

SÉLECTINVEST 1

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



SÉLECTINVEST 1

SCPI d'entreprise à capital variable

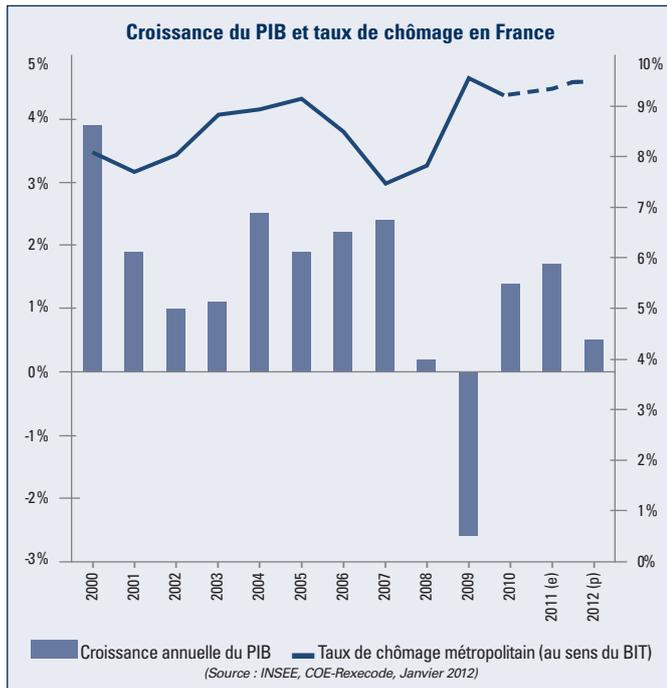
■ Assemblée générale ordinaire du 26 juin 2012

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2011	8
Rapport du conseil de surveillance	20
Projets de résolutions	21
Comptes au 31 décembre 2011	22
Annexe	26
Composition du patrimoine	36
Rapports du commissaire aux comptes	48

Avant-Propos

■ LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Après un premier semestre 2011 encourageant, la France et une grande partie de la zone Euro ont renoué au second semestre avec une conjoncture économique ralentie et incertaine. La hausse du prix des matières premières, la remontée du chômage, la faiblesse de la compétitivité à l'exportation de l'industrie française, les mesures d'austérité gouvernementales et les difficultés du système bancaire, sont venues successivement et progressivement freiner l'activité économique, dont la croissance a été quasiment nulle au quatrième trimestre 2011. Par ailleurs, s'il est particulièrement marqué en Europe, le ralentissement économique, touche aussi, bien que dans une moindre mesure, les pays émergents.



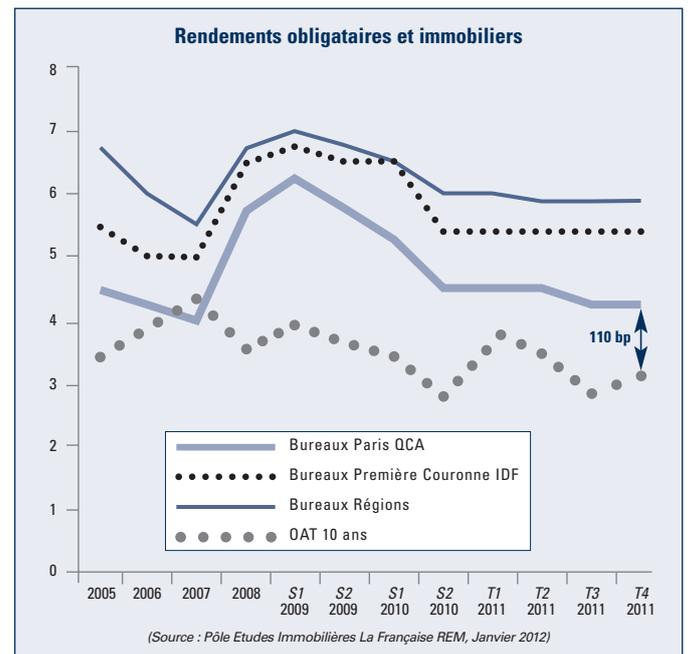
Les perspectives à moyen terme indiquent une croissance atone au cours du premier semestre 2012, qui serait suivie d'une légère reprise économique au second semestre. Au cours de l'année 2012, les bonnes nouvelles pourraient provenir d'une reprise économique aux Etats-Unis, d'un endiguement du "credit crunch" latent par la BCE et d'un repli relatif du coût des matières premières. Toutefois, cette reprise restera bridée par des mesures de rigueur devenues durables, la faiblesse de la consommation des ménages et par l'incertitude persistante liée à l'avenir financier de la zone Euro ainsi qu'aux échéances électorales de 2012.

En matière d'environnement financier, l'immobilier d'entreprise s'est inscrit à la fin de l'année 2011 dans un contexte financier pour le moins paradoxal de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits disponibles en repli et de volatilité toujours forte des marchés.

En effet, prenant acte de la situation économique et des difficultés des états européens à rétablir la confiance, la BCE est intervenue en baissant ses taux directeurs et en offrant une source de financement illimitée et peu chère aux banques européennes.

Dans le même temps, ces mêmes banques, sous la pression conjuguée des marchés et de la réglementation, ont réduit très significativement leur activité de financement, notamment à l'immobilier.

Cette conjonction paradoxale de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits en baisse et de forte volatilité a eu plusieurs effets sur le marché immobilier. Le premier effet, a été un regain significatif d'intérêt des investisseurs long terme pour la classe d'actifs immobiliers, y trouvant des rendements longs, stables, indexés sur l'inflation avec peu de volatilité. Le deuxième effet a été une forte concentration des investisseurs sur les segments les plus lisibles et sécurisés du marché (bureaux et logements parisiens loués), délaissant les actifs à risque (seconde main et/ou à risque de vacance). La frilosité des banques a accentué les deux phénomènes précédents, taillant la part belle aux actifs "prime" et favorisant les investisseurs en fonds propres. Enfin, l'aversion généralisée au risque a largement freiné le développement d'immeubles neufs, contribuant en cela à équilibrer l'offre par rapport à la demande de surfaces locatives.

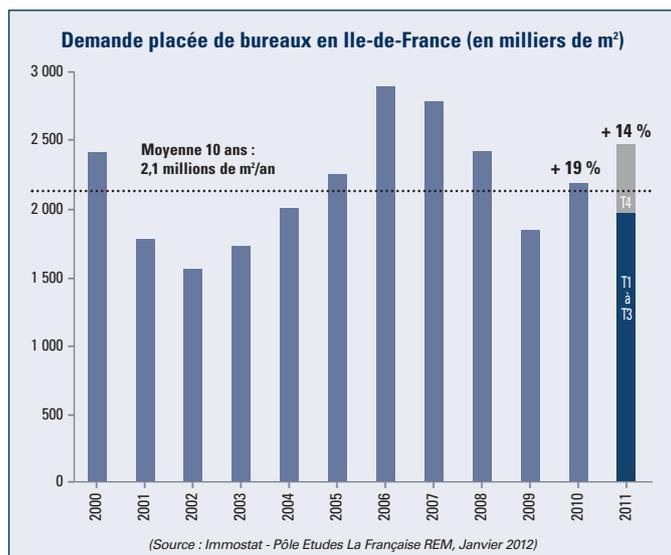


■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2011

Une année relativement dynamique sur les marchés de bureaux

Dans un environnement économique délicat, le marché des bureaux en France a connu une année 2011 paradoxalement dynamique, avec une demande placée en Ile-de-France qui atteint environ 2,4 millions de m², soit une croissance de 14 % d'une année sur l'autre. Si tous les segments de marché ont été actifs, on soulignera l'impact de la conclusion de plusieurs grandes transactions, telles que l'implantation de SFR à Saint Denis sur 124 000 m² et celle de Carrefour à Massy sur 85 000 m², représentatives de la préférence des utilisateurs pour les immeubles neufs (40 % des transactions). On notera également la forte reprise des ventes de bureaux à utilisateurs en Ile-de-France, dont le volume a bondi de 61 % en 2011.

Dans le cadre de cette tendance plutôt positive, le taux de vacance en Ile-de-France est repassé sous la barre des 7 %, sous l'effet de la raréfaction des offres de première main.



Toutefois, ces indicateurs positifs ne peuvent masquer la persistance d'une pression sur les loyers économiques. En effet, si le niveau d'activité - la demande locative brute - peut s'avérer soutenue en raison de la rotation naturelle des locataires, elle se fait souvent au détriment des immeubles de seconde main, et souvent au prix d'efforts sur les loyers. L'allongement de la durée des négociations en est un bon indicateur. Par ailleurs, si les valeurs locatives de marché faciales ressortent stables, ce mouvement masque le maintien à un niveau élevé des mesures d'accompagnement (franchise de loyers, travaux) exigées par les locataires et acceptées par les propriétaires.

Plus largement, le marché des bureaux dans un contexte de très faible croissance économique, parvient à préserver sa stabilité grâce au gel de la construction et aux mouvements des entreprises qui doivent globalement s'opérer à l'intérieur d'un parc figé où le taux de vacance est en conséquence relativement stable depuis deux ans.

Les bureaux en régions sous la pression de la conjoncture

Dans la plupart des grandes villes de région, l'atonie de la demande est amortie par la maîtrise de la construction et la concentration des pôles économiques dans certaines zones (gares TGV, pôles tertiaires, etc.). En conséquence, la raréfaction des bureaux neufs, très recherchés par les utilisateurs, génère un accroissement du stock de seconde main et un vieillissement du parc.

Ainsi certains marchés demeurent peu actifs, à l'instar de celui de Marseille, où la location des bureaux est en baisse de 33 % d'une année sur l'autre. Le marché lillois, qui avait connu une exceptionnelle année 2010, s'inscrit également en retrait en 2011. En revanche, le niveau d'activité demeure stable à Toulouse et surtout à Lyon, où le marché locatif bénéficie d'un tissu économique profond et diversifié.

L'immobilier de commerce sous pression mais s'adapte

Sur le marché des commerces, le ralentissement de la consommation des ménages (-0,5 % en 2011) pèse sur le secteur. Pour autant, on notera que le marché français attire toujours autant les grandes enseignes internationales et le luxe, tandis que les nouvelles surfaces des petits et moyens centres commerciaux (nouveaux centres et extensions) sont en hausse sensible en 2011.

Dans ce contexte, il apparaît que les emplacements "prime" et les formats parvenant à se réinventer tirent leur épingle du jeu :

- les boutiques de centre-ville bénéficiant d'emplacements n°1 et les grands centres commerciaux régionaux attirent les enseignes et génèrent des revenus sécurisés mais s'avèrent rares et chers pour les investisseurs ;
- les commerces alimentaires de centre-ville (Carrefour Market, Daily Monop') offrent des caractéristiques défensives et des rentabilités attractives ;
- Les *retail parks* bénéficiant d'un accès facile, d'une locomotive alimentaire, de commerces de destination (Darty, Décathlon) parviennent également à maintenir leurs flux de clientèle.

En revanche, les emplacements secondaires, les centres de taille moyenne et les *retail parks* vieillissants subissent une dégradation de leurs revenus locatifs et de leurs valorisations.

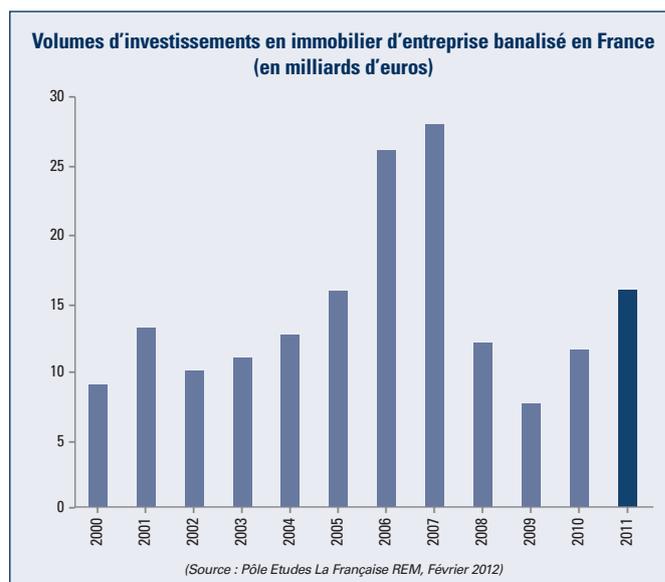
La logistique retrouve de l'attrait

Le secteur des entrepôts logistiques a bénéficié du positionnement des grands distributeurs (Franprix, Maisons du Monde, Conforama, Boulanger...) sur des actifs modernes pour établir une bonne année 2011. La logistique a également retrouvé l'intérêt d'investisseurs avec près de 700 millions d'euros investis, dont 50 % en deux importants portefeuilles.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2011

Un marché de l'investissement qui retrouve des couleurs

Sur le marché de l'investissement, et malgré l'environnement économique et financier, les volumes investis ont presque atteint 16,1 milliards d'euros sur l'année, grâce à un quatrième trimestre 2011 très dynamique, notamment stimulé par la fin au 31 décembre d'un avantage fiscal pour les vendeurs. Tirant les conséquences du contexte économique et financier évoqué plus haut, de nombreux investisseurs domestiques intervenant principalement en fonds propres (assureurs, caisses de retraites, SCPI) se sont ainsi positionnés sur des actifs sécurisés tandis que plusieurs investisseurs internationaux ont fait leur entrée ou leur retour sur le marché français.



Les incertitudes des marchés financiers ont clairement accentué la tendance observée depuis la crise de 2008, à savoir un appétit manifeste de toutes les catégories d'investisseurs pour la classe d'actifs immobilière, considérée comme une alternative sécurisée à d'autres placements, mais également une grande aversion au risque entraînant un positionnement quasi-exclusif sur les actifs les plus défensifs.

Dans cette perspective, les investisseurs ont massivement privilégié en 2011 le marché des bureaux parisiens, considéré comme le segment le plus sécurisé de France et l'un des moins risqués d'Europe. A titre d'exemple, on pourra ainsi citer la vente du siège d'Atos Origin à Bezons, pour plus de 400 millions d'euros ou encore celle du siège de Bayard Presse à Montrouge pour 101 millions d'euros. Plusieurs portefeuilles parisiens ont également fait l'objet de grandes transactions, en particulier sous l'impulsion du fonds souverain norvégien qui a acquis pour plus de 1,1 milliard d'euros d'actifs parisiens en 2011.

Les commerces les mieux placés ou les plus défensifs (boutiques d'hyper-centres-villes, grands centres commerciaux établis, moyens formats alimentaires) sont également demeurés très prisés des investisseurs, comme l'a illustré le grand intérêt de la place pour l'opération d'externalisation de magasins Carrefour Market, cédés pour environ 365 millions d'euros.

Au quatrième trimestre 2011, les taux de rendement sont restés stables, avec un taux prime à 4,5 % dans Paris, à 5,50 % en première couronne et à 6 % environ en régions. En raison de l'aversion au risque persistante et généralisée des investisseurs, la prime sur ces taux est cependant susceptible d'augmenter fortement, mais logiquement en fonction du risque locatif ou du niveau technique des bâtiments.

■ PERSPECTIVES 2012

Le début de l'année 2012 laisse augurer d'une persistance, au moins au premier semestre, des tendances observées fin 2011.

Le marché locatif ne devrait pas connaître de reprise des valeurs de marché mais continuera de bénéficier des effets de l'indexation positive des loyers. La demande locative, en lien avec une croissance économique faible, continuera d'être guidée par la recherche d'économies, et d'immeubles neufs. Il est probable donc que le marché continuera à privilégier les actifs neufs ou récents au détriment des immeubles de seconde main. Les investisseurs devraient anticiper une dégradation du niveau de remplissage de ces immeubles ainsi que de leurs valeurs locatives.

Par ailleurs, l'immobilier d'investissement continuera d'être impacté par la situation de nécessaire "*deleveraging*" de banques européennes fragilisées et dès lors peu susceptibles de financer - ou de refinancer - des actifs immobiliers. Même si les taux de financement restent globalement corrects, les volumes de prêts bancaires à l'immobilier resteront contraints et focalisés sur les dossiers les plus sécurisés.

On peut cependant noter que des solutions de financement alternatives aux prêts bancaires se font jour. Moins contraints par la réglementation et attirés par un couple rendement-risque attractif des prêts immobiliers, certains investisseurs institutionnels envisagent de prendre le relai des banques pour financer les prêts de l'immobilier d'entreprise.

L'immobilier d'entreprise devrait donc continuer de bénéficier, du moins pour les segments les plus sécurisés, des avantages défensifs offerts, à savoir des actifs réels, des cash-flows stables, l'indexation des revenus locatifs, etc..., qui offrent aux investisseurs une alternative appréciée face à des classes d'actifs volatiles ou risquées.

Par ailleurs, de nouveaux flux de capitaux, tant domestiques (privés, SCPI, compagnies d'assurances) qu'internationaux (Allemagne, pays nordiques, Moyen-Orient, Asie) s'élargissent ou s'ouvrent à l'immobilier français, ce qui devrait compenser le retrait des investisseurs fragilisés par le désendettement en cours.

