61	1 417 775,86
11 340,00	0,00	46,16	1 182 206,19	1 186 020,98
23 416,73	0,00	139 775,72	2 980 970,79	2 841 195,07
0,00	0,00	30 248,51	9 204 248,51	9 174 000,00
17 847,15	0,00	17 475,95	568 894,66	578 731,63
0,00	0,00	0,00	1 840 000,00	1 840 000,00
0,00	-544 320,81	0,00	736 250,93	736 250,95
88 211,53	0,00	190 223,36	1 238 863,69	1 299 152,12
			-	538 268,91
0,00	0,00	165,50	5 330 652,57	5 330 726,17
35 159,20	0,00	30 555,37	1 127 814,48	1 138 716,30
0,00	-141 167,79	0,00	3 094 715,05	3 094 715,05
429 906,24	0,00	95,24	2 387 571,52	2 387 763,52
230 242,45	0,00	59 679,79	1 536 319,27	1 565 057,18
12 148,90	0,00	0,00	5 034 560,90	5 034 560,90
0,00	0,00	0,00	3 533 064,55	3 533 064,55
0,00	0,00	0,00	4 340 000,00	4 340 000,00
0,00	0,00	4 583,55	507 665,31	518 939,20
0,00	0,00	0,00	623 857,07	625 040,98
0,00	0,00	3 882,23	2 084 902,23	2 086 039,48
0,00	0,00	0,00	624 048,02	625 040,97
0,00	0,00	0,00	2 957 109,77	2 957 109,77
0,00	0,00	0,00	2 957 109,77	2 957 109,77
0,00	0,00	2 493,78	2 959 603,54	2 960 434,80
0,00	-533 571,56	0,00	1 585 469,78	1 585 469,78
0,00	0,00	23 381,54	1 187 093,64	1 163 712,10
0,00	-137 204,12	0,00	777 489,98	777 489,98
0,00	0,00	0,00	472 591,95	472 591,95
0,00	0,00	97 539,36	2 877 684,80	2 932 715,25
0,00	0,00	66 384,66	782 895,04	774 573,86
2 700,00	0,00	420 035,71	6 619 257,71	6 198 298,79
0,00	668 886,52	387 194,03	5 670 635,35	5 583 470,96
0,00	0,00	0,00	562 481,37	562 481,38
305 001,75	0,00	15 753,70	2 073 376,08	2 087 975,11
0,00	0,00	126 676,69	7 482 341,77	7 528 605,11
			-	686 486,59
			-	731 755,31
0,00	0,00	0,00	11 111 711,10	11 111 711,10
0,00	0,00	1 439,69	13 356 739,69	13 357 271,13
67 286,11	0,00	0,00	692 327,08	692 327,08
156 527,53	0,00	15 775,47	2 687 711,78	2 708 377,05
0,00	0,00	34 122,44	8 329 902,44	8 339 022,44
0,00	0,00	1 046 877,16	20 406 877,16	19 431 574,17
283 854,17	0,00	99 363,11	1 871 180,67	1 891 294,03
189 686,76	-236 021,25	413,35	952 894,65	982 970,20
142 747,08	-220 721,78	11 367,06	885 869,43	891 319,00
41 199,20	0,00	7 555,73	2 636 507,12	2 647 584,85
0,00	0,00	312,61	7 485 559,36	7 490 212,46
0,00	0,00	0,00	2 270 000,00	2 270 000,00
0,00	0,00	0,00	4 573 470,51	4 573 470,51