Enfin, l'immobilier français bénéficie d'un effet "rareté" : les meilleurs emplacements demeurent recherchés même, voire surtout, en période de ralentissement économique.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS CE CONTEXTE

Dans un contexte économique et financier trouble et volatile, le marché français de l'immobilier d'entreprise s'est donc bien tenu au cours de l'année 2011 avec des niveaux d'activité significatifs tant pour l'investissement que pour l'activité locative.

Ce phénomène a bien été observé sur nos SCPI, même si sa traduction en termes de résultat est encore limitée. Plusieurs phénomènes viennent éroder financièrement cette reprise. Tout d'abord les "mesures d'accompagnement" utilisées depuis maintenant deux à trois ans, et notamment les franchises de loyers, sont toujours présentes à un niveau élevé dans les négociations locatives. Ensuite une part de cette dynamique concerne en priorité les immeubles neufs ou restructurés (plus du tiers des transactions). Enfin nous observons une grande sélectivité des utilisateurs locataires et chaque immeuble doit trouver son positionnement commercial dans des marchés fortement concurrentiels sur les valeurs.

Les taux d'occupation des SCPI sont donc globalement orientés à la hausse sur l'exercice mais la traduction financière sera progressive, et aidée par la livraison et la commercialisation de quelques opérations significatives de restructuration en cours sur les patrimoines.

Le niveau des défauts de paiement et des contentieux est resté très limité sur l'année 2011, l'explication tient principalement au fait que beaucoup d'actifs sont loués à des locataires de premier rang.

Enfin il convient de souligner que l'année 2011 a été extrêmement active en termes de collecte et d'investissement pour les SCPI gérées par La Française Real Estate Managers. Les SCPI terminent toutes l'année avec un fort niveau d'investissement immobilier et des niveaux de trésorerie très faibles, ce qui contribuera au bon niveau des recettes locatives des prochains trimestres.

Dans ce contexte, les SCPI ont dans l'ensemble maintenu le niveau de leurs distributions au cours de l'exercice 2011, et entament l'année 2012 avec cette même stabilité.

■ DES VALEURS IMMOBILIÈRES STABLES

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertises des patrimoines de la majeure partie des SCPI d'immobilier d'entreprise ont affiché une légère progression à périmètre constant, en s'appréciant de 1,10 % à 2,30 % selon les sociétés.

Cette valorisation résulte d'une stabilité globale des taux de capitalisation que les experts appliquent à des revenus immobiliers, qui se sont légèrement appréciés sur l'exercice.

Les valeurs de réalisation des SCPI qui intègrent entre autres éléments ces valeurs d'expertises ont pour leurs parts progressées plus modérément (la majorité des variations se situent autour +0,30 %). 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 ou les réserves de plus-values ;
- de l'impact des dépenses d'investissement sur certains actifs en restructuration 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 : NOUVELLE COLLECTE HISTORIQUE

Après le niveau de collecte remarquable enregistré sur le marché de l'épargne immobilière en 2010, l'année 2011 s'achève sur un nouveau record avec près de 2,8 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule l'avantage de procurer un niveau de distribution attractif (les SCPI classiques distribuent actuellement entre 5 % et 5,50 %) et de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,6 %, marquant la stabilité des clients sur ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts.

■ TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCI

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation, si tel était le cas, devant impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI Sélectinvest 1, réunis en assemblée générale extraordinaire le 26 janvier 2012 ont rejeté, à une large majorité, la transformation de leur société en OPCI sous forme de FPI RFA SEL (Fonds de Placement Immobilier à Règles de Fonctionnement Allégées Sans Effet de Levier).

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

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 OPCV 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 Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT
 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
 La Française AM, représentée par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
François GOUBARD, Président	À l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012.
Jean-François GARETON	
Pierre HEBRARD	
Jacques-Michel HIRSCH	
Evelyn LE BELLER	
Dominique PONTABRY	
Jean-Jacques RABET	
François RINCHEVAL	
Damien VANHOUTTE	
ACMN VIE, représentée par Hervé BOUCLIER	
Agora Patrimoine, représentée par Alain SCHMITT	
APPSCPI, représentée par Jean BENAZET	
AVIP SCPI Sélection, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
Crédit Foncier, représentée par Jean-Pierre TOURRET	
Financière Etoile, 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'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'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Introduction

Sélectinvest 1 clôture son exercice 2011 avec une distribution conforme aux prévisions, soit 31,80 euros par part, offrant, sur la base d'un prix de part stable à 635 euros, un rendement à 5,01 %. La SCPI a enregistré au cours de l'exercice une collecte de plus de 125 millions d'euros qui aura permis de résorber intégralement les parts en attente de retrait (0,6 % de la capitalisation en début d'année) ; mais aussi, de se positionner sur de nombreux investissements dans des conditions favorables de marché.

L'exercice 2011 est caractérisé par une très forte activité locative du patrimoine de Sélectinvest 1.

Plus de 77 000 m² ont été reloués au cours de l'année avec dans le même temps des libérations atteignant 61 316 m². Une année active mais au final positive avec un taux d'occupation physique qui remonte à 86 %.

Les succès rencontrés sur des opérations neuves comme le Green Square à Bagneux avec 4 325 m² loués en 10 mois, ou rénovées comme à Croissy-Beaubourg (3 966 m²) ou Meudon (3 721 m²) démontrent la nécessité de réaliser des travaux afin de bien repositionner les immeubles dans leur marché même en période plus difficile.

La stratégie 2011 d'arbitrages a permis de se séparer de 20 actifs représentant 29 938 m² pour un montant de plus de 46,3 millions d'euros participant ainsi à la régénération du patrimoine.

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2011 ont porté sur un total de 32 811 m² pour un montant de 124,2 millions d'euros répartis sur 9 actifs dont 7 en bureaux. Conformément à la stratégie d'investissement, ces 7 acquisitions se situent à Paris et sa région ainsi que dans les grandes villes de province (Marseille, Lyon...). Les actifs de commerce sont au nombre de 6 avec une belle acquisition parisienne rue de Grenelle (Paris 7^e) louée à l'enseigne Céline, ainsi qu'un investissement réalisé dans le cadre de l'opération d'externalisation du groupe Carrefour avec l'acquisition des murs de 5 supermarchés qui génèrent un loyer supplémentaire immédiat et sécurisé dans le temps à travers un bail ferme de 12 ans.

Pour ce qui est des expertises, la valeur du patrimoine progresse de 1,54 % à périmètre constant, avec pour effet une quasi stabilité de la valeur de réalisation (+ 0,12 %). Cet écart résulte de l'impact lié à la nécessité d'utiliser comme prévu les réserves, afin de servir la distribution pour 2011 et aux travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

Compte tenu de la stabilité actuelle du marché des parts et de la valeur de réalisation, le prix de part n'a pas été modifié.

L'activité de l'année 2012 sera encore une fois orientée vers la commercialisation des locaux vacants ou en travaux.

La politique d'arbitrages d'actifs présentant des surfaces vacantes ou une obsolescence croissante se prolongera en 2012. En parallèle, les efforts commerciaux spécifiques engagés sur des sites difficiles, comme La Chapelle-sur-Erdre en périphérie de Nantes, devraient porter leurs fruits.

Enfin, les démarches actives en terme de rénovation plus ou moins lourde du patrimoine seront poursuivies, notamment à Paris, rue Bergère, rue Championnet et rue La Condamine pour ne citer que les principaux actifs.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2011

Capital effectif	365 178 105 €
Nombre de parts	2 386 785
Capitalisation	1 515 608 475 €
Nombre d'associés	20 286
Valeur de réalisation	574,61 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait	595,31 €
Valeur ISF pour 2012 *	595,31 €
Distribution 2011 **	31,80 €
Distribution prévisionnelle pour 2012	31,80 €

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

** Dont 8 449 218,90 euros prélevés sur la réserve de plus-value, soit 3,54 euros/part.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2011	2010
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	139 205 811,20	127 710 217,73
dont loyers	87 860 389,17	88 586 609,38
Total des charges	75 687 093,04	60 416 677,57
Résultat	63 518 718,16	67 293 540,16
Dividende**	72 914 386,65	71 581 916,60

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

Capital social	365 178 105,00	344 973 537,00
Total des capitaux propres	1 157 581 294,70	1 082 797 830,76
Immobilisations locatives	1 233 216 942,59	1 137 644 779,30

	Global 2011	Par part 2011
Autres informations		
Bénéfice	63 518 718,16	27,76*
Dividende**	72 914 386,65	31,80*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	1 437 242 134,02	628,19
Valeur comptable	1 157 581 294,70	485,00
Valeur de réalisation	1 371 464 201,11	574,61
Valeur de reconstitution	1 558 326 457,45	652,90

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

** Dont 8 449 218,90 euros prélevés sur la réserve de plus-value, soit 3,54 euros/part.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2011

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	132 056	5,53 %
Parts retirées avec contrepartie	65 371	2,73 %
Parts cédées de gré à gré	247	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	18 747	0,78 %
Parts en attente de retrait au prix publié	0	-

Les capitaux collectés en 2011 ont totalisé plus de 125 millions d'euros permettant d'assurer la totale fluidité retrouvée du marché des parts et, à hauteur de 84 millions d'euros, d'augmenter le capital de Sélectinvest 1. Ces nouvelles ressources disponibles pour investissement ont donc contribué au financement des acquisitions immobilières décrites par ailleurs permettant ainsi à la SCPI de diversifier son patrimoine occupé par des locataires de qualité.

Au 31 décembre 2011, aucune part n'était en attente de retrait et la capitalisation de la SCPI avait atteint plus de 1,5 milliard d'euros répartis entre 20 286 associés.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2011

La SCPI Sélectinvest 1 a réalisé 9 investissements en 2011 pour un montant de 124 201 036 euros HT acte en main.

- **Le 22 juin 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition d'un demi-plateau au 17^e étage de la tour dénommée "Héron Building" à Paris (75014) - 66 avenue du Maine. La surface de bureaux développée est de 748 m², entièrement occupée par la CNP Assurance.

L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité par les transports en commun et de la proximité immédiate de la gare TGV Montparnasse.

Cette acquisition offre une rentabilité de 7,78 %.

- **Le 27 septembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision d'un immeuble à usage de bureaux à Puteaux (92) - 172 avenue de la République. L'immeuble d'une surface totale de 5 263 m² est dénommé "Le Stratège". Il se situe à proximité immédiate de La Défense et à 200 mètres de la gare SNCF de Puteaux et du tramway T2.

L'immeuble est occupé par ERMEWA, filiale de la SNCF. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 35 %, offre une rentabilité de 6,14 %.

- **Le 18 octobre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, en indivision à Montrouge (92) - 16, 18, 20, rue Barbès, d'un immeuble dénommé "Le Minéralis" d'une surface totale de 15 599 m² de 5 étages sur rez-de-chaussée à usage de bureaux. Il offre un vaste hall d'accueil, un patio, un auditorium, des terrasses accessibles et 305 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé dans le secteur tertiaire de Montrouge compris entre le périphérique et la ZAC de la Vache Noire, bénéficie de la proximité immédiate du boulevard périphérique, de l'autoroute A6 ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Il est occupé par Bayard Presse dans le cadre d'un bail ferme jusqu'en août 2019 et constitue son siège en France. Présent dans 16 pays, Bayard Presse se situe au 5^e rang des groupes de presse français. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 24 %, offre une rentabilité de 6,27 %.

- **Le 5 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Wasquehal (59) - parc du château blanc, d'un immeuble en VEFA en blanc d'une surface de 1 048 m² à usage de bureaux avec la présence de 39 parkings extérieurs. L'immeuble sera livré pour le 4^e trimestre 2012 et sera labélisé HQE / BBC.

Situé à proximité des grands boulevards, le Parc du Château Blanc bénéficie de la proximité immédiate des voies de communication. Il bénéficie d'un accès rapide aux autoroutes A1 et A22 mais également d'un accès à la nationale N356. Le parc est également accessible via de nombreuses lignes de bus et la gare TGV Lille-Flandres se situe à environ 10 min par le tramway.

Cette acquisition offre une rentabilité de 7,25 %.

- **Le 8 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Marseille (13002) - rue du Chevalier Paul, d'un immeuble en VEFA en blanc d'une surface utile de 6 261 m² à usage de bureaux et de 101 parkings. L'immeuble sera livré en août 2012.

L'actif, situé dans le quartier Euroméditerranée, le plus important quartier d'affaires de centre-ville en Europe du Sud, est bien desservi par les transports en commun et proche des stations de tramway et métro. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 60 %, offre une rentabilité de 7,30 %.

- **Le 15 décembre 2011**, la SCPI a procédé en indivision à l'acquisition, à Paris (75007) - 16 rue de Grenelle, d'un immeuble d'une surface totale de 1 420 m² à usage principal de commerce (offrant également une partie à usage de bureaux et de showroom).

L'environnement immédiat est composé de boutiques de luxe telles que Prada, Yves Saint-Laurent, Sonia Rykiel, TODD's ou encore Longchamp... Il s'agit donc d'un environnement commerçant de très haute qualité avec notamment le célèbre "Bon Marché" à proximité.

Il est occupé dans son intégralité par la société "Céline" (groupe LVMH). Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 50 %, offre une rentabilité de 5,29 %.

- **Le 22 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Boulogne-Billancourt (92) - 86 rue du Dôme, d'un immeuble d'une surface totale de 5 426 m² à usage de bureaux avec 133 places de parking en sous-sol.

Situé en 1^{ère} couronne ouest de Paris, l'immeuble est à proximité immédiate du centre-ville et de la place Marcel Sembat. Cet environnement mixte, commercial et résidentiel, constitue un très bon emplacement.

Cet actif est intégralement loué à plusieurs locataires. L'acquisition offre une rentabilité de 7,25 %.

- **Le 27 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition en VEFA, en indivision à Lyon (69003) - 241 rue Garibaldi, d'un immeuble dénommé "Le Green" d'une surface totale de 11 149 m² à usage de bureaux composé de 5 étages sur rez-de-chaussée avec 120 places de parking en sous-sol.

Idéalement situé dans le quartier de la Part-Dieu, l'actif est à mi-chemin entre la gare et le centre-ville de Lyon. Le pôle d'échange SNCF ainsi que les nombreux transports en commun lui confèrent une très bonne accessibilité. Par ailleurs, la rue Garibaldi et l'avenue Félix Faure constituent des axes de circulation structurants et l'accès au périphérique est donc très aisé via ces derniers.

L'actif est loué à 85 % à l'Agence Régionale de Santé suivant un bail ferme de 9 ans. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 25 %, offre une rentabilité de 6,13 %.

• **Le 27 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition d'une partie d'un portefeuille d'actifs "Carrefour Market" consistant en l'externalisation de 49 murs de supermarchés répartis à travers la France pour une surface de 108 324 m² au total. Les actifs sont tous intégralement loués à "Carrefour Supermarché France" dans le cadre d'un bail institutionnel de 12 ans fermes à compter du 1^{er} janvier.

La SCPI s'est portée acquéreur en totalité de 5 actifs du portefeuille offrant une rentabilité de 6,62 % et situés à :

Cany-Barville (76540) - avenue Maximiliansau ; Chassieu (69680) - 44 route de Genas ; Croissy-sur-Seine (78290) - 22 avenue du Général de Gaulle ; Nangis (77370) - avenue de Verdun ; Unieux (42240) - 10 rue du Président Kennedy.

ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2011

Date	Adresse	Type	Quote-part (%)	Surface utile (m ²)	Nombre parking	Prix HT/DC AEM
22-06-11	HERON BUILDING 66 avenue du Maine 75014 PARIS	Bureaux	100	748	-	3 699 326 €
27-09-11	LE STRATÈGE 172 avenue de la République 92800 PUTEAUX	Bureaux	35	1 842	39	8 841 700 €
18-10-11	LE MINÉRALIS 16-18-20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	Bureaux	24	3 744	73	24 163 714 €
05-12-11	PARC DU CHÂTEAU BLANC Bâtiment A 59290 WASQUEHAL	Bureaux	100	1 048	39	2 479 034 €
08-12-11	rue du Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	Bureaux	60	3 757	61	12 651 000 €
15-12-11	16 rue de Grenelle 75007 PARIS	Commerce	50	710	-	8 510 806 €
22-12-11	86 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	100	5 426	133	24 570 962 €
27-12-11	LE GREEN 241 rue Garibaldi 69003 LYON	Bureaux	25	2 787	30	10 256 750 €
27-12-11	Portefeuille CARREFOUR FRANCE	Commerce	100	12 749	951	28 995 744 €
TOTAL				32 811	1 235	124 169 036 €

2. Les cessions de l'exercice 2011

Au cours de l'année 2011, la SCPI Sélectinvest 1 a arbitré vingt actifs pour un montant global de 46 320 000 euros. Ces actifs sont principalement des bureaux et des entrepôts pour une surface de 29 938 m² dont 13 379 m² de surfaces vacantes.

Parmi ces différents arbitrages, voici quelques exemples représentatifs de l'exercice 2011 :

- **Le 5 janvier 2011** a été cédé un immeuble de 4 625 m² d'entrepôts dans un ensemble immobilier situé au 5 rue Gutenberg à Boudoufle (91) au prix de 2 775 000 euros. Cet actif présentait des difficultés d'accès pour les camions gros porteurs, et était situé dans un marché locatif atone.
- **Le 5 janvier 2011**, vente d'un immeuble en pleine propriété composé de 2 486 m² de surfaces d'activités et bureaux annexes situé au 16/18 avenue de la Baltique à Villebon-sur-Yvette (91) au prix de 1 650 000 euros. Le marché locatif est très difficile sur ce secteur. La cellule vendue était enclavée et vacante. Son orientation "bureau" ne correspondait plus à la demande, ni à l'image "activités" du site.
- **Le 15 septembre 2011**, vente d'un bâtiment à usage d'entrepôts, activités et bureaux de 3 093 m² situé au 18 rue Jules Vercey à Argenteuil (95) au prix de 1 900 000 euros. Cet actif présentait une vacance récurrente de plus de 50 %. Ces lots nécessitaient d'importants travaux de remise en état locatif et de dépollution.
- **Le 3 octobre 2011**, vente d'un lot de copropriété avec 3 parkings situé au 1 rue des Frères Lumières à Rueil-Malmaison (92) au prix de 400 000 euros. Ce lot, non stratégique, était situé au rez de chaussée dans un immeuble d'habitation.
- **Le 13 décembre 2011**, vente d'un immeuble de bureaux situé au 34 rue des Cosmonautes à Toulouse (31) au prix de 920 000 euros. Cet actif a été vendu au locataire. Il s'agissait d'un immeuble vieillissant dans un marché locatif difficile.
- **Le 27 décembre 2011**, dans deux copropriétés mixtes bureaux/habitation situées au 7 avenue Ingres et 39 boulevard Suchet à Paris (75), une surface de 5 122 m² de bureaux avec 36 parkings en sous-sol a été vendue au prix de 25 000 000 euros. Ces surfaces étaient entièrement vacantes et nécessitaient de gros travaux de mise aux normes.

ARBITRAGES RÉALISÉS EN 2011

Date de cession	Ville-Adresse	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m ²)	Date acquisition	Vacance (m ²)	Locataires	Valeur bilantielle	Valeur Exp. HD 31-12-10	Prix cession brut
05-01-11	"La Marinière" 5 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	ENT	100	4 625	7-03-80	1 737	5 locataires	1 231 692,31	2 700 000	2 775 000
05-01-11	"Hightec 5" 16-18 av. de la Baltique 91140 VILLEBON 9/YVETTE	ACT/BUR	100	2 486	26-02-87	616	5 locataires	1 315 317,57	1 650 000	1 650 000
08-02-11	18 rue Voyette 59810 LESQUIN	ENT	100	1 060	28-07-78	0	1 locataire	288 602,86	500 000	550 000
17-02-11	Europarc BV8 94000 CRÉTEIL	BUR	100	1 052	16-12-91	0	2 locataires	1 150 699,78	1 090 000	1 105 000
11-03-11	Bâtiment C Bd de Mons / Rue Parmentier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	ACT	100	560	15-02-90	280	1 locataire	492 543,80	400 000	440 000
14-03-11	Rue du Petit Quinquin 59810 LESQUIN	BUR	100	1 100	25-06-91	280	2 locataires	562 481,37	770 000	814 000
21-03-11	32-34-36 rue Molière 69000 LYON	BUR	100	1 401	10-11-72	1 401	Vacant	692 327,08	1 440 000	2 500 000
30-03-11	Rue des Épinettes 77200 TORCY	ACT/BUR	100	880	30-03-84	880	Vacant	300 521,85	370 000	530 000
18-07-11	"Les Épinettes 2" 77200 TORCY	ACT	100	291	30-03-84	291	Vacant	104 823,74	135 000	210 000
15-09-11	ZI DU VAL D'ARGENT 18 rue Jules Vercey 95100 ARGENTEUIL	ACT BUR ENT	100	3 093	23-03-90	1 793	2 locataires	1 740 144,32	1 900 000	1 900 000
16-09-11	98 rue de Gabriel Péri 93200 SAINT-DENIS	BUR	100	227	28-03-88	227	Vacant	183 404,85	335 000	470 000
03-10-11	2 bis rue Auguste Thomas 92000 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	100	823	23-03-83	823	Vacant	777 489,99	1 100 000	1 456 000
03-10-11	1 rue des Frères Lumières 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	100	103	09-09-82	0	1 locataire	141 478,61	295 000	400 000
08-11-11	1 rue des Frères Lumières 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	100	194	09-09-82	0	1 locataire	239 643,94	545 000	600 000
09-11-11	"Les Épinettes 1" 77200 TORCY	ACT/ENT	100	747	30-03-84	0	2 locataires	273 582,54	410 000	465 755
09-11-11	Rue des Épinettes 77200 TORCY	ACT/ENT	100	1 338	30-03-84	0	2 locataires	487 430,70	630 000	834 245
13-12-11	34 rue des Cosmonautes 31400 TOULOUSE	BUR	100	1 170	28-12-89	0	1 locataire	1 280 571,74	1 100 000	920 000
19-12-11	"La Garenne" 2 rue Diderot / Av. Faidherbe 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	ACT/ENT	100	2 638	05-07-77	0	1 locataire	922 316,56	1 210 000	1 700 000
20-12-11	"La Diagonale" 18 rue Joel Le Theule 78180 MONTIGNY LE BRET.	BUR	100	1 028	06-05-87	63	10 locataires	1 165 629,52	1 890 000	2 000 000
27-12-11	7 avenue Ingres 39 boulevard Suchet 75016 PARIS	BUR	100	5 122	09-01-74	4 988	2 locataires	17 777 212,24	27 000 000	25 000 000
TOTAL				29 938		13 379		31 127 915,37	45 470 000	46 320 000

* Quote-part de la SCPI.

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 :

	2011	2010
Taux d'occupation financier annuel	85,40 %	86,10 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	86,00 %	84,70 %

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, 31-12-11) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2011, 87 860 389,17 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 14 955 000 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de 0,7 point de son taux d'occupation financier s'expliquant notamment par le report de perception de loyers lié à des mesures d'accompagnement locatives.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2011 sur un total de 77 138 m² (83 796 m² en 2010). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

144 dossiers locatifs, portant sur 91 554 m² environ, ont été traités sur l'année, dont :

- 77 relocations dont 8 extensions ;
- 25 dossiers pour des renégociations avec des locataires ;

- 11 dossiers pour des maintiens en place après la délivrance des congés ;
- 30 renouvellements de baux et 1 cession de bail.

L'ensemble des actions menées sur le site de Croissy-Beaubourg ont donné des résultats probants. En effet, cet ancien entrepôt obsolète a été transformé en plusieurs locaux d'activités qui ont tous trouvé preneur au cours de l'exercice 2011. Les opérations neuves ont démontré leur attractivité aussi bien à Massy, avec 4 baux signés pour 4 039 m², qu'à Bagneux avec 4 325 m² loués à 3 locataires. Enfin, une campagne de renouvellement active a permis de sécuriser à nouveaux des locataires dans 22 commerces pour 15 000 m² au total.

Les relocations 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
Allée Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	BUR	100	2 462	1 732	01-2011	Reloué après des travaux bailleur.
10 rue Léon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ENT	100	5 954	2 632 1 334	10-2011	2 baux 6-9 ans signés, l'un avec 6 et l'autre 5 mois de franchise. Un des locataires a par la suite pris 875 m ² d'extension en début d'année 2012.
Rue du Gerland 69007 LYON	BUR	100	2 658	1 130	10-2011	Bail 6-9 ans avec des travaux bailleur.
Rue Sainte-Lucie 75015 PARIS	BUR	100	303	303	03-2011	Bail 4-6-9 ans et 4 mois de franchise.
Rue Raffet 75016 PARIS	BUR	100	998	100	11-2011	Bail 3-6-9 ans.
Rue Ballu 75009 PARIS	BUR	100	1 069	405	09-2011	Bail 6-9 ans avec 6 mois de franchise et des travaux bailleur.
Val d'Hyères Saint-Christophe 91480 QUINCY-SOUS-SENART	COM	100	620	620	04-2011	Bail 3-6-9-12 ans avec 3 mois de franchise.
Boulevard Sébastopol 75003 PARIS	BUR	100	1 115	154	01-2012	Loués à Quantis avec 3 mois de franchise.
Rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	100	821	821	07-2011	Loués à SDIS bail 6-9 ans avec 7 mois de franchise.
VAN GOGH ZAC Bord de Marne 93360 NEUILLY-PLAISANCE	BUR	100	3 183	137 111 716 164	-	4 baux signés avec plusieurs locataires sur ce site.
CLOS DE LA CRISTOLE 240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	COM	100	701	362	11-2011	Loués à Loma Fêtes.
94 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	50	1 512	1 512	08-2011	Loués à PSA bail 6-9 ans avec des travaux bailleur et une franchise de 6 mois.
3-8 av. du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	100	7 614	3 721	06-2011	Bail 3-6-9 ans avec 6 mois de franchise.
TOUR PART DIEU 69326 LYON	BUR	100	12 438	1 219	06-2011	Loués à France Telecom.
14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	50	3 886	2 020	2011	4 baux signés en 2011.
GREEN SQUARE Rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	100	10 398	4 325	2011	3 baux de belles surfaces louées (Barbanel, DBV Technologies et Genomic Vision).
GREEN AVENUE (ex Vermont) 92000 NANTERRE	BUR	50	7 593	1 519	01-2011	Restructuration de l'immeuble existant. PC déposé et purgé. Livraison prévue 3 ^e trimestre 2013. Prise d'effet du bail de Véolia à la livraison.

* Quote-part de la SCPI.

RENÉGOCIATIONS - RENOUELEMENTS

Immeuble	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement - Commentaires
66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	100	638	531	07-2011	Renouvellement du bail du CNP.
Rue du Gerland 69007 LYON	BUR	100	2 658	563	04-2010	1 478 m ² après extension de 563 m ² de bureaux et activités pour Tout Pour l'Eau, effet octobre 2011 (82 €/m ²).
DOMAINE DE PISSALOUP 78190 TRAPPES	ACT	100	1 890	1 890	07-2011	Renégociation du bail de Etud Intégral au titre d'un avenant pour 3 ans et moyennant un réajustement de loyer à la valeur du marché.
LE BLÉRIOT 13 avenue Morane Saulnier 78143 VÉLIZY	BUR	100	8 133	7 978	09-2011	Maintien en place de Kraft pour 16 à 22 mois.
Avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	BUR	100	9 477	772	10-2011	2 185 m ² après extension de 772 m ² de bureaux pour Data Concept.
LE MARIVEL 92310 SÈVRES	BUR	100	7 139	2 020	01-2011	Renouvellement du bail de Fresenius Kabi France moyennant des travaux bailleur.
Place Victor Hugo 95400 VILLIERS LE BEL	COM	100	5 540	5 540	07-2011	Renouvellement du bail de Atac portant sur 5 340 m ² puis cession entre Atac et Casino.

* Quote-part de la SCPI.

Au 31 décembre 2011, la surface vacante de la SCPI est de 100 417 m² se répartissant comme suit :

Paris	5 548 m ²	soit 5,52 %
Ile-de-France	52 958 m ²	soit 52,74 %
Région	41 911 m ²	soit 41,74 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2011 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
"Traverses de Pomegues" 13009 MARSEILLE	BUR	50	2 809	1 907	Ensemble immobilier constitué de plusieurs bâtiments, secteur peu tertiaire. Travaux achevés sur LE LEVANT. L'intérêt à l'acquisition par une école n'a pas évolué à ce jour.
"Forum commercial" 30300 BEAUCAIRE	COM	100	9 231	4 032	Etude CVL en cours pour diagnostic commercial du site suivie de préconisations pour redynamiser l'ensemble commercial avant remise en commercialisation (assuré par CVL également)
"Omega" VOIE 9 31320 CASTANET TOLOSAN	BUR	100	1 450	1 450	Commerces - Audit confié à un cabinet spécialisé pour redynamiser le parc. Rénovation en cours - livraison janvier 2012.
"Buroplus" 31670 LABÈGE	BUR	100	2 201	2 201	Arbitrage - Projet de restructuration. Transformation en commerce. Location à Vieux Campeur sous conditions suspensives des surfaces vacantes.
"Tharabie" 38290 ST-QUENTIN-FALLAVIER	ENT	100	10 115	10 115	Projet de valorisation. Permis et autorisations d'exploiter obtenus et purgés. Projet mis en commercialisation locative et/ou arbitrage utilisateur.
Impasse des Alizées 44470 CARQUEFOU	BUR	100	2 385	1 284	Arbitrage.
Parc des Impressionnistes 3 immeubles 44240 LA CHAPELLE s/ERDRE	BUR	67	6 575	3 961	Plaquette diffusée - Bureau témoin en place. Bail signé avec GFI sur la totalité d'un bâtiment 2 352 m ² , effet janvier 2012. Bail signé avec Almaco sur 822 m ² .
Rue Charles de Gaulle 47200 MARMANDE	COM	100	1 273	1 273	Contact en cours pour arbitrage partiel du local (659 m ² à l'arrière, division de la surface avant en 2 cellules contact en cours pour l'une d'entre elles de 322 m ²).
SXB1 Espace Européen 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	50	4 500	1 087	Signatures en cours sur la totalité du solde vacant.
Tour Part-Dieu 69326 LYON	BUR	100	12 438	2 449	Tour IGH très bien située à la Part Dieu. Plusieurs négociations en cours (division par lots).
Rue Bergère 75009 PARIS	BUR	100	1 667	1 667	Rénovation globale de l'immeuble et une requalification du commerce en RDC et 1 ^{er} étage. Travaux en cours. Livraison prévue octobre 2012.
Rue Raffet 75016 PARIS	BUR	100	998	598	Projet de création d'un escalier intérieur pour augmenter l'effectif actuel limité à 19 personnes pour 698 m ² . Un escalier permettrait d'atteindre un effectif de 99 personnes. Toutefois, le syndic réclame une indemnité arguant le fait que nous améliorons nos locaux, alors qu'il s'agit d'une mise en conformité. Discussions engagées. Location d'un lot de 196 m ² en cours.
Rue Alfred Roll 75017 PARIS	BUR	100	315	105	Arbitrage du lot vacant.
Rue de la Condamine 75017 PARIS	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration BBC. PC en cours d'instruction. Démarrage des travaux prévu en septembre 2012. Livraison prévue été 2013.
78 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	100	4 803	1 835	Rénovation en cours. Négociation engagée pour la location de la totalité.
Place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRET.	BUR	100	1 614	1 524	Arbitrage.
Rue du Marché 78310 MAUREPAS	COM	100	1 500	1 500	Contact en cours pour la prise à bail de la totalité (restauration / équipement de la personne).
22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	ENT	100	6 061	2 009	Site d'entrepôts anciens mais bien situés par rapport aux axes routiers. Libération de 871 m ² mi-août 2011 par Hase Poêles Cheminées.

LES VACANTS (SUITE)

Immeuble	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m²)	Surfaces vacantes (m²)	Commentaires
Avenue de l'Océanie 91940 LES ULIS	ENT	100	5 128	1 920	Arbitrage en cours. Contact engagé.
Avenue de l'Océanie 91940 LES ULIS	ENT	100	3 650	1 391	693 m² en cours de travaux pour désamiantage et rénovation. Livraison juin 2012.
Avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	BUR	100	9 477	1 840	Bail en cours de signature pour 340 m².
"Iléo" 92100 BOULOGNE	BUR	28	5 080	5 080	Bail Médtronic signé sur 4 600 m² au global, effet janvier 2012. Signature en cours sur un plateau. Autres contacts engagés.
"Maréchal Juin" 92190 MEUDON	BUR	100	7 614	3 712	Rénovation des 2 halls + patio terminée. Climatisation et chaudière livraison mars 2012. Négociation avancée avec HP sans suite en raison d'un développement d'activité non entériné pour HP.
"Le Nautille" 92220 BAGNEUX	BUR	100	10 752	4 195	Commercialisation gelée dans le cadre du projet de ZAC de la ville. Un projet de clef en main locatif est en cours avec le locataire en place Néopost.
"Green Square" 92220 BAGNEUX	BUR	100	10 398	6 241	Négociation en cours pour louer le rez de jardin destiné initialement au RIE à une entreprise qui assurera la restauration sur le site. Candidature en attente de la part de Clestra pour 1/2 bâtiment soit environ 850 m² sur le Bât. B.
Place de la Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	BUR	100	2 421	2 421	Bâtiment de 1 ^{ère} génération sur la ville nouvelle de Noisy le Grand situé sur la dalle du RER. Immeuble libéré par l'ANPE : les travaux à engager sont lourds et concernent, outre la rénovation, les mises aux normes et le remplacement des équipements. Démarches auprès de la mairie de Noisy le Grand.
Boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	ACT	100	2 630	2 630	Urbaparc : site de 22 000 m² de locaux mixtes propriétés de Sélectinvest 1 sur 5 propriétés. Turn over régulier sur ce site accueillant principalement des PMS mixtes activités/bureaux. L'anticipation constante de la rénovation d'une partie des locaux disponibles permet un rythme des relocations régulier.
"Van Gogh" 93360 NEUILLY-PLAISANCE	BUR	100	3 183	1 776	Marché de report difficile. Arbitrage en parallèle. Travaux à prévoir sur le solde vacant.
LOUIS BREGUET 93420 VILLEPINTE	ACT	100	6 278	1 344	Travaux prévus sur une partie du sol vacant pour poursuivre la commercialisation de location par lot.
"Centre commercial Péralval" 94723 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	75	6 320	2 252	Travaux de création d'un mail restauration en cours. Division d'une ancienne grande surface en cellules plus petites.