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)			Date acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
75008	PARIS	24 AVENUE HOCHÉ	11-2000	1 407	4	6 398 484,34
75008	PARIS	41 RUE DE LIEGE	04-2008	181		960 000,00
75008	PARIS	4 AVENUE HOCHÉ	04-2008	420		3 600 000,00
75008	PARIS	11 RUE TRONCHET	04-2008	129		870 000,00
75009	PARIS	14 RUE BALLU	11-2000	1 069	25	3 002 358,27
75009	PARIS	37 RUE BERGERE	11-2000	1 667		2 679 880,87
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	07-1999	638		1 618 627,44
75014	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	05-2001	1 868	54	8 108 458,33
75015	PARIS	2 A 10 RUE SAINTE LUCIE	03-1984	303		210 379,64
75015	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	11-2000	271		1 067 143,12
75016	PARIS	61 AVENUE VICTOR HUGO	11-2000	150		564 061,36
75016	PARIS	45 RUE RAFFET	01-1972	998	4	533 571,56
75016	PARIS	7 AVENUE INGRES	11-2000	5 122	36	17 754 212,54
75016	PARIS	12 AVENUE VICTOR HUGO	04-2008	223		1 810 000,00
75016	PARIS	47 RUE DE CHAILLOT	04-2008	160		1 100 000,00
75016	PARIS	2 RUE DUFRENOY	04-2008	300		2 325 000,00
75016	PARIS	20 RUE SAINT DIDIER	04-2008	138		980 000,00
75016	PARIS	20 RUE SAINT DIDIER	04-2008	155		1 000 000,00
75016	PARIS	51/53 RUE DES BELLES FEUILLES	11-2008	1 714		15 997 400,00
75017	PARIS	17 RUE ALFRED ROLL	11-2000	315		903 266,70
75017	PARIS	85 BIS AVENUE DE WAGRAM	11-2000	165		606 827,23
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	11-2005	1 189	9	5 050 000,00
75017	PARIS	55 RUE DE PRONY	04-2008	180		919 000,00
75017	PARIS	251 BOULEVARD PERREIRE	02-2008	1 004	21	7 163 450,00
75018	PARIS	44 RUE LAMARK	11-2000	1 618	11	3 158 030,68
75018	PARIS	RUE CHAMPIONNET	06-2005	4 803	64	18 125 777,00
76000	MONT ST-AIGNAN	1/3-5 RUE LINUS CARL PAULING	11-2000	894	30	747 000,18
76100	ROUEN SAINT-SEVER	57 AVENUE DE BRETAGNE	11-2000	1 123	5	838 469,59
76130	MONT ST-AIGNAN	4/6/8/10 RUE LINUS CARL PAULING	11-2000	1 192	32	1 021 408,42
78100	ST-GERMAIN-EN-LAYE	25/27 BOULEVARD DE LA PAIX	11-2000	1 243	39	1 524 490,17
78140	VELIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	12-2004	2 654	135	6 658 769,00
78140	VELIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	10-2007	1 361	59	4 400 000,00
78143	VELIZY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	10-2002	8 133	388	19 993 581,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 PLACE CHARLES DE GAULLE	11-2000	1 614	32	2 014 019,23
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	LA DIAGONALE	11-2000	939	12	1 143 367,63
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	10 AVENUE AMPERE	11-2000	1 305	28	868 959,40
78280	GUYANCOURT	4/6 AVENUE DU 8 MAI 1945	12-2002	7 651	170	13 629 537,36
91140	VILLEBON-S/ YVETTE	16-18 AVENUE DE LA BALTIQUE	11-2000	2 603	82	1 315 317,57
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	05-2008	2 039		10 500 000,00
91571	BIEVRES	10 PARC BUROSPACE	11-2000	2 145	65	2 210 510,75
91940	LES ULIS	LES CONQUERANTS	05-2002	9 477	299	10 645 669,65
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	02-2006	5 364	49	17 152 600,00
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	08-2006	7 593	95	34 406 055,75
92044	NANTERRE	50 AVENUE FRANCOIS ARAGO	11-2000	776	16	796 856,18
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	27/33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	11-2003	5 080	77	28 685 820,08
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	RUE ABEL GANCE	10-2005	1 978	43	10 908 300,00
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	62 BIS RUE DES PEUPLIERS	04-2008	1 170	19	5 250 000,00
92110	CLICHY	RUE PIERRE DREYFUS	01-2003	3 986		12 612 837,86
92120	MONTRouGE	SUD AFFAIRES	11-2000	7 000	194	10 888 679,83
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	6 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	11-2000	120	3	198 183,72
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	87/89 RUE GOUVERNEUR FELIX EBOUE	04-2008	1 667	46	7 450 000,00
92190	MEUDON	AVENUE DU MARECHAL JUIN	07-2005	7 614	375	13 945 900,00
92220	BAGNEUX	113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	11-2000	10 752	330	9 666 333,44
92230	GENNEVILLIERS	2 ALLEE DES BARBANNIERS	04-2008	406	12	870 000,00
92300	LEVALLOIS	90/92 RUE DE VILLIERS	11-2000	1 512	36	7 650 355,18
92300	LEVALLOIS-PERRET	148 RUE VICTOR HUGO	02-2003	3 748	69	18 879 774,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	39 RUE ANATOLE FRANCE	04-2008	1 790	39	9 700 000,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	107/113 RUE VICTOR HUGO	04-2008	285	5	1 280 000,00
92300	LEVALLOIS-PERRET	102 A 116 RUE VICTOR HUGO	09-2010	2 032	58	9 587 308,00

Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II+III)	Valeur comptable 2009
29 727,56	0,00	201 928,00	6 630 139,90	6 428 211,92
0,00	0,00	0,00	960 000,00	960 000,00
0,00	0,00	179 026,36	3 779 026,36	3 600 000,00
0,00	0,00	0,00	870 000,00	870 000,00
0,00	0,00	393,91	3 002 752,18	3 003 001,81
0,00	0,00	0,00	2 679 880,87	2 679 880,87
0,00	119 291,36	13 971,06	1 751 889,86	1 771 367,09
0,00	0,00	0,00	8 108 458,33	8 108 458,33
0,00	490 885,84	27 623,39	728 888,87	749 279,23
0,00	0,00	0,00	1 067 143,12	1 067 143,12
0,00	0,00	0,00	564 061,36	564 061,36
0,00	2 104 599,73	163 998,50	2 802 169,79	2 712 517,85
0,00	0,00	70,10	17 754 282,64	17 757 477,48
0,00	0,00	0,00	1 810 000,00	1 810 000,00
0,00	0,00	3 397,26	1 103 397,26	1 100 000,00
0,00	0,00	0,00	2 325 000,00	2 325 000,00
0,00	0,00	0,00	980 000,00	980 000,00
0,00	0,00	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00
0,00	0,00	0,00	15 997 400,00	15 997 400,00
0,00	0,00	0,00	903 266,70	903 266,70
0,00	0,00	64,40	606 891,63	606 967,23
0,00	0,00	0,00	5 050 000,00	5 050 000,00
0,00	0,00	0,00	919 000,00	919 000,00
0,00	0,00	0,00	7 163 450,00	7 163 450,00
0,00	0,00	7 990,03	3 166 020,71	3 176 097,35
0,00	0,00	0,00	18 125 777,00	18 125 777,00
0,00	0,00	33,51	747 033,69	747 169,63
0,00	0,00	1 063,23	839 532,82	838 469,59
0,00	0,00	29 310,75	1 050 719,17	1 056 708,61
0,00	0,00	0,00	1 524 490,17	1 524 490,17
0,00	0,00	91 172,77	6 749 941,77	6 788 243,32
0,00	0,00	0,00	4 400 000,00	4 400 000,00
0,00	0,00	0,00	19 993 581,00	19 993 581,00
0,00	-16 921,84	106 829,63	2 103 927,02	2 165 201,72
0,00	0,00	33 815,98	1 177 183,61	1 187 880,96
1 219,59	0,00	0,00	870 178,99	870 178,99
0,00	0,00	0,00	13 629 537,36	13 629 537,36
0,00	0,00	0,00	1 315 317,57	1 316 012,55
0,00	0,00	0,00	10 500 000,00	10 500 000,00
0,00	0,00	0,00	2 210 510,75	2 210 510,75
0,00	0,00	71 177,49	10 716 847,14	10 760 128,73
0,00	0,00	0,00	17 152 600,00	17 152 600,00
0,00	0,00	0,00	34 406 055,75	33 795 951,56
165 177,77	0,00	32 236,84	994 270,79	1 040 094,22
0,00	0,00	503,31	28 686 323,39	22 192 897,88
2 700,00	0,00	6 544,33	10 917 544,33	10 920 352,33
0,00	0,00	0,00	5 250 000,00	5 250 000,00
0,00	0,00	48 857,25	12 661 695,11	12 704 192,11
1 707 800,98	0,00	297 122,55	12 893 603,36	13 042 711,32
0,00	0,00	0,00	198 183,72	198 183,72
0,00	0,00	0,00	7 450 000,00	7 450 000,00
0,00	0,00	0,00	13 945 900,00	13 945 900,00
1 304 023,03	0,00	49 043,98	11 019 400,45	11 082 347,68
0,00	0,00	0,00	870 000,00	870 000,00
0,00	0,00	142 154,61	7 792 509,79	7 715 327,86
0,00	0,00	41 992,10	18 921 766,10	18 978 484,55
0,00	0,00	0,00	9 700 000,00	9 700 000,00
0,00	0,00	0,00	1 280 000,00	1 280 000,00
0,00	0,00	0,00	9 587 308,00	