* Quote-part de la SCPI.

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 11 032 m² soit 1,50 % de la surface en exploitation (732 417 m²).

Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP * SCPI (%)	QP * SCPI (m²)	Surfaces résiliées (m²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
17A-17B Robert Schumann 13002 MARSEILLE	BUR	100	9 508	446	29-02-12	Locaux libérés par Agena.
ZAC de la Porte de Bordeaux Général Larminat 33000 BORDEAUX	BUR	100	4 174	3 673 501	31-12-11	Libérés par la DRIRE. Négociation finalisée sur 2 000 m².
ZAC du Millénaire 34000 MONTPELLIER	BUR	100	3 655	1 866	31-03-12	Seront libérés par Fidal.
Avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	100	1 407	267	31-12-11	Locaux libérés par Amexio. Reloués à Bouygues.
Boulevard Sébastopol 75003 PARIS	BUR	100	1 115	154 308	14-01-12 31-05-12	Ont été libérés par la RATP. Seront libérés par la Fabernovel. Bail en cours de signature.
Route de Longjumeau 91380 CHILLY-MAZARIN	ACT	100	5 522	379	31-01-12	Locaux libérés par Actualis.
Rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	100	5 426	545	31-12-11	Locaux libérés Par GIE Services. Un contact pour 197 m².
Rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	20	3 748	412	31-05-12	Signature d'un nouveau bail avec OTIS en contre-partie de la réalisation de travaux.

* Quote-part de la SCPI.

2. Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises pour recouvrer les créances.

Compte tenu de la reprise de 1 515 073,14 euros, qui a été justifiée par les dossiers soldés au cours de l'exercice, et de la provision de 1 249 576,10 euros constituée pour créances douteuses, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise de 265 497,04 euros.

Il convient d'évoquer plus particulièrement le dossier contentieux opposant le locataire MDM à la SCPI sur l'immeuble avenue de l'Université à La Valette du Var : le dénouement partiel de ce dossier par une décision judiciaire définitive rejetant la demande du locataire, a permis la reprise de la provision pour risque de 35 000 euros qui avait été constituée suite à la demande de condamnation à l'encontre de la SCPI à réaliser des travaux en toiture.

Par ailleurs, à la suite des ordonnances d'avril et juillet 2009 enjoignant de communiquer à l'APPSCPI les feuilles de présence de différentes assemblées générales, votre société de gestion, la SCPI, avec d'autres sociétés de gestion et SCPI, avaient saisi le TGI de Pontoise, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter la communication desdites feuilles de présence comprenant des informations personnelles relatives aux associés.

Les ordonnances de 2009 ayant été confirmées par arrêts du 19 mars 2010, nous nous étions désistés de cette procédure.

Par jugement du 16 mars 2012, le TGI de Pontoise a pris acte de nos désistements et a ordonné la publication du communiqué figurant en dernière page du présent rapport.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2011.

	2011
Travaux réalisés	16 319 490,62 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	9 857 714,98 €

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2011

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Rue Ballu 75009 PARIS	Travaux de revêtements de sols, cloisons, faux plafonds.	199 377,10 €
Rue Gerland 69007 LYON	Travaux de conformité électrique, platerie, peinture, faux plafonds.	299 635,39 €
Allée Jean-Jaurès 31000 TOULOUSE	Remplacement des dalles de faux plafonds, mise en place de courant fort, remplacement de l'ensemble des revêtements de sols.	654 089,45 €
Boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	Remplacement de l'ensemble des dalles de faux plafonds, des luminaires, des sanitaires, mise en peinture de l'ensemble des périphériques.	401 640,71 €

Grosses réparations

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Rue Bergère 75009 PARIS	Travaux de curage nécessaires pour réaliser des investigations liées à la flèche de plancher.	150 402,29 €
Avenue du Maine 75014 PARIS	Travaux de désamiantage des escaliers, travaux de façade.	604 472,52 €
"Le Crystal Palace" 06000 NICE	Remplacement complet de l'étanchéité.	183 451,43 €
Avenue du 8 Mai 1945 78280 GUYANCOURT	Remplacement des cadres métalliques par des cadres alu sur châssis vitrés.	306 816,00 €
Rue des Trois Fontanot 92733 NANTERRE	Mise en conformité et lois SAE 2010 et 2013 des ascenseurs quadruplex.	119 065,51 €

Climatisations

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Cours Albert Thomas 69008 LYON	Travaux de climatisation.	1 029 449,03 €
Rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	Travaux de climatisation.	120 000,00 €

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	Travaux de restructuration.	2 241 672,69 €
Centre commercial Périval 94723 FONTENAY-SOUS-BOIS	Travaux de restructuration.	255 190,84 €
Rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	Travaux de restructuration.	1 039 056,38 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Le marché de l'investissement a été dynamique sur 2011, en nette progression par rapport à 2010. L'immobilier apparaît plus que jamais comme une valeur refuge, là où les marchés financiers sont moins performants et plus volatils. Parallèlement, le marché de la location a été dynamique sur les grandes surfaces et stable pour les petites et moyennes surfaces, toujours avec des mesures d'accompagnement au profit des preneurs.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m ²	Totale en %
Paris	27 060	11 148			38 208	5,16 %
Région parisienne	194 119	68 281	87 717	46 832	396 949	53,64 %
Province	144 359	125 566	6 350	28 578	304 853	41,20 %
Total (m²)	365 538	204 995	94 067	75 410	740 010	
Total % (hors parking)	49,40 %	27,70 %	12,71 %	10,19 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Totale en %
Paris	139 061 789,74	57 955 000,00			197 016 789,74	13,71 %
Région parisienne	635 556 883,53	118 945 000,00	77 445 000,00	20 403 703,42	852 350 586,95	59,30 %
Province	233 032 757,33	138 962 000,00	5 275 000,00	10 605 000,00	387 874 757,33	26,99 %
Total (en €)	1 007 651 430,60	315 862 000,00	82 720 000,00	31 008 703,42	1 437 242 134,02	
<i>Total 2010</i>	<i>940 523 649,00</i>	<i>274 941 000,00</i>	<i>85 860 000,00</i>	<i>37 225 000,00</i>	<i>1 338 549 649,00</i>	
Total %	70,10 %	21,98 %	5,76 %	2,16 %		100,00 %

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle de La Française AM, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Sélectinvest 1, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillances pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Dans ce contexte, les valeurs de Sélectinvest 1 s'établissent à 1 437 242 134,02 euros hors droits, en progression de 1,54 % à périmètre constant par rapport à 2010. Par ailleurs, la valeur globale a augmenté d'environ 9,5 % grâce à l'acquisition de 13 nouveaux actifs (de bureaux et commerces) dont certains ont été acquis en indivision avec d'autres fonds immobiliers.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

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	1 233 216 942,59
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(75 635 647,89)
Valeur comptable	1 157 581 294,70
Valeur comptable ramenée à une part	485,00
Valeur des immeubles "actuelle"	1 437 242 134,02
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(65 777 932,91)
Valeur de réalisation	1 371 464 201,11
Valeur de réalisation ramenée à une part	574,61
Valeur de réalisation	1 371 464 201,11
Frais d'acquisition des immeubles	89 109 012,31
Commission de souscription	97 753 244,03
Valeur de reconstitution *	1 558 326 457,45
Valeur de reconstitution ramenée à une part	652,90

* 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⁾
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
2011	365 178 105,00	83 855 560,00	2 386 785	20 286	7 835 385,78	635,00

(1) Diminué des retraits.

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

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

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

2. Évolution du prix de la part

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	615,00 *	672,00 **	635,00 ***	635,00	635,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	35,40	35,04	34,23	31,80 ⁽³⁾	31,80 ⁽⁴⁾
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	5,76 %	5,21 %	5,39 %	5,00 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part	3,79	3,24	5,13	4,22	3,99

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

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

(4) Dont 1,18 euro par part prélevé sur la réserve de plus-value.

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

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

*** Le prix de la part a été porté à 635 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)
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
2011	65 371	2,90 %	1 mois	0	14 623,52

* A ce montant s'ajoutaient 108 837 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur lesquelles ne figurent plus au 31-12-2012.

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

Libellés	2007		2008		2009		2010		2011	
	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	43,24	90,76	42,93	92,90	43,89	97,84	39,34	96,55	38,39	96,87
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,69	5,65	1,88	4,07	0,69	1,54	0,34	0,84	0,30	0,76
Produits divers	1,71	3,59	1,40	3,03	0,28	0,62	1,06	2,61	0,94	2,37
TOTAL DES REVENUS	47,64	100,00	46,21	100,00	44,86	100,00	40,75	100,00	39,63	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,16	8,73	4,03	8,72	3,97	8,85	3,58	8,80	3,38	8,53
Autres frais de gestion *	2,28	4,79	1,29	2,79	0,63	1,40	0,68	1,66	0,68	1,72
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,47	0,99	0,35	0,76	0,22	0,49	0,33	0,80	0,23	0,58
Charges immobilières non récupérées	2,40	5,04	2,72	5,89	3,12	6,95	3,38	8,30	4,84	12,21
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	9,31	19,54	8,39	18,16	7,94	17,70	7,97	19,56	9,13	23,04
Amortissements nets :										
- patrimoine	0,96	2,02	0,98	2,12			0,92	2,26	(1,03)	(2,60)
- autres (charges à étaler)	(0,03)	(0,06)			0,99	2,21		0,00	1,90	4,79
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations	1,95	4,09	1,77	3,84	2,29	5,10	2,14	5,25	1,93	4,87
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	0,26	0,55	0,15	0,33	0,04	0,09	(0,16)	(0,40)	(0,07)	(0,18)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	3,14	6,59	2,91	6,29	3,32	7,40	2,89	7,09	2,73	6,89
TOTAL DES CHARGES	12,45	26,13	11,30	24,45	11,26	25,10	10,86	26,65	11,86	29,93
RESULTAT	35,19	73,87	34,91	75,55	33,60	74,90	29,89	73,35	27,76	70,07
Variation du report à nouveau	(0,21)	(0,04)	(0,13)	(0,28)	(0,63)	(1,40)	(1,01)	(2,46)	(4,03)	(10,17)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	35,40	74,31	35,04	75,83	34,23	76,30	31,80 ⁽²⁾	78,04	31,80 ⁽³⁾	80,25
Revenus distribués après prélèvement libératoire	34,59	72,61	34,50	74,66	33,99	75,86	31,68	77,74	31,73	80,07

* 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, 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-values.

(3) Dont 3,54 euros par part prélevé sur la réserve de plus-values.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2010*	Durant l'année 2011	Total au 31-12-2011
Fonds collectés	1 171 284 246,64	83 855 560,00	1 255 139 806,64
Cessions d'immeubles	240 513 704,03	31 153 254,57	271 666 958,60
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	617 295,34	2 512 565,26	3 129 860,60
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluation	(5 053 336,55)	693 994,40	(4 359 342,19)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(95 704 790,99)	(11 889 482,41)	(107 594 273,40)
Achats d'immeubles	(1 370 780 119,06)	(124 214 937,89)	(1 494 995 056,95)
Ecart sur remboursements de parts	2 115 777,18		2 115 777,18
Sommes restant à investir	(56 982 069,70)	(17 889 046,11)	(74 871 115,81)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Sélectinvest 1 sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2011 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	95 510 060
Charges déductibles	33 761 262
Revenu net	61 748 798
Soit par part en pleine jouissance	26,99

REVENU FINANCIER

Revenu	688 723
Soit par part en pleine jouissance	0,30
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,20

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2012 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 24 % (contre 19 % précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 13,50 % (contre 12,30 % précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 37,50 % contre 31,30 % précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	77 047 145
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	(13 773 001)
Résultat fiscal	63 274 144

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	77 047 145
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	77 047 145

* 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 2011 de soldes des dettes fournisseurs par

date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2010 à titre de comparaison.

Échéances au 31-12-2011	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			3 460 746,53					3 460 746,53*
Fournisseurs d'immobilisations							36 643 415,68	36 643 415,68**
TOTAL	0,00	0,00	3 460 746,53	0,00	0,00	0,00	36 643 415,68	40 104 162,21
Échéances au 31-12-2010								
Fournisseurs			2 579 593,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2 579 593,30
Fournisseurs d'immobilisations							44 996 077,85	44 996 077,85
TOTAL	0,00	0,00	2 579 593,30	0,00	0,00	0,00	44 996 077,85	47 575 671,15

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2011.

** 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 2011.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011. 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.

Nous sommes donc en mesure de faire les remarques et observations qui suivent.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

En augmentation par rapport à 2010, les capitaux collectés au cours de l'exercice se sont élevés à 125 366 145,00 euros représentant les souscriptions de 197 427 parts, dont 65 371 ayant compensé des demandes de retrait et 132 056 ayant augmenté le capital effectif, qui était ainsi porté à 365 178 105,00 euros au 31 décembre 2011. A cette même date du 31 décembre, aucune part ne restait en attente de retrait.

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, vingt actifs représentant une superficie totale de 29 938 m², vacants à hauteur de 45 %, ont pu être cédés pour un montant total de 46 320 000,00 euros. A la fin de l'exercice, deux autres arbitrages étaient également en projet, au Plessis Robinson, 2 402 m² de locaux à usage d'activités partiellement inoccupés et à Dammarie Les Lys, des locaux commerciaux de 998 m² totalement vacants.

Nous avons été tenus informés des acquisitions réalisées qui, pour un montant total de 124 201 036,00 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,63 %, portent sur neuf actifs, dont deux en l'état futur d'achèvement et vacants à Wasquehal et Marseille. Les deux investissements en cours à la fin de l'exercice, concernant également des immeubles en "blanc", votre conseil de surveillance a insisté sur la nécessité, pour Sélectinvest 1, d'éviter les acquisitions d'immeubles en "blanc", tant que le taux de vacance de son patrimoine tournera autour de 15 %.

La situation locative, dont l'amélioration est un objectif important pour notre SCPI, a été une des principales préoccupations de votre conseil, et ce, d'autant qu'en raison de leur restructuration en cours ou en projet, ou, encore, de leur arbitrage envisagé, certains locaux significatifs étaient déjà vacants au début de l'exercice. Bien que l'activité locative fût plutôt soutenue, aboutissant à un solde commercial positif de plus de 15 822 m², le taux d'occupation financier s'est néanmoins établi à 85,40 % au titre de l'exercice contre 86,10 % en 2010. Votre conseil insiste à nouveau sur la nécessité d'intensifier, si nécessaire, tous les moyens permettant de favoriser l'amélioration de la situation locative. A cet égard, les relocations d'ores et déjà concrétisées à la fin de l'année 2011, telles les relocations à effet de janvier 2012, de 4 600 m² de bureaux de Boulogne, Iléo, ou de 2 352 m² à La Chapelle-sur-Erdre, ainsi que les relocations en cours de négociation, devraient contribuer à cette amélioration.

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 1 437 242 134,02 euros au 31 décembre 2011, présentant à périmètre constant une progression de 1,54 % par rapport à l'exercice précédent. Le prix de souscription de la part est resté inchangé à 635 euros.

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2011 vous sont présentés dans le rapport de la société de gestion. En raison des vacances et des mouvements locatifs, les loyers quittancés sont en léger retrait de 0,82 % en étant ramenés de 88 586 609,38 euros au 31 décembre 2010 à 87 860 389,17 euros au 31 décembre 2011.

Conséquences du taux de vacance, les charges sur locaux vacants et les charges non récupérables sont en augmentation.

Compte tenu de ces divers éléments, le résultat comptable ressort à 63 518 718,16 euros au 31 décembre 2011, en baisse de 5,61 % par rapport à celui de 2010.

Ramené à une part, ce résultat s'élève à 27,76 euros. Compte tenu d'un prélèvement sur le report à nouveau et sur la réserve de plus-values, à hauteur respectivement de 0,50 euro et de 3,54 euros par part, le dividende distribué aux associés s'est élevé à 31,80 euros.

Pour 2012, les comptes prévisionnels de l'exercice qui nous ont été présentés, reflètent une certaine amélioration de la situation locative et aboutissent à un résultat par part estimé à 30,44 euros. Les comptes de réserves de la SCPI permettent néanmoins d'envisager un dividende se maintenant à 31,80 euros par part procurant une rentabilité de 5 %.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 13 mars 2012 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

7. OPCl

Réunis en assemblée générale extraordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier, vous avez, à une très large majorité le 26 janvier 2012, réaffirmé votre attachement à votre société en sa forme juridique de SCPI, en votant non à la résolution relative à sa transformation en OPCl. Votre conseil, qui était opposé à la transformation de la SCPI en OPCl, se félicite par conséquent de ce vote.

Avant de clore notre rapport, il nous reste à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le Président du conseil de surveillance.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE 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 2011 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 63 518 718,16 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française 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 63 518 718,16 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 10 070 761,75 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 73 589 479,91 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 64 465 167,75 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 9 124 312,16 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution effectuée sur la réserve de plus-values immobilières à hauteur de 8 449 218,90 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 2011, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 157 581 294,70 euros, soit 485,00 euros par part,
- valeur de réalisation : 1 371 464 201,11 euros, soit 574,61 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 558 326 457,45 euros, soit 652,90 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 75 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 2012.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion, en se référant à son rapport, à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 585 901,00 euros, soit 0,50 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 3 102,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 570 779,00 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, à cette fin 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 2012.

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 2012.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 198 385 022,27	1 411 429 634,02	1 087 351 387,03	1 296 099 649,00
Agencements, aménagements, installations	9 888 844,24		7 378 364,27	
Immobilisations en cours	24 943 076,08	25 812 500,00	42 915 028,00	42 450 000,00
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	(9 857 714,98)		(10 365 671,78)	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 223 359 227,61	1 437 242 134,02	1 127 279 107,52	1 338 549 649,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	429 422,36	429 422,36	445 246,48	445 246,48
Créances				
Locataires & comptes rattachés	9 692 290,57	9 692 290,57	10 515 248,04	10 515 248,04
Fournisseurs	1 734 981,23	1 734 981,23	1 702 632,08	1 702 632,08
Autres créances	12 760 920,95	12 760 920,95	16 883 501,19	16 883 501,19
Provision pour dépréciation des créances	(4 088 012,50)	(4 088 012,50)	(4 353 509,54)	(4 353 509,54)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	14 954 000,00	14 954 000,00	34 629 000,00	34 629 000,00
Fonds de remboursement	17 936,85	17 936,85	17 936,85	17 936,85
Autres disponibilités	350 598,82	350 598,82	4 052 796,41	4 052 796,41
Provisions générales pour risques et charges	(917 658,45)	(917 658,45)	(773 144,03)	(773 144,03)
Dettes				
Dettes financières	(21 286 093,38)	(21 286 093,38)	(15 157 387,55)	(15 157 387,55)
Dettes d'exploitation	(16 881 362,83)	(16 881 362,83)	(17 561 051,60)	(17 561 051,60)
Dettes diverses	(62 720 049,24)	(62 720 049,24)	(75 088 614,98)	(75 088 614,98)
TOTAL II	(65 953 025,62)	(65 953 025,62)	(44 687 346,65)	(44 687 346,65)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	175 092,71	175 092,71	206 069,89	206 069,89
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	175 092,71	175 092,71	206 069,89	206 069,89
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 157 581 294,70		1 082 797 830,76	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 371 464 201,11		1 294 068 372,24

* 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 01-01-2011 AU 31-12-2011 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	344 973 537,00		20 204 568,00	365 178 105,00
Capital souscrit	344 973 537,00		20 204 568,00	365 178 105,00
Primes d'émission	461 096 590,98		51 761 509,59	512 858 100,57
Primes d'émission	553 331 834,11		63 650 992,00	616 982 826,11
Ecart sur remboursements de parts	2 115 777,18			2 115 777,18
Prélèvement sur prime d'émission	(94 351 020,31)		(11 889 482,41)	(106 240 502,72)
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)
Ecarts d'évaluation	(5 053 336,55)		693 994,36	(4 359 342,19)
Ecart de réévaluation	(5 053 336,55)		693 994,36	(4 359 342,19)
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	617 295,34		2 512 565,26	3 129 860,60
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	11 768 214,43	(2 254 729,00)	557 276,32	10 070 761,75
Résultat de l'exercice	(2 254 729,00)	(2 254 729,00)	(946 449,59)	(946 449,59)
Résultat de l'exercice	67 293 540,16	(67 293 540,16)	63 518 718,16	63 518 718,16
Acomptes sur distribution	(69 548 269,16)	69 548 269,16	(64 465 167,75)	(64 465 167,75)
TOTAL GÉNÉRAL	1 082 797 830,76	0,00	74 783 463,94	1 157 581 294,70

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	13 937 401,42	13 151 280,43
Autres charges	12 099 993,18	11 615 475,19
	26 037 394,60	24 766 755,62
Charges non refacturées		
Charges locatives	5 257 108,73	2 943 107,88
Travaux d'entretien	533 053,29	736 575,14
Grosses réparations	4 926 233,24	4 766 867,37
Autres charges	5 817 697,86	4 670 173,87
	16 534 093,12	13 116 724,26
Total des charges immobilières	42 571 487,72	37 883 479,88
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	7 741 856,33	8 068 127,72
Diverses charges d'exploitation	3 517 636,50	1 562 506,81
Dotation aux amortissements d'exploitation	8 399 588,85	4 033 999,46
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	1 249 576,10	1 432 200,91
Provision pour grosses réparations	4 418 276,44	4 819 113,36
Autres provisions	149 067,09	91 301,42
	5 816 919,63	6 342 615,69
Commission de souscription et de surinvestissement	7 501 385,78	2 175 738,27
Autres charges	38 816,83	44 765,20
Total des charges d'exploitation	33 016 203,92	22 227 753,15
Charges financières		
Charges exceptionnelles	99 401,40	305 444,54
TOTAL DES CHARGES	75 687 093,04	60 416 677,57
BENEFICE DE L'EXERCICE	63 518 718,16	67 293 540,16
TOTAL GENERAL	139 205 811,20	127 710 217,73
PRODUITS	2011	2010
Produits immobiliers		
Loyers	87 860 389,17	88 586 609,38
Charges refacturées	26 037 394,60	24 766 755,62
Produits annexes	620 807,03	1 874 012,32
Total des produits immobiliers	114 518 590,80	115 227 377,32
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	1 515 073,14	1 513 193,89
Grosses réparations	4 926 233,24	4 766 867,37
Autres reprises de provisions	35 000,00	380 880,52
	6 476 306,38	6 660 941,78
Transfert de charges d'exploitation	2 080 778,45	381 036,13
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription et de surinvestissement	7 501 385,78	2 175 738,27
Frais acquisitions des immeubles	6 395 825,20	1 965 237,64
Autres prélèvements sur prime d'émission	29 405,07	9 183,53
	13 926 616,05	4 150 159,44
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	22 483 700,88	11 192 137,35
Produits financiers	682 872,68	769 640,52
Produits exceptionnels	1 520 646,84	521 062,54
TOTAL DES PRODUITS	139 205 811,20	127 710 217,73
TOTAL GENERAL	139 205 811,20	127 710 217,73

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels 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) régies 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 et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

1. 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.

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

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

2. Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont pas imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient 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 2011, pour un montant total de 1 159 782 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 585 901 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 3 102 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 570 779 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie 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.

4. 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.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2011, la provision pour grosses réparations s'établit à 9 857 714,98 euros.

5. 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.

6. 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.

7. Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 11 910 995,25 euros.

Deux promesses ont été signées, le 6 septembre 2011, sur la propriété de LABEGE Buroplus dans le cadre d'une opération de valorisation :

- une promesse d'arbitrage pour un montant de 1 500 000 euros ;
- une promesse d'achat en VEFA pour un montant de 43 800 000 euros.

Par ailleurs, une promesse d'achat a été également signée le 8 septembre 2011 pour un bien en VEFA, situé à Lyon, pour un montant de 10 808 189 euros.

Au cours de l'année 2011 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 197 427 parts, 132 056 parts ont été portées en augmentation de capital, 65 371 parts ont compensé des retraits.

Au cours de l'exercice 2011, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- BONDOUFLE, rue Gutemberg ;
- VILLEBON-SUR-YVETTE, avenue de la Baltique ;
- LESQUIN, rue de la Voyette ;
- VILLENEUVE D'ASCQ, boulevard Mons ;
- ASNIÈRES, rue Auguste Thomas ;
- LESQUIN, boulevard du Petit Quinquin ;
- CRÉTEIL, rue Auguste Perret ;
- LYON, rue Molière ;
- TORCY, rue des Épinettes ;
- ARGENTEUIL, rue Jules Vercurysse ;
- SAINT-DENIS, rue Gabriel Péri ;
- RUEIL-MALMAISON, rue des Frères Lumières ;
- ROSNY-SOUS-BOIS, avenue Faidherbe ;
- MONTIGNY, rue Joele le Theule ;
- PARIS, boulevard Suchet ;
- TOULOUSE, rue des Cosmonautes ;
- TORCY, allée des Épinettes.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	898 940 569,31	981 838 930,60	815 743 486,99	898 073 649,00
Locaux d'activité	70 201 868,13	82 720 000,00	71 553 405,72	85 860 000,00
Commerces	211 990 617,35	315 862 000,00	176 312 353,20	274 941 000,00
Entrepôts	27 140 811,72	31 008 703,42	31 120 505,39	37 225 000,00
TOTAL	1 208 273 866,51	1 411 429 634,02	1 094 729 751,30	1 296 099 649,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	24 943 076,08	25 812 500,00	42 915 028,00	42 450 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	24 943 076,08	25 812 500,00	42 915 028,00	42 450 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 233 216 942,59	1 437 242 134,02	1 137 644 779,30	1 338 549 649,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2010	1 087 351 387,03
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice	
Amortissement des constructions sur sol d'autrui	
Acquisitions de l'exercice	135 935 957,65
MASSY - Carnot Plaza	15 268 585,00
BAGNEUX - Rue des Meuniers	27 674 961,42
PARIS - Rue du Commandant Mouchotte	3 450 659,43
PUTEAUX - Le Stratège	8 325 051,19
MONTRouGE - Minéralis	22 800 000,00
CANY-BARVILLE- Avenue Maximiliensau	3 580 096,64
CHASSIEU - Route de Genias	5 155 677,05
CROISSY-SUR-SEINE - Avenue du Général de Gaulle	11 518 725,85
NANGIS - Avenue de Verdun	4 092 736,36
UNIEUX - Rue du Président Kennedy	3 084 877,89
PARIS - Rue de Grenelle	7 970 000,00
BOULOGNE-BILLAN COURT - Rue du Dome	22 930 000,00
CROISSY-BEAUBOURG - Parc d'Activités Paris Est	10 263,70
BRON - Rue Maryse Bastie	12 264,22
RAMONVILLE-SAINT-AGNE- Avenue de l'Europe	4 050,32
MONTPELLIER - Zac du Millénaire	8 146,39
ROISSY - Parc des Nations	4 361,42
LYON - Rue de Gerland	9 404,99
SÈVRES - Place du Marivel	3 858,90
LEVALLOIS-PERRET - Avenue Anatole France	7 133,12
PARIS - Rue de Presbourg	2 407,90
MARSEILLE - Avenue Robert Schuman	22 695,86
Restructurations de l'exercice	4 191 740,39
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER - Rue du Mollaret	47 218,33
PARIS - Rue Bergère	401 428,14
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER - Rue du Mollaret	31 338,61
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER - Rue du Mollaret	10 446,20
BOULOGNE-BILLAN COURT - Quai Le Gallo	2 241 672,69
FONTENAY-SOUS-BOIS - Centre Commercial Périval	255 190,84

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS (SUITE)

PARIS - Rue de la Condamine	140 653,75
NANTERRE - Rue des Trois Fontanot	1 039 056,38
MARSEILLE - Rue Robert Shuman	24 735,45
Garantie locatives	(480,00)
LEVALLOIS-PERRET - Rue Victor Hugo	(480,00)
Cessions de l'exercice	(30 297 164,62)
TOULOUSE - Rue des Cosmonautes	(736 250,93)
BONDOUFLE - ZAC de la Marinière	(1 214 204,03)
VILLEBON-SUR-YVETTE - Avenue de la Baltique	(1 315 317,57)
ROSNY-SOUS-BOIS - Avenue Faidherbe	(922 316,56)
RUEIL-MALMAISON - Avenue des Frères Lumières	(381 122,55)
LYON - Rue Molière	(625 040,97)
BREST - ZAC de l'Hermitage (expropriation)	(21 539,20)
LESQUIN - Rue de la Voyette	(288 602,86)
SAINT-DENIS - Avenue Gabriel Péri	(183 404,85)
ASNIÈRES - Rue Auguste Thomas	(777 489,99)
LESQUIN - Boulevard du Petit Quinquin	(562 481,37)
PARIS - Avenue Ingres	(17 754 212,54)
ARGENTEUIL - Rue Jules Vercey	(1 737 918,80)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Rue Joel Le Theule	(1 143 367,63)
TORCY - Rue des Épinettes	(272 517,82)
VILLENEUVE-D'ASCQ - Boulevard de Mons	(322 803,54)
CRÉTEIL - Rue Auguste Perret	(1 150 699,78)
TORCY - Rue des Épinettes	(104 823,74)
TORCY - Rue des Épinettes	(783 049,89)
Climatisations de l'exercice	1 270 867,93
BRON - Rue Maryse Bastie	61 395,80
RAMONVILLE-SAINT-AGNE - Avenue de l'Europe	1 980,24
MONTPELLIER - ZAC du Millénaire	300,00
BRON - Rue Maryse Bastie	54 535,10
SÈVRES - Place du Marivel	52,76
AIX-EN-PROVENCE - Rue du Tourillon	1 135,00
LYON - Cours Albert Thomas	1 029 449,03
BAGNEUX - Rue des Meuniers	120 000,00
MARSEILLE - Rue Robert Shuman	2 020,00
Cessions de climatisations de l'exercice	(67 286,11)
LYON - Rue Molière	(67 286,11)
Sorties de climatisations suite renouvellement	1 316 732,87
CROISSY-BEAUBOURG - Paris d'Activités de Paris Est	144,11
LYON - Rue de Gerland	190 488,26
PARIS - Rue Ballu	77 745,00
RAMONVILLE-SAINT-AGNE - Avenue de l'Europe	29 448,64
MONTPELLIER - ZAC du Millénaire	105 731,05
ROISSY - Parc des Nations	18 775,50
TOULOUSE - Allée Jean-Jaurès	71 724,19
FONTENAY-SOUS-BOIS - Rue La Fontaine	2 694,00
SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	9 663,72
NICE - Promenade des Anglais	142 578,01
GUYANCOURT - Avenue du 8 Mai 1945	5 500,00
SÈVRES - Place du Marivel	52,74
FONTENAY-SOUS-BOIS - Centre Commercial Périval	132 322,50
CASTANET-TOLOSAN - Rue de Magellan	77 185,95
PARIS - Rue Championnet	121 765,20
CESSON-SÉVIGNÉ - Rue du Chêne Germain	73 842,58
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	113 199,17
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	12 821,27

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS (SUITE)

MARSEILLE - Traverse de Pommègues	89 931,76
MARSEILLE - Rue Robert Shuman	41 119,22
Entrées de climatisations suite renouvellement	(1 316 732,87)
CROISSY-BEAUBOURG - Paris d'Activités de Paris Est	(144,11)
LYON - Rue de Gerland	(190 488,26)
PARIS - Rue Ballu	(77 745,00)
RAMONVILLE-SAINT-AGNE - Avenue de l'Europe	(29 448,64)
MONTPELLIER - ZAC du Millénaire	(105 731,05)
ROISSY - Parc des Nations	(18 775,50)
TOULOUSE - Allée Jean-Jaurès	(71 724,19)
FONTENAY-SOUS-BOIS - Rue La Fontaine	(2 694,00)
SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	(9 663,72)
NICE - Promenade des Anglais	(142 578,01)
GUYANCOURT - Avenue du 8 Mai 1945	(5 500,00)
SÈVRES - Place du Marivel	(52,74)
FONTENAY-SOUS-BOIS - Centre Commercial Périval	(132 322,50)
CASTANET-TOLOSAN - Rue de Magellan	(77 185,95)
PARIS - Rue Championnet	(121 765,20)
CESSON-SÉVIGNÉ - Rue du Chêne Germain	(73 842,58)
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	(113 199,17)
BOULOGNE-BILLAN COURT - Rue Abel Gance	(12 821,27)
MARSEILLE - Traverse de Pommègues	(89 931,76)
MARSEILLE - Rue Robert Shuman	(41 119,22)
Solde au 31-12-2011	1 198 385 022,27