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)			Date acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
92310	SEVRES	5 PLACE DU MARIVEL	03-2003	7 139	112	25 961 329,04
92310	SEVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	06-2003	4 321	83	16 067 340,56
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	10-2005	3 893	73	15 224 400,00
92400	COURBEVOIE	16 A 40 AVENUE HENRI REGNAULT	10-2007	3 451	60	28 400 000,00
92500	RUEIL-MALMAISON	85 BIS BOULEVARD ALBERT 1 ^o	11-2000	300	5	381 122,55
92600	ASNIERES	2/2 BIS RUE AUGUSTE THOMAS	11-2000	1 233	18	777 489,99
92733	NANTERRE	5/6 ESPLANADE CHARLES DE GAULLE	09-2007	5 315	79	39 600 000,00
92800	PUTEAUX	21 RUE JULES GUESDE	02-2007	1 779	12	8 642 193,00
92800	PUTEAUX	TOUR FRANKLIN	04-2008	2 373		13 000 000,00
93000	SAINT-DENIS	98 RUE GABRIEL PERI	11-2000	575		489 079,61
93160	NOISY-LE-GRAND	440 CLOS DE LA COURTINE	11-2000	2 421	41	1 564 921,60
93160	NOISY-LE-GRAND	17-19 BOULEVARD DU MONT D'EST	01-1992		-	
93200	SAINT DENIS	274/276 AVENUE DU PRESIDENT WILSON	12-2010	4 865	95	24 000 000,00
93290	TREMBLAY EN FRANCE	13 RUE HENRI FARMAN	04-2008	1 869	40	1 550 000,00
93360	NEUILLY-PLAISANCE	ZAC DES BORD DE MARNE	09-1989	3 183	62	5 105 506,30
94000	CRETEIL	33 RUE A. PERRET	11-2000			
94000	CRETEIL	ALLEE DES SAULES	11-2000	1 140	33	1 150 699,78
94100	SAINT-MAUR	12 PARVIS SAINT MAUR	04-2008	1 586	40	3 975 000,00
94120	FONTENAY S/S BOIS	44-58 RUE ROGER SALENGRO	11-2000	7 672	167	9 503 583,72
94120	FONTENAY S/S BOIS	229 RUE LA FONTAINE	11-2000	2 875	50	2 832 416,59
94120	FONTENAY S/S BOIS	AVENUE DU VAL DE FONTENAY	11-2000	1 153	18	1 341 551,35
94126	FONTENAY S/S BOIS	44 RUE ROGER SALENGRO	11-2000	2 056	50	2 591 633,29
94300	VINCENNES	10/12 COURS LOUIS LUMIERE	11-2000	1 765	44	2 820 306,82
94300	VINCENNES	24 À 30 AVENUE DU PETIT PARC	11-2000	10 038	189	21 872 557,49
TOTAL BUREAUX				343 022	7 165	805 914 308,22
ACTIVITÉS						
34000	MONTPELLIER	RUE ALFRED NOBEL	11-2000	1 971	44	1 021 282,26
44800	SAINT-HERBLAIN	IMMEUBLE LE SAFRAN	11-2000	1 162	30	597 919,73
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	BOULEVARD DE MONS ET RUE PARMENTIER	02-1990	1 683	47	472 477,09
69007	LYON	99-103 RUE DE GERLAND	11-2000	3 217	87	2 284 834,12
77090	COLLEGIEN	ZAC DES PORTES DE LA FORET	11-2000	3 194	28	1 585 469,78
77360	TORCY	LA ROCHE DU PARC	11-2000			
77607	BUSSY ST-GEORGES	4 AVENUE GUTEMBERG	12-2006	12 649	169	11 293 000,00
77607	BUSSY ST-GEORGES	5 AVENUE GUTEMBERG	12-2006	5 049	66	4 434 600,00
78180	MONTIGNY LE-BRETONNEUX	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	11-2000			
78190	TRAPPES	DOMAINE DE PISSALOU	11-2000	1 890	46	1 362 162,46
91070	BONDOUFLE	5 RUE GUTEMBERG Z.I MARINIÈRE	11-2000	4 503		1 214 204,03
91070	BONDOUFLE	22 RUE GUTENBERG	11-2000	6 061	81	2 837 782,95
91380	CHILLY-MAZARIN	37 ROUTE DE LONGJUMEAU	12-1989	5 522	118	3 717 119,12
92350	LE PLESSIS-ROBINSON	20 RUE EDOUARD HERRIOT	11-2000	2 402	30	1 725 432,33
93200	SAINT-DENIS	2 QUAI DE ST OUEN	12-1989	1 448	20	1 246 193,64
93200	SAINT-DENIS	2/8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	06-2002	2 630	56	2 301 980,16
93200	SAINT-DENIS	2 À 8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	11-2000	7 667	130	6 419 156,51
93200	SAINT-DENIS	2 A 8 BOULEVARD DE LA LIBERATION	11-2000	4 384	86	3 807 048,51
93200	SAINT-DENIS	URBAPARC	12-1989	5 795	102	2 370 582,22
93420	VILLEPINTE	24 BIS ALLEE LOUIS BREGUET	12-1989	6 278	88	4 658 079,72
94000	FRESNES	32/46 AVENUE DES PEPINIÈRES	11-2000	3 968	85	2 106 865,63
94600	CHOISY-LE-ROI	36/44 AVENUE DE LUGO	04-2008	3 340		2 400 000,00
95610	ERAGNY	PARC DES BELLEVUES - BAT. C	11-2000	2 958	24	1 664 934,58
95610	ERAGNY	AVENUE DU GROS CHENE	11-2000	5 644	105	2 744 082,32
95700	ROISSY-EN-FRANCE	PARC DES NATIONS	11-2000	6 838	219	8 280 098,65
TOTAL ACTIVITÉS				103 244	1 661	70 545 305,81

Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II+III)	Valeur comptable 2009
55 121,51	0,00	0,00	26 016 450,55	26 017 524,04
85 436,31	0,00	0,00	16 152 776,87	16 152 776,87
329 624,51	0,00	303 976,07	15 858 000,58	15 971 258,30
0,00	0,00	3 116,74	28 403 116,74	28 404 183,30
0,00	0,00	0,00	381 122,55	381 122,55
0,00	0,00	0,00	777 489,99	777 489,99
0,00	0,00	0,00	39 600 000,00	39 600 000,00
0,00	0,00	0,00	8 642 193,00	8 642 193,00
0,00	0,00	0,00	13 000 000,00	13 000 000,00
0,00	0,00	54 565,60	543 645,21	560 851,13
0,00	0,00	0,00	1 564 921,60	1 564 921,61
			-	-0,01
0,00	0,00	0,00	24 000 000,00	
0,00	0,00	0,00	1 550 000,00	1 550 000,00
0,00	-1 599 178,91	57 108,21	3 563 435,60	3 596 043,70
			-	767 763,34
0,00	0,00	0,00	1 150 699,78	1 150 699,78
0,00	0,00	0,00	3 975 000,00	3 975 000,00
0,00	-356 642,69	0,00	9 146 941,03	9 146 941,03
0,00	0,00	29 596,58	2 862 013,17	2 893 008,99
0,00	0,00	0,00	1 341 551,35	1 341 551,35
287 366,39	0,00	332 586,33	3 211 586,01	2 879 719,68
0,00	0,00	50 016,92	2 870 323,74	2 867 074,71
15 860,00	-2 343 903,93	90 979,97	19 635 493,53	19 660 977,54
6 675 059,18	-2 745 991,23	5 900 110,82	815 743 486,99	776 146 081,71
0,00	0,00	0,02	1 021 282,28	1 023 219,14
0,00	0,00	0,00	597 919,73	597 919,75
0,00	-149 673,55	22 416,47	345 220,01	1 022 766,43
260 486,11	0,00	97 383,77	2 642 704,00	2 684 173,70
0,00	0,00	171 249,48	1 756 719,26	1 632 773,68
			-	995 284,47
0,00	0,00	0,00	11 293 000,00	11 293 000,00
0,00	0,00	0,00	4 434 600,00	4 434 600,00
			-	716 510,38
0,00	0,00	685,68	1 362 848,14	1 363 606,54
0,00	0,00	17 648,48	1 231 852,51	1 243 546,23
0,00	0,00	27 106,33	2 864 889,28	2 887 619,87
0,00	-1 144 243,95	42 846,51	2 615 721,68	3 051 289,78
0,00	0,00	15 682,30	1 741 114,63	1 749 551,71
0,00	-71 573,96	7 610,50	1 182 230,18	1 190 685,02
0,00	0,00	1 762,39	2 303 742,55	2 304 383,74
0,00	-182 769,07	138 617,13	6 375 003,97	6 450 559,57
209 874,29	0,00	81 475,95	4 098 398,75	4 016 922,80
0,00	2 522 796,03	183 227,70	5 076 605,95	5 136 552,51
0,00	-1 697 345,86	9 354,46	2 970 088,32	2 983 434,26
0,00	0,00	0,00	2 106 865,63	2 106 865,63
0,00	0,00	157 382,54	2 557 382,54	2 400 000,00
0,00	0,00	-0,02	1 664 934,56	1 664 953,61
0,00	0,00	0,00	2 744 082,32	2 744 082,32
231 299,86	0,00	54 800,92	8 566 199,43	8 636 752,50
701 660,26	-722 810,36	1 029 250,61	71 553 405,72	74 331 053,64