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010	11 712 942,02
Comptabilisations de l'exercice	1 007 308,91
PARIS - Rue Raffet	318 161,97
LABÈGE - Lieu-dit Grande Borne	111 239,79
PARIS - Avenue Ingres	25 681,45
PARIS - Avenue Hoche	32 670,00
VILLENEUVE D'ASCQ - Rue de la Performance	54 328,95
COLLEGIEN - ZAC Les Portes de la Forêt	15 505,50
LILLE - Rue Jean Roisin	121 146,78
VILLEPINTE - Allée Louis Breguet	2 100,00
MONT-SAINT-AIGNAN - Rue Linus Carl Pauling	480,00
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	98 220,43
VILLENEUVE D'ASCQ - Rue de Ticléni	24 557,27
BOULOGNE-BILLAN COURT - Rue des Peupliers	13 275,00
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	8 540,00
MARSEILLE - Traverse de Pommègues	6 250,00
LYON - Tour Part Dieu	32 769,56
AIX-EN-PROVENCE - Rue du Tourillon	14 776,42
NANTES - La Chantrerie II	17 216,94
MASSY - Carnot Plaza	14 999,95
MARSEILLE - Rue Robert Schuman	95 388,90
Cessions de l'exercice	(250 233,62)
BONDOUFLE - ZAC de la Marinière	(58 468,56)
PARIS - Avenue Ingres	(57 324,92)
ARGENTEUIL - Rue Jules Verducysse	(6 263,00)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Rue Joel Le Theule	(50 582,83)
TORCY - Rue des Épinettes	(9 522,00)
VILLENEUVE D'ASCQ - Boulevard de Mons	(58 743,97)
TORCY - Rue des Épinettes	(9 328,34)
Solde au 31-12-2011	12 470 017,31

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2010	2 854 063,29
Acquisitions	4 656 483,84
CROISSY-BEAUBOURG - Parc d'activités de Paris Est	87 236,43
PARIS - Rue Alfred Roll	2 585,00
BRON - Rue Saint-Exupéry	74 656,36
LYON - Rue de Gerland	299 635,39
PARIS - Rue Ballu	199 377,10
SCHILTIGHEIM - Avenue de l'Europe	25 884,50
LABÈGE - Lieudit Grande Borne	751,50
RAMONVILLE-SAINT-AGNE - Avenue de l'Europe	24 360,46
PARIS - Avenue Hoche	1 552,00
ROISSY - Parc des Nations	4 660,00
VILLENEUVE D'ASCQ - Rue de la Performance	24 088,78
PARIS - Rue Raffet	253 223,62
COLLEGIEN - Zac des Portes de la Forêt	1 000,00
LILLE - Rue Jean Roisin	58 057,69
NEUILLY-PLAISANCE - Rue Vincent Van Gogh	3 897,30
TOULOUSE - Allée Jean-Jaurès	654 089,45
FONTENAY-SOUS-BOIS - Rue La Fontaine	34 800,00
SAINT-DENIS - Boulevard de la Libération	401 640,71
MONT-SAINT-AIGNAN - Rue Linus Carl Pauling	54 070,00
BRON - Rue Maryse Bastie	67 301,05
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	196 568,94
SAINT-DENIS Boulevard de la Libération	250 000,00
VILLENEUVE D'ASCQ - Rue de Ticléni	198 568,85
NICE - Promenade des Anglais	255 069,00
FONTENAY-SOUS-BOIS - Centre Commercial Périval	66 264,00
PARIS - Rue Dufrenoy	175 845,00
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - Rue des Remises	20 000,00
CASTANET TOLOSAN - Rue de Magellan	530 958,95
ISSY-LES-MOULINEAUX - Rue du Gouverneur Eboué	31 642,26
PARIS - Rue Championnet	20 640,00
LILLE - Centre République	31 531,46
CESSION-SÉVIGNÉ - Rue du Chêne Germain	550,00
MARSEILLE - Traverse de Pomègues	64 503,90
LYON - Tour Part Dieu	212 588,25
AIX EN PROVENCE - Rue du Tourillon	1 200,00
LYON - Cours Albert Thomas	7 990,00
LA CHAPELLE-SUR-EDRE - Parc des Impressionistes	5 996,50
BAGNEUX - Rue des Meuniers	200 000,00
MARSEILLE - Rue Robert Schuman	113 699,39
Tranfers d'aménagements en cours passés en aménagements de l'exercice	(931 920,43)
PARIS - Avenue Hoche	(32 670,00)
VILLENEUVE D'ASCQ - Rue de la Performance	(55 281,71)
PARIS - Rue Raffet	(319 661,97)
LABÈGE - Lieudit Grande Borne	(111 239,79)
COLLEGIEN - ZAC des Portes de la Forêt	(14 755,50)
LILLE - Rue Jean Roisin	(153 559,58)
VINCENNES - Avenue du Petit Parc	(11 037,00)
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	(98 220,43)
MARSEILLE - Rue Robert Schuman	(7 335,99)

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS EN COURS (SUITE)

MARSEILLE - Traverse de Pomègues	(32 769,56)	
MARSEILLE - Rue Robert Schuman	(95 388,90)	
Cessions		(130 413,80)
TORCY - Allée des Épinettes	(130 413,80)	

Solde agencements, aménagements et installations en cours au 31-12-2011 **6 448 212,90**

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010	(7 188 641,04)
Dotations de l'exercice	(2 003 763,65)
Régularisations de comptes (sorties d'immobilisations)	163 018,72
Total au 31-12-2011	(9 029 385,97)

Solde net des agencements, aménagements, installations au 31-12-2011 **9 888 844,24**

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2010	42 915 028,00
Acquisitions d'immobilisations en cours	24 943 076,08
LABÈGE - Buroplus	10 000,00
WASQUEHALL - Allée du Château Blanc Bât. K	2 479 034,48
MARSEILLE - Cap Azur	12 389 991,60
LYON - Rue Garibaldi	10 064 050,00
Transferts d'immobilisations en cours en "Terrains et constructions"	(42 915 028,00)
MASSY - Carnot Plaza	(15 268 585,00)
BAGNEUX - Rue des Meuniers	(27 646 443,00)
Solde au 31-12-2011	24 943 076,08

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2010	445 246,48
Fonds de roulement versés aux syndicats	101 566,84
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(117 390,96)
Solde des dépôts versés au 31-12-2011	429 422,36

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2010	Compte à compte 2011*	Dotations 2011	Montant des amortissements au 31-12-2011
Agencements, aménagements, installations	5 ans	7 188 641,04	(163 018,72)	2 003 763,65	9 029 385,97

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010	Augmentation des charges à étaler 2011	Dotations 2011	Montant des charges à étaler au 31-12-2011
Frais d'acquisition des immobilisations	0,00	6 395 825,20	(6 395 825,20)	0,00

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2010	Dotations 2011	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2011
Pour grosses réparations	10 365 671,78	4 418 276,44	4 926 233,24	9 857 714,98
Pour créances douteuses	4 353 509,54	1 249 576,10	1 515 073,14	4 088 012,50
Pour risques et charges	773 144,03	179 514,42	35 000,00	917 658,45
Total	15 492 325,35	5 847 366,96	6 476 306,38	14 863 385,93

■ ÉCART D'ÉVALUATION

Ecart de réévaluation	(5 053 336,55)
Ecart de réévaluation des immeubles cédés en 2011	693 994,36
Total au 31-12-2011	(4 359 342,19)

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010

Résultat 2010	67 293 540,16
Report à nouveau 2010	11 768 214,43
Total distribuable	79 061 754,59
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2010	17 900 402,85
Distribution du 2 ^e trimestre 2010	17 903 084,65
Distribution du 3 ^e trimestre 2010	17 899 051,35
Distribution du 4 ^e trimestre 2010	15 845 730,31
Total de la distribution	69 548 269,16
Affectation des réserves⁽¹⁾	557 276,32
Report à nouveau après affectation du résultat	10 070 761,75

(1) Prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant, en application de la résolution adoptée au cours de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2011.

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	502 708,47
Locataires	34 124,58
Autres dettes diverses	1 984 867,80
Total	2 521 700,85

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	27 396,08
Créances fiscales et sociales	16 821,00
Fournisseurs	469,50
Autres créances	24 571,52
Valeurs mobilières déplacements	146 317,43
Total	215 575,53

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 186 631,35
Locataires : créances douteuses	5 505 659,22
Total	9 692 290,57

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placements" figurent pour un montant de 14 954 000,00 € des fonds placés en BMTN indexés sur les performances de fonds communs de placements par l'intermédiaire du GIE Roquépine 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 2011 figurant sous la rubrique "autres disponibilités" s'élève à 146 364,32 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 350 598,82 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE Roquépine Placements.

Le montant des intérêts acquis sur ces placements au 31 décembre 2011 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2012 est de -46,89 euros.

Sous la rubrique "Dettes financières" figurent les concours bancaires courants pour un montant de 5 392 786,38 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances	94 055,10
Appels de fonds	81 037,61
Total	175 092,71

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	12 891 540,71
Entretien et réparations	612 660,61
Etats des lieux	51 900,55
Grosses réparations	381 299,55
Primes d'assurances	550 191,57
Frais de contentieux	14 428,19
Taxes bureaux	1 803 182,44
Taxes foncières	7 613 633,63
Taxes ordures ménagères	1 531 417,03
Autres taxes immobilières	22 936,01
Honoraires de gestion	564 204,31
Total	26 037 394,60

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(663 353,60)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 265 223,78
Autres charges immobilières	741 727,81
Diverses charges d'exploitation	106 443,55
Total	1 450 041,54

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(663 353,60)
Produits de l'activité immobilière	35 131,86
Total	(628 221,74)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes,	140,62
Soldes sur dégrèvements taxes bureaux et taxes foncières défavorables à la SCPI	53 038,50
Régularisation de compte syndics	15 774,95
Régularisation de compte locataires	30 447,33
Total	99 401,40

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	13 005,02
Régularisations de comptes syndics	135 041,05
Soldes positifs sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	2 820,21
Article 700	19 644,80
Dégrèvements d'impôts, fonciers et taxes bureaux reçus	1 319 625,23
Diverses régularisations de comptes	63,20
Indemnité d'immobilisation non restituée	30 447,33
Total	1 520 646,84

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2010	17 936,85
Dotation au fonds de remboursement	
Retraits effectués	
Solde disponible au 31-12-2011	17 936,85

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking
06000	NICE	369-371 PROMENADE DES ANGLAIS	10-2002	5 436	149
13002	MARSEILLE	18 ET 20 AVENUE R. SCHUMAN	01-2003	9 508	23
13002	MARSEILLE	19 ET 20 AVENUE R. SCHUMAN	01-2003	4 302	181
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEgues	08-2006	2 809	61
13100	AIX EN PROVENCE	RUE DENIS PAPIN - DOMAINE DU TOURILLON BÂT. C	01-2007	1 153	63
13100	AIX EN PROVENCE	DOMAINE DU PETIT ARBOIS - BÂT. B	05-2007	1 170	63
13100	AIX EN PROVENCE	DOMAINE DU TOURILLON	09-2007	1 500	80
13290	AIX LES MILLES	75 RUE MARCELIN BERTHELOT	04-2008	782	
14040	CAEN	AVENUE DU MARÉCHAL MONTGOMERY	11-2000	2 543	8
31670	LABEGE	LIEU-DIT GRANDE BORNE	11-2000	1 842	1
31670	LABEGE	BUROPLUS - BÂT. B - VOIE N° 3	11-2000	2 201	45
31000	TOULOUSE	19 ALLÉE JEAN-JAURÈS	11-2000	2 462	7
31000	TOULOUSE	5 ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI	09-2008	4 749	
31320	LABEGE	LE TECHNOPARC BAT 5	11-2000	722	27
31320	CASTANET TOLOSAN	INNOPARC RUE MAGELLAN	04-2008	1 450	50
31400	TOULOUSE	7 RUE DU PALAYS			
31520	RAMONVILLE SAINT AGNE	13 AVENUE DE L'EUROPE	11-2000	1 372	61
33000	BORDEAUX	ZAC DE LA PORTE DE BORDEAUX	10-2002	4 174	
33520	BRUGES	8 AVENUE CHAVAILLES	11-2000	1 530	58
33600	PESSAC	PARC D'ACTIVITÉ DU HAUT LÉVÊQUE	06-1999	3 003	1
33700	MERIGNAC	AVENUE J.F. KENNEDY	11-2000	3 290	113
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLÉNAIRE	11-2000	1 546	44
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLÉNAIRE 1	12-2002	3 655	114
34000	MONTPELLIER	ZAC DU MILLÉNAIRE - BÂT. 5	12-2007	1 543	59
35130	CESSON-SÉVIGNÉ	RUE DU CHÊNE GERMAIN	09-2005	3 889	113
44000	NANTES	RUE DE LA GARDE	11-2000	798	40
44000	NANTES	LIEU-DIT L'AUBINIÈRE	11-2000	749	26
44000	NANTES	8 RUE ÉDOUARD NIGNON	04-2008	1 198	42
44088	NANTES CEDEX 03	14 IMPASSE DES JADES	11-2000	749	26
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	02-2008	2 500	82
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	02-2008	2 500	82
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	02-2008	1 575	55
44470	CARQUEFOU	2 ET 4 IMPASSE DES ALIZÉS	06-1990	2 385	76
44800	SAINT-HERBLAIN	LE PONANT	11-2000	1 631	50
57070	METZ	5 RUE PIERRE SIMON DE LAPLACE	01-1995	964	33
59000	LILLE	66-68 RUE DE LA LIBERTÉ	11-2000	485	2
59000	LILLE	AVENUE LÉON GAMBETTA	07-2005	2 068	60
59650	VILLENEUVE D'ASQ	1 RUE DE LA PERFORMANCE	11-2000	821	28
59650	VILLENEUVE D'ASQ	50-52 RUE DE TICLENI	09-2002	5 239	190
59800	LILLE	2-10 RUE JEAN ROISIN	10-1989	4 788	58
59810	LESQUIN	BOULEVARD DU PETIT QUINQUIN			
67000	STRASBOURG	PARC D'ACTIVITÉS TERTAIRES	11-2000	1 945	72
67300	SCHILTIGHEIM	16 AVENUE DE L'EUROPE	11-2000	4 500	1
69003	LYON	PLAZA PART DIEU	01-2001	6 286	103
69003	LYON	107-109 BOULEVARD VIVIER MERLE	11-2007	3 362	91
69006	LYON	34-36 RUE MOLIÈRE			
69007	LYON	213 RUE DE GERLAND	11-2000	2 658	66
69008	LYON	62-64 COURS ALBERT THOMAS	12-2007	3 601	101
69326	LYON	TOUR DU CRÉDIT LYONNAIS	08-2006	12 438	60
69500	BRON	2 ET 2 BIS RUE MARYSE BASTIE	11-2000	1 778	46
69500	BRON	4 RUE MARYSE BASTIE	01-1990	1 052	1
69500	BRON	6 RUE MARYSE BASTIE	12-1989	856	23
75003	PARIS	42 BOULEVARD SÉBASTOPOL	11-2000	1 115	
75004	PARIS	23 RUE BEAUTREILLIS	11-2000	2 780	
75007	PARIS	205 BOULEVARD SAINT-GERMAIN	04-2008	300	
75008	PARIS	47 RUE DE MONCEAU	11-2000	1 052	7
75008	PARIS	24 AVENUE HOCHÉ	11-2000	1 407	4
75008	PARIS	41 RUE DE LIÈGE	04-2008	181	

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
6 498 557,00			268 379,25	6 766 936,25	6 516 394,35
7 916 831,84	655 746,73		83 255,65	8 655 834,22	8 749 550,22
3 567 299,45			324 343,87	3 891 643,32	3 766 925,98
5 499 625,00			70 722,12	5 570 347,12	5 500 835,00
1 808 790,00	1 135,00		13 272,13	1 823 197,13	1 808 790,00
2 064 485,05				2 064 485,05	2 064 485,05
2 488 549,51				2 488 549,51	2 488 549,51
1 140 000,00				1 140 000,00	1 140 000,00
2 286 735,26				2 286 735,26	2 286 735,26
1 417 775,86			131 428,54	1 549 204,40	1 567 104,61
1 170 820,03	11 340,00			1 182 160,03	1 182 206,19
2 817 778,34	23 416,73		793 865,17	3 635 060,24	2 980 970,79
9 174 000,00			23 765,42	9 197 765,42	9 204 248,51
533 571,56	17 847,15		7 638,98	559 057,69	568 894,66
1 840 000,00			530 958,95	2 370 958,95	1 840 000,00
					736 250,93
964 479,12	90 191,77		153 579,62	1 208 250,51	1 238 863,69
5 330 487,07			91,90	5 330 578,97	5 330 652,57
1 062 099,91	35 159,20		20 062,20	1 117 321,31	1 127 814,48
3 235 882,84		(141 167,79)		3 094 715,05	3 094 715,05
1 957 570,04	429 906,24		0,03	2 387 476,31	2 387 571,52
1 254 543,42	230 542,45		30 501,48	1 515 587,35	1 536 319,27
5 022 412,00	12 148,90			5 034 560,90	5 034 560,90
3 533 064,55				3 533 064,55	3 533 064,55
4 340 000,00			550,00	4 340 550,00	4 340 000,00
503 081,76				503 081,76	507 665,31
623 857,07				623 857,07	623 857,07
2 081 020,00			18 283,38	2 099 303,38	2 084 902,23
624 048,02				624 048,02	624 048,02
2 957 109,77			5 996,50	2 963 106,27	2 957 109,77
2 957 109,77				2 957 109,77	2 957 109,77
2 957 109,76			1 662,52	2 958 772,28	2 959 603,54
2 119 041,34		(533 571,56)		1 585 469,78	1 585 469,78
1 163 712,10			23 381,54	1 187 093,64	1 187 093,64
914 694,10		(137 204,12)		777 489,98	777 489,98
472 591,95				472 591,95	472 591,95
2 780 145,44			76 652,62	2 856 798,06	2 877 684,80
716 510,38			63 574,59	780 084,97	782 895,04
6 196 522,00	2 700,00		643 112,66	6 842 334,66	6 619 257,71
4 614 554,80		668 886,52	293 395,05	5 576 836,37	5 670 635,35
					562 481,37
1 752 620,63	305 001,75		6 754,03	2 064 376,41	2 073 376,08
7 355 665,08			106 297,85	7 461 962,93	7 482 341,77
11 111 711,10				11 111 711,10	11 111 711,10
13 355 300,00			908,25	13 356 208,25	13 356 739,69
					692 327,08
2 515 408,78	156 527,53		299 637,08	2 971 573,39	2 687 711,78
8 295 780,00	1 029 449,03		32 992,44	9 358 221,47	8 329 902,44
19 360 000,00			1 181 130,05	20 541 130,05	20 406 877,16
1 500 227,61	345 249,97		143 356,15	1 988 833,73	1 871 180,67
998 815,79	189 686,76	(236 021,25)		952 481,30	952 894,65
952 477,07	197 282,18	(220 721,78)	73 218,54	1 002 256,01	885 869,43
2 587 752,19	41 199,20		(0,04)	2 628 951,35	2 636 507,12
7 485 246,75				7 485 246,75	7 485 559,36
2 270 000,00				2 270 000,00	2 270 000,00
4 573 470,51				4 573 470,51	4 573 470,51
6 398 484,34	29 727,56		196 946,00	6 625 157,90	6 630 139,90
960 000,00				960 000,00	960 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking
75008	PARIS	4 AVENUE HOCHÉ	04-2008	420	
75008	PARIS	11 RUE TRONCHET	04-2008	129	
75009	PARIS	14 RUE BALLU	11-2000	1 069	25
75009	PARIS	37 RUE BERGÈRE	11-2000	1 667	
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	07-1999	638	
75014	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	05-2001	1 868	54
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	06-2011	748	
75015	PARIS	2 À 10 RUE SAINTE-LUCIE	03-1984	303	
75015	PARIS	33 AVENUE DU MAINE	11-2000	271	
75016	PARIS	61 AVENUE VICTOR HUGO	11-2000	150	
75016	PARIS	45 RUE RAFFET	01-1972	998	4
75016	PARIS	7 AVENUE INGRES			
75016	PARIS	12 AVENUE VICTOR HUGO	04-2008	223	
75016	PARIS	47 RUE DE CHAILLOT	04-2008	160	
75016	PARIS	2 RUE DUFRENOY	04-2008	300	
75016	PARIS	20 RUE SAINT-DIDIER	04-2008	138	
75016	PARIS	20 RUE SAINT-DIDIER	04-2008	155	
75016	PARIS	51-53 RUE DES BELLES FEUILLES	11-2008	1 714	
75017	PARIS	17 RUE ALFRED ROLL	11-2000	315	
75017	PARIS	85 BIS AVENUE DE WAGRAM	11-2000	165	
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	11-2005	1 189	9
75017	PARIS	55 RUE DE PRONY	04-2008	180	
75017	PARIS	251 BOULEVARD PERREIRE	02-2008	1 004	21
75018	PARIS	44 RUE LAMARK	11-2000	1 618	11
75018	PARIS	RUE CHAMPIONNET	06-2005	4 803	64
76000	MONT-SAINT-AIGNAN	1-3-5 RUE LINUS CARL PAULING	11-2000	894	30
76100	ROUEN-SAINT-SEVER	57 AVENUE DE BRETAGNE	11-2000	1 123	5
76130	MONT-SAINT-AIGNAN	4-6-8-10 RUE LINUS CARL PAULING	11-2000	1 192	32
78100	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	25-27 BOULEVARD DE LA PAIX	11-2000	1 243	39
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	12-2004	2 654	135
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	10-2007	1 361	59
78143	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	10-2002	8 133	388
78180	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	1 PLACE CHARLES DE GAULLE	11-2000	1 614	32
78180	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	LA DIAGONALE			
78180	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	10 AVENUE AMPÈRE	11-2000	1 305	28
78280	GUYANCOURT	4-6 AVENUE DU 8 MAI 1945	12-2002	7 651	170
91140	VILLEBON-SUR-YVETTE	16-18 AVENUE DE LA BALTIQUE			
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	05-2008	2 039	
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	02-2008	3 886	91
91571	BIÈVRES	10 PARC BUROSPACE	11-2000	2 145	65
91940	LES ULIS	LES CONQUÉRANTS	05-2002	9 477	299
92000	NANTERRE	45-61 AVENUE JULES QUENTIN	02-2006	5 364	49
92000	NANTERRE	119-125 RUE DES TROIS FONTANOT	08-2006	7 593	95
92044	NANTERRE	50 AVENUE FRANCOIS ARAGO	11-2000	776	16
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	27-33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	11-2003	5 080	77
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	RUE ABEL GANCE	10-2005	1 978	43
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	62 BIS RUE DES PEUPLIERS	04-2008	1 170	19
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	86-90 RUE DU DÔME	12-2011	5 426	133
92110	CLICHY	RUE PIERRE DREYFUS	01-2003	3 986	
92120	MONTROUGE	SUD AFFAIRES	11-2000	7 000	194
92120	MONTROUGE	16-20 RUE BARBÈS	10-2011	3 744	73
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	6 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	11-2000	120	3
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	87-89 RUE GOUVERNEUR FÉLIX ÉBOUÉ	04-2008	1 667	46
92190	MEUDON	AVENUE DU MARÉCHAL JUIN	07-2005	7 614	375
92220	BAGNEUX	113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	11-2000	10 752	330
92220	BAGNEUX	80-82 RUE DES MEUNIERS	12-2008	10 398	159
92230	GENNEVILLIERS	2 ALLEE DES BARBANNIERS	04-2008	406	12
92300	LEVALLOIS-PERRET	90-92 RUE DE VILLIERS	11-2000	1 512	36

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
3 600 000,00				3 739 206,36	3 779 026,36
870 000,00			139 206,36	870 000,00	870 000,00
3 002 358,27			199 521,38	3 201 879,65	3 002 752,18
3 081 309,01				3 081 309,01	2 679 880,87
1 618 627,44		119 291,36	773,25	1 738 692,05	1 751 889,86
8 108 458,33				8 108 458,33	8 108 458,33
3 450 659,43				3 450 659,43	
210 379,64		490 885,84	7 233,03	708 498,51	728 888,87
1 067 143,12				1 067 143,12	1 067 143,12
564 061,36				564 061,36	564 061,36
533 571,56		2 104 599,73	365 222,06	3 003 393,35	2 802 169,79
					17 754 282,64
1 810 000,00				1 810 000,00	1 810 000,00
1 100 000,00			2 597,26	1 102 597,26	1 103 397,26
2 325 000,00			175 845,00	2 500 845,00	2 325 000,00
980 000,00				980 000,00	980 000,00
1 000 000,00				1 000 000,00	1 000 000,00
15 997 400,00				15 997 400,00	15 997 400,00
903 266,70			2 585,00	905 851,70	903 266,70
606 827,23			(0,02)	606 827,21	606 891,63
5 190 653,75				5 190 653,75	5 050 000,00
919 000,00				919 000,00	919 000,00
7 163 450,00				7 163 450,00	7 163 450,00
3 158 030,68			1 581,40	3 159 612,08	3 166 020,71
18 125 777,00			20 640,00	18 146 417,00	18 125 777,00
747 000,18			54 533,96	801 534,14	747 033,69
838 469,59			843,23	839 312,82	839 532,82
1 021 408,42			21 429,57	1 042 837,99	1 050 719,17
1 524 490,17				1 524 490,17	1 524 490,17
6 658 769,00			52 871,22	6 711 640,22	6 749 941,77
4 400 000,00				4 400 000,00	4 400 000,00
19 993 581,00				19 993 581,00	19 993 581,00
2 014 019,23		(16 921,84)	46 716,53	2 043 813,92	2 103 927,02
					1 177 183,61
868 959,40	1 219,59			870 178,99	870 178,99
13 629 537,36				13 629 537,36	13 629 537,36
					1 315 317,57
10 500 000,00				10 500 000,00	10 500 000,00
15 268 585,00			13 997,21	15 282 582,21	
2 210 510,75				2 210 510,75	2 210 510,75
10 645 669,65			27 705,91	10 673 375,56	10 716 847,14
17 152 600,00				17 152 600,00	17 152 600,00
35 445 112,13				35 445 112,13	34 406 055,75
796 856,18	165 177,77		5 732,48	967 766,43	994 270,79
30 927 492,77			352,11	30 927 844,88	28 686 323,39
10 908 300,00	2 700,00		3 736,33	10 914 736,33	10 917 544,33
5 250 000,00			13 049,51	5 263 049,51	5 250 000,00
22 930 000,00				22 930 000,00	
12 612 837,86			6 695,77	12 619 533,63	12 661 695,11
10 888 679,83	1 707 800,98		169 901,70	12 766 382,51	12 893 603,36
22 800 000,00				22 800 000,00	
198 183,72				198 183,72	198 183,72
7 450 000,00			31 642,26	7 481 642,26	7 450 000,00
13 945 900,00				13 945 900,00	13 945 900,00
9 666 333,44	1 304 023,03		12 945,62	10 983 302,09	11 019 400,45
27 674 961,42	120 000,00		200 000,00	27 994 961,42	
870 000,00				870 000,00	870 000,00
7 650 355,18			300 747,87	7 951 103,05	7 792 509,79

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking
BUREAUX (SUITE)					
92300	LEVALLOIS-PERRET	148 RUE VICTOR HUGO	02-2003	3 748	69
92300	LEVALLOIS-PERRET	39 RUE ANATOLE FRANCE	04-2008	1 790	39
92300	LEVALLOIS-PERRET	107-113 RUE VICTOR HUGO	04-2008	285	5
92300	LEVALLOIS-PERRET	102 A 116 RUE VICTOR HUGO	09-2010	2 032	58
92310	SÈVRES	5 PLACE DU MARIVEL	03-2003	7 139	112
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	06-2003	4 321	83
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	10-2005	3 893	73
92400	COURBEVOIE	16 A 40 AVENUE HENRI RÉGNAULT	10-2007	3 451	60
92500	RUEIL-MALMAISON	85 BIS BOULEVARD ALBERT 1 ^{er}			
92600	ASNIÈRES	2-2 BIS RUE AUGUSTE THOMAS			
92733	NANTERRE	5-6 ESPLANADE CHARLES DE GAULLE	09-2007	5 315	79
92800	PUTEAUX	21 RUE JULES GUESDE	02-2007	1 779	12
92800	PUTEAUX	TOUR FRANKLIN	04-2008	2 373	
92800	PUTEAUX	172-174 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	09-2011	1 842	39
93000	SAINT-DENIS	98 RUE GABRIEL PÉRI	11-2000	575	
93160	NOISY-LE-GRAND	440 CLOS DE LA COURTINE	11-2000	2 421	41
93200	SAINT-DENIS	274-276 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	12-2010	4 865	95
93290	TREMBLAY-EN-FRANCE	13 RUE HENRI FARMAN	04-2008	1 869	40
93360	NEUILLY-PLAISANCE	ZAC DES BORD DE MARNE	09-1989	3 183	62
94000	CRÉTEIL	ALLÉE DES SAULES			
94100	SAINT-MAUR	12 PARVIS SAINT-MAUR	04-2008	1 586	40
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	44-58 RUE ROGER SALENGRO	11-2000	7 672	167
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	229 RUE LA FONTAINE	11-2000	2 875	50
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	AVENUE DU VAL DE FONTENAY	11-2000	1 153	18
94126	FONTENAY-SOUS-BOIS	44 RUE ROGER SALENGRO	11-2000	2 056	50
94300	VINCENNES	10-12 COURS LOUIS LUMIÈRE	11-2000	1 765	44
94300	VINCENNES	24 À 30 AVENUE DU PETIT PARC	11-2000	10 038	189
TOTAL BUREAUX				357 946	7 391
LOCAUX D'ACTIVITÉS					
34000	MONTPELLIER	RUE ALFRED NOBEL	11-2000	1 971	44
44800	SAINT-HERBLAIN	IMMEUBLE LE SAFRAN	11-2000	1 162	30
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	BOULEVARD DE MONS ET RUE PARMENTIER			
69007	LYON	99-103 RUE DE GERLAND	11-2000	3 217	87
77090	COLLÉGIEN	ZAC DES PORTES DE LA FORÊT	11-2000	3 194	28
77360	TORCY	LA ROCHE DU PARC	11-2000	2 991	
77607	BUSSY-SAINT-GEORGES	4 AVENUE GUTENBERG	12-2006	12 649	169
77607	BUSSY-SAINT-GEORGES	5 AVENUE GUTENBERG	12-2006	5 049	66
78190	TRAPPES	DOMAINE DE PISSALOUF	11-2000	1 890	46
91070	BONDOUFLE	5 RUE GUTENBERG ZI MARINIÈRE			
91070	BONDOUFLE	22 RUE GUTENBERG	11-2000	6 061	81
91380	CHILLY-MAZARIN	37 ROUTE DE LONGJUMEAU	12-1989	5 522	118
92350	LE PLESSIS-ROBINSON	20 RUE ÉDOUARD HERRIOT	11-2000	2 402	30
93200	SAINT-DENIS	2 QUAI DE SAINT-OUEN	12-1989	1 448	20
93200	SAINT-DENIS	2-8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	06-2002	2 630	56
93200	SAINT-DENIS	2 À 8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	11-2000	7 667	130
93200	SAINT-DENIS	2 A 8 BOULEVARD DE LA LIBÉRATION	11-2000	4 384	86
93200	SAINT-DENIS	URBAPARC	12-1989	5 795	102
93420	VILLEPINTE	24 BIS ALLÉE LOUIS BRÉGUET	12-1989	6 278	88
94000	FRESNES	32-46 AVENUE DES PEPINIÈRES	11-2000	3 968	85
94600	CHOISY-LE-ROI	36-44 AVENUE DE LUGO	04-2008	3 340	
95610	ÉRAGNY	PARC DES BELLEVUES - BAT. C	11-2000	2 958	24
95610	ÉRAGNY	AVENUE DU GROS CHÊNE	11-2000	5 644	105
95700	ROISSY-EN-FRANCE	PARC DES NATIONS	11-2000	6 838	219
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				94 067	1 614