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

COMMERCES			Date acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
01700	BEYNOST	ZAC DES BATERSES	04-1991	810		698 978,74
02200	SOISSONS	RUE JACQUES BREL	11-2000	1 200		725 276,20
03100	MONTLUCON	RUE BENOIT FRACHON	04-1989	1 500		960 428,81
11000	CARCASSONNE	LA COUSTOUNE	11-2000	2 840	1	1 067 143,12
13009	MARSEILLE	AVENUE JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	11-2000	7 130		4 268 572,49
16430	CHAMPNIERS	LES MONTAGNES	04-1990	1 500		1 143 367,63
16430	CHAMPNIERS	ZA LES MONTAGNES	11-2000	1 000		411 612,35
21000	DIJON	2/4 BOULEVARD MARMONT	10-1969	1 145	1	183 698,81
21300	CHENOVE	12 RUE JEAN MOULIN	11-2000	1 050	1	478 957,39
21300	CHENOVE	1 BOULEVARD DES VALENDONS	11-2000	2 866		579 306,26
22360	LANGUEUX LES GREVES	7 RUE AMBROISE PARE	07-1990	800	1	611 039,42
25000	BESANCON	1 AVENUE DE BOURGOGNE	10-1969			
25200	MONTBELIARD	Z CIALÉ LE PIED DES GOUTTES	11-2000	821		495 459,31
25400	EXINCOURT	RN 437	11-2000	27 013		7 622 450,86
27930	EVREUX GUICHAINVILLE	BOULEVARD DU 14 JUILLET	11-2000	2 074		1 722 673,90
29200	BREST	ZAC DE L'HERMITAGE	11-2000	2 062		1 478 755,46
30300	BEAUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEAUCAIRE	12-2004	9 231	353	9 347 000,00
30300	BEAUCAIRE	LIEUDIT GENESTET	01-2007	3 777		4 500 000,00
31700	BLAGNAC	LIEUDIT "RITOURET SUD"	11-2000	1 500		1 295 816,64
33130	BEGLES	732 ROUTE DE TOULOUSE	11-2000	7 142	1	2 896 531,33
37000	TOURS	31 AVENUE GUSTAVE EIFFEL	01-11-00	2 472		1 571 617,74
37170	CHAMBRAY LES TOURS	150 AVENUE DU GRAND SUD	12-1988	880	1	775 884,52
38000	ECHIROLLES	RUE DE COMBOIRE	11-2000	400		350 632,74
38400	ST MARTIN D'HERES	ZAC CHAMPS ROMAN	11-2000	2 030		1 173 857,42
41350	VINEUIL	ZAC DES SABLONS	11-2000	1 099		518 326,66
45000	ORLEANS	142 FAUBOURG BANNIER	07-2007	170		317 135,00
47200	MARMANDE	33 RUE CHARLES DE GAULLE	07-2007	1 273		1 880 610,00
53000	LAVAL	AVENUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	11-2000	1 504		823 224,70
57140	WOIPPY	ZONE D'ACTIVITES METZ NORD	11-2000	1 099		716 510,38
60110	MERU	CENTRE COMMERCIAL LES VILLAGES	11-2000	2 092		1 275 998,27
60400	NOYON	ROUTE NATIONALE N°32	11-2000	797		464 969,51
63000	CLERMONT FERRAND	BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT	11-2000	2 094	1	1 448 265,66
63000	CLERMONT FERRAND	26 RUE DU GRAND CHAMP	07-1969	1 060		206 348,91
63170	AUBIERE	CHEMIN DES SAUZETTES	11-2000	1 178		823 224,70
66000	PERPIGNAN	9013 ROUTE D'ESPAGNE	06-1989	901		838 469,59
69780	MOINS	18 RUE DE LA LIBERTE	07-2007	265		703 553,00
71100	CHALON S/ SAONE	RUE THOMAS DUMOREY	12-1989	2 218		5 753 356,97
71570	CHARENTRE	ZAC DES BOUCHARDES	11-2000	1 152		777 489,99
75001	PARIS	10 PLACE SAINT OPPORTUNE	07-2007	206		1 868 085,00
75002	PARIS	7/9 RUE SAINT MARC	04-2008	140		395 000,00
75006	PARIS	55/57 RUE DE VAUGIRARD	04-2008	100	1	1 095 000,00
75006	PARIS	45 RUE BONAPARTE	04-2008	111		2 900 000,00
75007	PARIS	80 RUE DU BAC	11-2000	87		381 122,54
75007	PARIS	26 RUE DU BAC	11-2000	68		373 500,10
75008	PARIS	66 CHAMPS ELYSEES	11-2000	1 238		12 840 160,79
75008	PARIS	230 RUE DU FAUBOURG ST HONORE	11-2000	345	1	609 796,07
75008	PARIS	66 RUE FAUBOURG SAINT HONORE	11-2000	128		1 356 796,25
75008	PARIS	72 RUE DE MIROMESNIL	04-2008	125		230 000,00
75009	PARIS	20 RUE DE MAUBEUGE	11-2000	244		518 326,65
75011	PARIS	37-39 & 41 BOULEVARD DE CHARONNE	11-2000	127	1	167 693,92
75011	PARIS	144/148 RUE LEDRU ROLLIN	11-2000	344	3	792 734,89
75012	PARIS	41/43 RUE DE REUILLY	11-2000	2 187		1 661 694,29
75012	PARIS	39 RUE DE WATTIGNIES	04-2008	690	11	2 400 000,00
75014	PARIS	107 B AVENUE GENERAL LECLERC	11-2000	833		1 829 388,21
75015	PARIS	56 À 62 RUE BRANCON	12-1986	375	3	564 061,36
75015	PARIS	15 RUE LABROUSTE	10-1975	381		181 526,59
75015	PARIS	97 RUE LECOUBE	04-2008	127		1 100 000,00
75016	PARIS	86 AVENUE VICTOR HUGO	11-2000	109	1	1 036 653,31
75016	PARIS	89 RUE DE LA POMPE	04-2008	54		470 000,00
75016	PARIS	19 RUE DE PRESBOURG	04-2008	382		3 400 000,00

Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II+III)	Valeur comptable 2009
0,00	-104 427,58	0,00	594 551,16	594 551,16
0,00	-39 255,62	0,00	686 020,58	686 020,58
0,00	-76 224,51	0,00	884 204,30	884 204,30
0,00	0,00	0,00	1 067 143,12	1 067 143,12
0,00	0,00	0,00	4 268 572,49	4 268 572,49
0,00	-451 579,14	0,00	691 788,49	691 788,49
0,00	0,00	0,00	411 612,35	411 612,35
0,00	456 587,06	0,00	640 285,87	640 285,87
0,00	0,00	0,00	478 957,39	478 957,39
0,00	0,00	0,00	579 306,26	579 306,26
0,00	-62 222,95	0,00	548 816,47	548 816,47
			-	762 245,08
0,00	0,00	0,00	495 459,31	495 459,31
0,00	0,00	0,00	7 622 450,86	7 622 450,86
0,00	0,00	0,00	1 722 673,90	1 722 673,90
0,00	0,00	0,00	1 478 755,46	1 478 755,46
0,00	0,00	0,00	9 347 000,00	9 347 000,00
0,00	0,00	0,00	4 500 000,00	4 500 000,00
0,00	0,00	0,00	1 295 816,64	1 295 816,64
0,00	0,00	0,00	2 896 531,33	2 896 531,33
0,00	0,00	0,00	1 571 617,74	1 571 617,74
0,00	-120 353,74	0,00	655 530,78	655 530,78
0,00	0,00	0,00	350 632,74	350 632,74
0,00	0,00	557,34	1 174 414,76	1 174 693,44
0,00	0,00	0,00	518 326,66	518 326,66
0,00	0,00	0,00	317 135,00	317 135,00
0,00	0,00	0,00	1 880 610,00	1 880 610,00
0,00	0,00	0,00	823 224,70	823 224,70
0,00	0,00	0,00	716 510,38	716 510,38
922,32	0,00	0,00	1 276 920,59	1 276 920,59
0,00	0,00	0,00	464 969,51	464 969,51
0,00	0,00	0,00	1 448 265,66	1 448 265,66
0,00	449 181,87	0,00	655 530,78	655 530,78
0,00	0,00	0,00	823 224,70	823 224,70
0,00	-15 244,90	0,00	823 224,69	823 224,69
0,00	0,00	0,00	703 553,00	703 553,00
0,00	-604 071,09	0,00	5 149 285,88	5 149 285,88
0,00	0,00	0,00	777 489,99	777 489,99
0,00	0,00	0,00	1 868 085,00	1 868 085,00
0,00	0,00	0,00	395 000,00	395 000,00
0,00	0,00	0,00	1 095 000,00	1 095 000,00
0,00	0,00	0,00	2 900 000,00	2 900 000,00
0,00	0,00	8 529,49	389 652,03	381 122,54
0,00	0,00	0,00	373 500,10	373 500,10
217 140,00	0,00	0,00	13 057 300,79	13 057 300,79
0,00	0,00	0,00	609 796,07	609 796,07
0,00	0,00	0,00	1 356 796,25	1 356 796,25
0,00	0,00	0,00	230 000,00	230 000,00
0,00	0,00	0,00	518 326,65	518 326,65
0,00	0,00	0,00	167 693,92	167 693,92
0,00	0,00	0,00	792 734,89	792 734,89
0,00	0,00	0,00	1 661 694,29	1 661 694,29
0,00	0,00	0,00	2 400 000,00	2 400 000,00
0,00	0,00	0,00	1 829 388,21	1 829 388,21
0,00	0,00	0,00	564 061,36	564 061,36
0,00	367 289,88	0,00	548 816,47	548 816,47
0,00	0,00	0,00	1 100 000,00	1 100 000,00
0,00	0,00	0,00	1 036 653,31	1 036 653,31
0,00	0,00	0,00	470 000,00	470 000,00
67 110,00	0,00	85 872,78	3 552 982,78	3 535 499,59

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

COMMERCES (SUITE)			Date acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
75019	PARIS	55 RUE DE MEAUX	10-2002	2 037		3 028 663,24
76360	BARENTIN	214 BOULEVARD DE WESPHALIE	11-2000	1 100		457 347,05
76360	BARENTIN	1492 BOULEVARD DE NORMANDIE	09-1987	1 235	1	762 245,09
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	6 RUE EDOUARD VAILLANT	07-2007	20		59 900,00
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	16 RUE EDOUARD VAILLANT	07-2007	120		279 344,00
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	24 RUE EDOUARD VAILLANT	07-2007	50		135 758,00
77190	DAMMARIÉ-LES-LYS	385 AVENUE ANDRÉ AMPÈRE	11-2000	998	1	533 571,56
77400	ST-THIBAULT DES VIGNES	4 RUE DES MARMOUSETS	11-2000	1 658		1 143 367,62
77400	ST-THIBAULT DES VIGNES	PARC D'ACTIVITÉS COURTILLIÈRE	11-2000	1 447		868 959,40
77400	ST-THIBAULT DES VIGNES	ZAC DE LA COURTILLIÈRE NORD	11-2000	1 827		1 219 592,14
77500	CHELLES	13 AVENUE SYLVIE	11-2000	7 100	1	4 573 470,52
77500	CHELLES	22 BOULEVARD PIERRE MENDES FRANCE	07-2007	135		509 021,00
77500	CHELLES	41 BOULEVARD PIERRE MENDES FRANCE	07-2007	55		224 143,00
77500	CHELLES	37/39 BOULEVARD PIERRE MENDES FRANCE	07-2007	203		701 260,00
78210	ST-CYR L'ÉCOLE	AVENUE DU COLONEL FABIEN	10-1982	1 073		548 816,47
78310	MAUREPAS	9015 RUE DU MARCHÉ	07-1989	1 500	1	1 199 427,67
78500	SARTROUVILLE	80 AVENUE MAURICE BERTEAUX	01-11-00	3 168	1	2 210 510,75
79000	NIORT	39-41 RUE ROBERT TURGOT	11-2000	628		242 468,72
83160	LA VALETTE DU VAR	LOT. D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	11-2000	400		243 918,43
83160	LA VALETTE DU VAR	SECTEUR C 1793	01-11-00	1 549		701 265,48
83160	LA VALETTE DU VAR	AVENUE DE L'UNIVERSITÉ	11-2000	1 397		848 714,50
83160	LA VALETTE DU VAR	LES ESPALUNS	11-2000	1 746		945 183,91
84000	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	11-2000	1 996		990 918,62
84140	MONTFAVET	RUE DU BON VENT	11-2000	701	39	304 898,03
86280	SAINT-BENOIT	ZONE D'ACTIVITÉS GRAND ROCHER	11-2000	900		518 326,65
87000	LIMOGES	14 ALLÉE LOUIS DAUBENTON	11-2000	900		221 051,08
87000	LIMOGES	ZAC DE BEAUBREUIL	11-2000	1 000		457 347,05
89000	AUXERRE	AVENUE HAUSSMANN	11-1989	1 500		910 120,63
89000	AUXERRE	6 AVENUE DE SAINT GEORGES	01-11-00	2 200	1	686 020,58
91480	QUINCY S/S SENART	VAL D'YERRES ST CHRISTOPHE	12-1989	620	16	516 802,27
91700	STE GENEVIEVE DES BOIS	ZAC DE LA CROIX BLANCHE	11-2000	1 075	1	945 183,91
91700	STE GENEVIEVE DES BOIS	5 AVENUE DU HUREPOIX	11-2000	1 960		1 295 816,64
91830	LE COUDRAY MONTCEAUX	2 PLACE DE LA MAIRIE	07-2007	81		323 067,00
92000	NEUILLY SUR SEINE	19 RUE MADELEINE MICHELIS	04-2008	168		1 300 000,00
92110	CLICHY	65 RUE MARTRE	11-2000	770	16	390 403,14
92120	MONTRouGE	37/45 RUE BARBES	07-2007	331		1 610 240,00
92120	MONTRouGE	8/10 RUE MOLIERE	07-2007	134		521 599,00
92130	ISSY LES MX	36 RUE JEAN PIERRE TIMBAUD	07-2007	81		343 057,00
92130	ISSY LES MX	4 RUE MICHEL JAZY	07-2007	225		1 614 020,00
92400	COURBEVOIE	69 AVENUE MARCEAU	07-2007	160		845 009,00
93000	BOBIGNY	CENTRE COMMERCIAL BOBIGNY 2	08-2006	6 067	-	12 230 000,00
93370	MONTFERMEIL	186 AVENUE JEAN JAURES	08-1965	6 513	14	6 210 041,63
93380	PIERREFITTE S- SEINE	16 PLACE JEAN XXIII	07-2007	119	1	169 515,00
93400	SAINT OUEEN	21 RUE DE CLICHY	07-2007	397		1 081 783,00
93800	EPINAY SUR SEINE	5 RUE LACEPEDE	07-2007	64		88 282,00
94120	VAL DE FONTENAY	RUE DE LA MARRE A GUILLAUME	08-2004	6 320	1	17 062 346,93
94260	FRESNES	VOIE DES LAITIÈRES	11-2000	5 444		3 996 121,50
94300	VINCENNES	1 ALLÉE NIEPCE	04-2008	153	2	410 000,00
94430	CHENNEVIÈRES S/ MARNE	3 AVENUE CHAMPLAIN	11-2000	906		762 245,09
95400	VILLIERS LE BEL	PLACE VICTOR HUGO	05-1986	5 540	2	2 286 735,26
95480	PIERRELAYE	1 RUE PATTE D'OIE D'HERBLAY	11-2000	1 400	1	960 428,80
TOTAL COMMERCES				179 938	480	177 566 412,81

Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II+III)	Valeur comptable 2009
0,00	0,00	0,00	3 028 663,24	3 028 663,24
0,00	0,00	0,00	457 347,05	457 347,05
0,00	-60 979,61	0,00	701 265,48	701 265,48
0,00	0,00	0,00	59 900,00	59 900,00
0,00	0,00	0,00	279 344,00	279 344,00
0,00	0,00	0,00	135 758,00	135 758,00
0,00	0,00	0,00	533 571,56	533 571,56
0,00	0,00	0,00	1 143 367,62	1 143 367,62
0,00	0,00	0,00	868 959,40	868 959,40
0,00	0,00	0,00	1 219 592,14	1 219 592,14
0,00	0,00	0,00	4 573 470,52	4 573 470,52
0,00	0,00	0,00	509 021,00	509 021,00
0,00	0,00	0,00	224 143,00	224 143,00
0,00	0,00	0,00	701 260,00	701 260,00
0,00	0,00	0,00	548 816,47	548 816,47
0,00	-71 304,94	0,00	1 128 122,73	1 128 122,73
0,00	0,00	0,00	2 210 510,75	2 210 510,75
0,00	0,00	0,00	242 468,72	242 468,72
0,00	0,00	0,00	243 918,43	243 918,43
0,00	0,00	2 103,64	703 369,12	705 383,20
0,00	0,00	0,00	848 714,50	848 714,50
0,00	0,00	0,00	945 183,91	945 183,91
0,00	0,00	0,00	990 918,62	990 918,62
0,00	0,00	0,00	304 898,03	304 898,03
0,00	0,00	0,00	518 326,65	518 326,65
0,00	0,00	0,00	221 051,08	221 051,08
0,00	0,00	0,00	457 347,05	457 347,05
0,00	172 267,39	0,00	1 082 388,02	1 082 388,02
0,00	0,00	0,00	686 020,58	686 020,58
0,00	-112 812,37	0,00	403 989,90	403 989,90
0,00	0,00	0,00	945 183,91	945 183,91
0,00	0,00	0,00	1 295 816,64	1 295 816,64
0,00	0,00	0,00	323 067,00	323 067,00
0,00	0,00	0,00	1 300 000,00	1 300 000,00
0,00	0,00	4 430,36	394 833,50	402 432,87
0,00	0,00	0,00	1 610 240,00	1 610 240,00
0,00	0,00	0,00	521 599,00	521 599,00
0,00	0,00	0,00	343 057,00	343 057,00
0,00	0,00	0,00	1 614 020,00	1 614 020,00
0,00	0,00	0,00	845 009,00	845 009,00
0,00	0,00	0,00	12 230 000,00	12 230 000,00
0,00	-1 377 407,79	0,00	4 832 633,84	4 832 633,84
0,00	0,00	0,00	169 515,00	169 515,00
0,00	0,00	0,00	1 081 783,00	1 081 783,00
0,00	0,00	0,00	88 282,00	88 282,00
0,00	0,00	9 832,50	17 072 179,43	17 062 346,93
0,00	0,00	0,00	3 996 121,50	3 996 121,50
0,00	0,00	0,00	410 000,00	410 000,00
0,00	0,00	0,00	762 245,09	762 245,09
0,00	0,00	0,00	2 286 735,26	2 286 735,26
0,00	0,00	0,00	960 428,80	960 428,80
285 172,32	-1 650 558,04	111 326,11	176 312 353,20	177 048 645,23

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
ENTREPOTS						
33700	MERIGNAC	14 B RUE GUSTAVE EIFFEL	11-2000	1 800		472 591,96
33700	MERIGNAC	2 RUE ANTOINE BECQUEREL	11-2000	1 613		442 102,15
37000	TOURS	RUE CHARLES COULOMB	11-2000	2 814		914 694,10
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D ABEAU	11-2000	10 115	76	1 980 973,49
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D ABEAU	11-2000	5 922		1 493 034,72
38070	ST-QUENTIN FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	11-2000	1 974		502 116,11
59000	LILLE	18 RUE DE LA VOYETTE	11-2000	1 058		288 602,86
60200	VENETTE	IMPASSE JEAN MONET	11-2000	2 445		914 694,10
69100	VILLEURBANNE	4 RUE EDOUARD AYNARD	11-2000	1 895	45	929 939,00
69680	CHASSIEU	1 RUE DE FRESNEL	11-2000			
69960	CORBAS	20 RUE LOUIS PRADEL	11-2000			
77183	CROISSY-BEAUBOURG	51 RUE DE LA CHAPELLE	09-1987	5 954	49	2 306 027,99
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES	11-2000	2 550		783 049,89
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES	11-2000	1 670		377 341,56
77600	BUSSY ST-MARTIN	RUE DES EPINETTES	11-2000	8 220		1 767 623,53
91940	LES ULIS	AVENUE DE L'OCEANIE	11-2000	5 128	67	2 058 061,73
91940	LES ULIS	4 AVENUE DES ANDES	11-2000	3 650	61	2 088 039,11
92160	ANTONY	RUE AUGUSTIN FRESNEL	11-2000	2 474	27	1 219 592,14
92220	BAGNEUX	80/84 RUE DES MEUNIERES	11-2000	14 929	163	118 085,18
92350	LE PLESSI-ROBINSON	15 AVENUE GALILÉE	03-2008	6 477		9 400 000,00
93110	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AVENUE FAIDHERBE	11-2000	2 790		922 316,56
94260	FRESNES	57/61 AVENUE DE LA LIBERTE	11-2000			
95100	ARGENTEUIL	18 RUE JULES VERCRUYSSÉ	11-2000	3 227	52	1 737 918,80
TOTAL COMMERCES				86 705	540	30 716 804,98
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX						
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	02-2008	3 886	182	15 268 585,00
92220	BAGNEUX	80/82 RUE DES MEUNIERES	12-2008	10 398	159	27 646 443,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				14 284	341	42 915 028,00
TOTAL GÉNÉRAL				727 192	10 187	1 127 657 859,82

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion). Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II+III)	Valeur comptable 2009
0,00	0,00	0,00	472 591,96	472 591,96
0,00	0,00	0,00	442 102,15	442 102,15
0,00	0,00	0,00	914 694,10	914 694,10
0,00	0,00	3 500,84	1 984 474,33	1 986 390,53
0,00	0,00	0,00	1 493 034,72	1 493 034,72
0,00	0,00	0,00	502 116,11	502 116,11
0,00	0,00	0,00	288 602,86	288 602,86
0,00	0,00	0,00	914 694,10	914 694,10
0,00	0,00	0,00	929 939,00	929 939,00
			-	503 081,75
			-	299 456,48
0,00	66 023,68	235 652,13	2 607 703,80	2 372 051,67
0,00	0,00	2 773,77	785 823,66	904 088,64
0,00	0,00	2 631,97	379 973,53	612 441,87
0,00	0,00	88,23	1 767 711,76	1 769 389,40
0,00	0,00	43 463,20	2 101 524,93	2 129 697,08
0,00	0,00	46 438,51	2 134 477,62	2 156 032,38
0,00	0,00	0,00	1 219 592,14	1 219 592,14
0,00	0,00	0,00	118 085,18	118 085,18
0,00	0,00	0,00	9 400 000,00	9 400 000,00
0,00	0,00	0,00	922 316,56	922 316,56
			-	0,02
0,00	0,00	3 128,08	1 741 046,88	1 742 299,48
0,00	66 023,68	337 676,73	31 120 505,39	32 092 698,18
0,00	0,00	0,00	15 268 585,00	15 268 585,00
0,00	0,00	0,00	27 646 443,00	27 587 400,00
0,00	0,00	0,00	42 915 028,00	42 855 985,00
7 661 891,76	-5 053 335,95	7 378 364,27	1 137 644 779,30	1 102 474 463,76

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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 Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 28 juin 2010. 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 14 mai 2011

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

- Convention conclue avec la société CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCE

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, UFG REM et CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCE par laquelle cette dernière réalise un audit du portefeuille d'actifs commerciaux de votre SCPI aux fins d'analyse du positionnement stratégique et des performances du portefeuille d'actifs, de mise en place d'un plan stratégique de valorisation à 3-5 ans et d'audit d'actifs et préconisations d'un plan stratégique propre.

La mesure de performance des actifs commerciaux, sa comparaison avec d'autres acteurs du marché et la préconisation d'un plan stratégique propre à l'actif sont supportées par votre SCPI, la mise en place du plan stratégique global à partir de l'analyse de la performance étant supportée par UFG REM.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2010 s'élève à 67 320,00 euros HT.

Personne concernée :

- GROUPE UFG-LFP, actionnaire détenant directement plus de 10% du capital d'UFG REM, et indirectement plus de 10% du capital de CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCE.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec UFG REM en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle UFG REM assure pour le compte de Sélectinvest 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation

des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, UFG REM a confié à UFG PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit facturée 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 fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et facturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} 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 : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 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 ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- 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 2010 :

Prestations	Modalités financières	UFG REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, 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.	-	593 115,39
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 : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface	-	-
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.	41 808,67	-
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.	80 908,60	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés à la cession : • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds : • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement : 	132 818,06 132 818,06 334 000,00	- - -
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; 	321 792,60	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	127,50	-
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

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

L'administrateur unique du groupement est UFG REM qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention conclue avec la société de gestion

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 2010 s'élève à 8 068 127,72 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 2010 s'élève à 1 841 738,27 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2011

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



190205 - Mise à jour juillet 2011 - © Photo : Fotolia - DR

UFG REM
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 44 56 11 00
399 922 699 RCS PARIS - www.ufg-lfp.com