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
18 879 774,00			880,64	18 880 654,64	18 921 766,10
9 707 133,12				9 707 133,12	9 700 000,00
1 280 000,00				1 280 000,00	1 280 000,00
9 586 828,00				9 586 828,00	9 587 308,00
25 965 187,94	55 174,25			26 020 362,19	26 016 450,55
16 067 340,56	85 436,31			16 152 776,87	16 152 776,87
15 224 400,00	329 624,53		192 807,83	15 746 832,36	15 858 000,58
28 400 000,00			2 050,18	28 402 050,18	28 403 116,74
					381 122,55
					777 489,99
39 600 000,00				39 600 000,00	39 600 000,00
8 642 193,00				8 642 193,00	8 642 193,00
13 000 000,00				13 000 000,00	13 000 000,00
8 325 051,19				8 325 051,19	
305 674,76			37 448,17	343 122,93	543 645,21
1 564 921,60				1 564 921,60	1 564 921,60
24 000 000,00				24 000 000,00	24 000 000,00
1 550 000,00				1 550 000,00	1 550 000,00
5 105 506,30		(1 599 178,91)	28 397,41	3 534 724,80	3 563 435,60
					1 150 699,78
3 975 000,00			20 000,00	3 995 000,00	3 975 000,00
9 503 583,72		(356 642,69)		9 146 941,03	9 146 941,03
2 832 416,59			46 174,07	2 878 590,66	2 862 013,17
1 341 551,35				1 341 551,35	1 341 551,35
2 591 633,29	287 366,39		262 471,59	3 141 471,27	3 211 586,01
2 820 306,82			36 972,82	2 857 279,64	2 870 323,74
21 872 557,49	15 860,00	(2 343 903,93)	43 504,01	19 588 017,57	19 635 493,53
885 095 071,49	7 878 641,00	(2 201 670,42)	8 168 527,24	898 940 569,31	815 743 486,99
1 021 282,26			0,02	1 021 282,28	1 021 282,28
597 919,73				597 919,73	597 919,73
					345 220,01
2 294 239,11	260 486,11		56 426,87	2 611 152,09	2 642 704,00
1 585 469,78			19 481,69	1 604 951,47	1 626 305,48
			(0,02)	-0,02	130 413,78
11 293 000,00				11 293 000,00	11 293 000,00
4 434 600,00				4 434 600,00	4 434 600,00
1 362 162,46				1 362 162,46	1 362 848,14
					1 231 852,51
2 837 782,95			7 826,08	2 845 609,03	2 864 889,28
3 717 119,12		(1 144 243,95)	22 885,77	2 595 760,94	2 615 721,68
1 725 432,33			7 417,87	1 732 850,20	1 741 114,63
1 246 193,64		(71 573,96)	354,46	1 174 974,14	1 182 230,18
2 301 980,16			251 121,20	2 553 101,36	2 303 742,55
6 419 156,51		(182 769,67)	65 700,66	6 302 087,50	6 375 003,97
3 807 048,51	209 874,29		465 986,06	4 482 908,86	4 098 398,75
2 370 582,22		2 522 796,03	129 509,55	5 022 887,80	5 076 605,95
4 658 079,72		(1 697 345,86)	3 835,25	2 964 569,11	2 970 088,32
2 106 865,63				2 106 865,63	2 106 865,63
2 400 000,00			157 382,54	2 557 382,54	2 557 382,54
1 664 934,58			(0,02)	1 664 934,56	1 664 934,56
2 744 082,32				2 744 082,32	2 744 082,32
8 284 460,07	231 299,86		13 026,20	8 528 786,13	8 566 199,43
68 872 391,10	701 660,26	(573 137,41)	1 200 954,18	70 201 868,13	71 553 405,72

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

COMMERCES			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking
01700	BEYNOST	ZAC DES BATERSES	04-1991	810	
02200	SOISSONS	RUE JACQUES BREL	11-2000	1 200	
03100	MONTLUÇON	RUE BENOIT FRACHON	04-1989	1 500	
11000	CARCASSONNE	LA COUSTOUNE	11-2000	2 840	1
13009	MARSEILLE	AVENUE JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	11-2000	7 130	
16430	CHAMPNIERS	LES MONTAGNES	04-1990	1 500	
16430	CHAMPNIERS	ZA LES MONTAGNES	11-2000	1 000	
21000	DIJON	2-4 BOULEVARD MARMONT	10-1969	1 145	1
21300	CHENOVE	12 RUE JEAN MOULIN	11-2000	1 050	1
21300	CHENOVE	1 BOULEVARD DES VALENDONS	11-2000	2 866	
22360	LANGUEUX LES GREVES	7 RUE AMBROISE PARE	07-1990	800	1
25200	MONTBELIARD	Z CIALE LE PIED DES GOUTTES	11-2000	821	
25400	EXINCOURT	RN 437	11-2000	27 013	
27930	EVREUX GUICHAINVILLE	BOULEVARD DU 14 JUILLET	11-2000	2 074	
29200	BREST	ZAC DE L'HERMITAGE	11-2000	2 062	
30300	BEUCAIRE	FORUM COMMERCIAL DE BEUCAIRE	12-2004	9 231	353
30300	BEUCAIRE	LIEUDIT GENESTET	01-2007	3 777	
31700	BLAGNAC	LIEUDIT "RITOURET SUD "	11-2000	1 500	
33130	BEGLES	732 ROUTE DE TOULOUSE	11-2000	7 142	1
37000	TOURS	31 AVENUE GUSTAVE EIFFEL	11-2000	2 472	
37170	CHAMBRAY LES TOURS	150 AVENUE DU GRAND SUD	12-1988	880	1
38000	ECHIROLLES	RUE DE COMBOIRE	11-2000	400	
38400	ST MARTIN D'HERES	ZAC CHAMPS ROMAN	11-2000	2 030	
41350	VINEUIL	ZAC DES SABLONS	11-2000	1 099	
42240	UNIEUX	10 RUE DU PRESIDENT KENNEDY	12-2011	3 524	187
45000	ORLEANS	142 FAUBOURG BANNIER	07-2007	170	
47200	MARMANDE	33 RUE CHARLES DE GAULLE	07-2007	1 273	
53000	LAVAL	AVENUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	11-2000	1 504	
57140	WOIPPY	ZONE D'ACTIVITES METZ NORD	11-2000	1 099	
60110	MERU	CENTRE COMMERCIAL LES VILLAGES	11-2000	2 092	
60400	NOYON	ROUTE NATIONALE N°32	11-2000	797	
63000	CLERMONT FERRAND	BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT	11-2000	2 094	1
63000	CLERMONT FERRAND	26 RUE DU GRAND CHAMP	07-1969	1 060	
63170	AUBIERE	CHEMIN DES SAUZETTES	11-2000	1 178	
66000	PERPIGNAN	9013 ROUTE D'ESPAGNE	06-1989	901	
69680	CHASSIEU	44 ROUTE DE GENAS	12-2011	3 197	270
69780	MOINS	18 RUE DE LA LIBERTE	07-2007	265	
71100	CHALON SUR SAONE	RUE THOMAS DUMOREY	12-1989	2 218	
71570	CHARENTRE	ZAC DES BOUCHARDES	11-2000	1 152	
75001	PARIS	10 PLACE SAINT OPPORTUNE	07-2007	206	
75002	PARIS	7-9 RUE SAINT MARC	04-2008	140	
75006	PARIS	55-57 RUE DE VAUGIRARD	04-2008	100	1
75006	PARIS	45 RUE BONAPARTE	04-2008	111	
75007	PARIS	80 RUE DU BAC	11-2000	87	
75007	PARIS	26 RUE DU BAC	11-2000	68	
75007	PARIS	16 RUE DE GRENELLE	12-2011	710	
75008	PARIS	66 CHAMPS ELYSEES	11-2000	1 238	
75008	PARIS	230 RUE DU FAUBOURG ST HONORE	11-2000	345	1
75008	PARIS	66 RUE FAUBOURG SAINT HONORE	11-2000	128	
75008	PARIS	72 RUE DE MIROMESNIL	04-2008	125	
75009	PARIS	20 RUE DE MAUBEUGE	11-2000	244	
75011	PARIS	37-39&41 BOULEVARD DE CHARONNE	11-2000	127	1
75011	PARIS	144-148 RUE LEDRU ROLLIN	11-2000	344	3
75012	PARIS	41-43 RUE DE REUILLY	11-2000	2 187	
75012	PARIS	39 RUE DE WATTIGNIES	04-2008	690	11
75014	PARIS	107 B AVENUE GENERAL LECLERC	11-2000	833	
75015	PARIS	56À62 RUE BRANCON	12-1986	375	3
75015	PARIS	15 RUE LABROUSTE	10-1975	381	
75015	PARIS	97 RUE LECOUBE	04-2008	127	

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
698 978,74		(104 427,58)		594 551,16	594 551,16
725 276,20		(39 255,62)		686 020,58	686 020,58
960 428,81		(76 224,51)		884 204,30	884 204,30
1 067 143,12				1 067 143,12	1 067 143,12
4 268 572,49				4 268 572,49	4 268 572,49
1 143 367,63		(451 579,14)		691 788,49	691 788,49
411 612,35				411 612,35	411 612,35
183 698,81		456 587,06		640 285,87	640 285,87
478 957,39				478 957,39	478 957,39
579 306,26				579 306,26	579 306,26
611 039,42		(62 222,95)		548 816,47	548 816,47
495 459,31				495 459,31	495 459,31
7 622 450,86				7 622 450,86	7 622 450,86
1 722 673,90				1 722 673,90	1 722 673,90
1 457 216,26				1 457 216,26	1 478 755,46
9 347 000,00				9 347 000,00	9 347 000,00
4 500 000,00				4 500 000,00	4 500 000,00
1 295 816,64				1 295 816,64	1 295 816,64
2 896 531,33				2 896 531,33	2 896 531,33
1 571 617,74				1 571 617,74	1 571 617,74
775 884,52		(120 353,74)		655 530,78	655 530,78
350 632,74				350 632,74	350 632,74
1 173 857,42			278,66	1 174 136,08	1 174 414,76
518 326,66				518 326,66	518 326,66
3 084 877,89				3 084 877,89	
317 135,00				317 135,00	317 135,00
1 880 610,00				1 880 610,00	1 880 610,00
823 224,70				823 224,70	823 224,70
716 510,38				716 510,38	716 510,38
1 275 998,27	922,32			1 276 920,59	1 276 920,59
464 969,51				464 969,51	464 969,51
1 448 265,66				1 448 265,66	1 448 265,66
206 348,91		449 181,87		655 530,78	655 530,78
823 224,70				823 224,70	823 224,70
838 469,59		(15 244,90)		823 224,69	823 224,69
5 155 677,05				5 155 677,05	
703 553,00				703 553,00	703 553,00
5 753 356,97		(604 071,09)		5 149 285,88	5 149 285,88
777 489,99				777 489,99	777 489,99
1 868 085,00				1 868 085,00	1 868 085,00
395 000,00				395 000,00	395 000,00
1 095 000,00				1 095 000,00	1 095 000,00
2 900 000,00				2 900 000,00	2 900 000,00
381 122,54			6 667,49	387 790,03	389 652,03
373 500,10				373 500,10	373 500,10
7 970 000,00				7 970 000,00	
12 840 160,79	217 140,00			13 057 300,79	13 057 300,79
609 796,07				609 796,07	609 796,07
1 356 796,25				1 356 796,25	1 356 796,25
230 000,00				230 000,00	230 000,00
518 326,65				518 326,65	518 326,65
167 693,92				167 693,92	167 693,92
792 734,89				792 734,89	792 734,89
1 661 694,29				1 661 694,29	1 661 694,29
2 400 000,00				2 400 000,00	2 400 000,00
1 829 388,21				1 829 388,21	1 829 388,21
564 061,36				564 061,36	564 061,36
181 526,59		367 289,88		548 816,47	548 816,47
1 100 000,00				1 100 000,00	1 100 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

COMMERCE			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking
75016	PARIS	86 AVENUE VICTOR HUGO	11-2000	109	1
75016	PARIS	89 RUE DE LA POMPE	04-2008	54	
75016	PARIS	19 RUE DE PRESBOURG	04-2008	382	
75019	PARIS	55 RUE DE MEAUX	10-2002	2 037	
76360	BARENTIN	214 BOULEVARD DE WESPHALIE	11-2000	1 100	
76360	BARENTIN	1492 BOULEVARD DE NORMANDIE	09-1987	1 235	1
76540	CANY-BARVILLE	AVANUE MAXIMILIANSAU	12-2011	3 448	64
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	6 RUE ÉDOUARD VAILLANT	07-2007	20	
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	16 RUE ÉDOUARD VAILLANT	07-2007	120	
77176	SAVIGNY-LE-TEMPLE	24 RUE ÉDOUARD VAILLANT	07-2007	50	
77190	DAMMARIE-LES-LYS	385 AVENUE ANDRÉ AMPÈRE	11-2000	998	1
77370	NANGIS	45 AVENUE DE VERDUN	12-2011	3 700	200
77400	SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	4 RUE DES MARMOUSETS	11-2000	1 658	
77400	SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	PARC D'ACTIVITÉS COURTILLIÈRE	11-2000	1 447	
77400	SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	ZAC DE LA COURTILLIÈRE NORD	11-2000	1 827	
77500	CHELLES	13 AVENUE SYLVIE	12-1964	7 100	1
77500	CHELLES	22 BOULEVARD PIERRE MENDÈS FRANCE	07-2007	135	
77500	CHELLES	41 BOULEVARD PIERRE MENDÈS FRANCE	07-2007	55	
77500	CHELLES	37-39 BOULEVARD PIERRE MENDÈS FRANCE	07-2007	203	
78210	SAINT-CYR-L'ÉCOLE	AVENUE DU COLONEL FABIEN	10-1982	1 073	
78290	CROISSY-SUR-SEINE	22 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	12-2011	6 700	230
78310	MAUREPAS	9015 RUE DU MARCHÉ	07-1989	1 500	1
78500	SARTROUVILLE	80 AVENUE MAURICE BERTEAUX	06-1986	3 168	1
79000	NIORT	39-41 RUE ROBERT TURGOT	11-2000	628	
83160	LA VALETTE-DU-VAR	LOT. D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	11-2000	400	
83160	LA VALETTE-DU-VAR	SECTEUR C 1 793	11-2000	1 549	
83160	LA VALETTE-DU-VAR	AVENUE DE L'UNIVERSITÉ	11-2000	1 397	
83160	LA VALETTE-DU-VAR	LES ESPALUNS	11-2000	1 746	
84000	AVIGNON	CLOS DE LA CRISTOLE	11-2000	1 996	
84140	MONTFAVET	RUE DU BON VENT	11-2000	701	39
86280	SAINT-BENOIT	ZONE D'ACTIVITÉS GRAND ROCHER	11-2000	900	
87000	LIMOGES	14 ALLÉE LOUIS DAUBENTON	11-2000	900	
87000	LIMOGES	ZAC DE BEAUBREUIL	11-2000	1 000	
89000	AUXERRE	AVENUE HAUSSMANN	11-1989	1 500	
89000	AUXERRE	6 AVENUE DE SAINT-GEORGES	11-2000	2 200	1
91480	QUINCY-SOUS-SENART	VAL D'YERRES SAINT-CHRISTOPHE	12-1989	620	16
91700	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	ZAC DE LA CROIX BLANCHE	11-2000	1 075	1
91700	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	5 AVENUE DU HUREPOIX	11-2000	1 960	
91830	LE COUDRAY-MONTCEAUX	2 PLACE DE LA MAIRIE	07-2007	81	
92000	NEUILLY-SUR-SEINE	19 RUE MADELEINE MICHELIS	04-2008	168	
92110	CLICHY	65 RUE MARTRE	11-2000	770	16
92120	MONTROUGE	37-45 RUE BARBÈS	07-2007	331	
92120	MONTROUGE	8-10 RUE MOLIERE	07-2007	134	
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	36 RUE JEAN-PIERRE TIMBAUD	07-2007	81	
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	4 RUE MICHEL JAZY	07-2007	225	
92400	COURBEVOIE	69 AVENUE MARCEAU	07-2007	160	
93000	BOBIGNY	CENTRE COMMERCIAL BOBIGNY 2	08-2006	6 067	-
93370	MONTFERMEIL	186 AVENUE JEAN-JAURÈS	08-1965	6 513	14
93380	PIERREFITTE-SUR-SEINE	16 PLACE JEAN XXIII	07-2007	119	1
93400	SAINT-OUEN	21 RUE DE CLICHY	07-2007	397	
93800	ÉPINAY-SUR-SEINE	5 RUE LACEPÈDE	07-2007	64	
94120	VAL-DE-FONTENAY	RUE DE LA MARRE À GUILLAUME	08-2004	6 320	1
94260	FRESNES	VOIE DES LAITIÈRES	11-2000	5 444	
94300	VINCENNES	1 ALLEE NIEPCE	04-2008	153	2
94430	CHENNEVIERES-SUR-MARNE	3 AVENUE CHAMPLAIN	11-2000	906	
95400	VILLIERS LE BEL	PLACE VICTOR HUGO	05-1986	5 540	2
95480	PIERRELAYE	1 RUE PATTE D'OIE D'HERBLAY	11-2000	1 400	1
TOTAL COMMERCE				204 994	1 431

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
1 036 653,31				1 036 653,31	1 036 653,31
470 000,00				470 000,00	470 000,00
3 402 407,90	67 110,00		68 284,73	3 537 802,63	3 552 982,78
3 028 663,24				3 028 663,24	3 028 663,24
457 347,05				457 347,05	457 347,05
762 245,09		(60 979,61)		701 265,48	701 265,48
3 580 096,64				3 580 096,64	
59 900,00				59 900,00	59 900,00
279 344,00				279 344,00	279 344,00
135 758,00				135 758,00	135 758,00
533 571,56				533 571,56	533 571,56
4 092 736,36				4 092 736,36	
1 143 367,62				1 143 367,62	1 143 367,62
868 959,40				868 959,40	868 959,40
1 219 592,14				1 219 592,14	1 219 592,14
4 573 470,52				4 573 470,52	4 573 470,52
509 021,00				509 021,00	509 021,00
224 143,00				224 143,00	224 143,00
701 260,00				701 260,00	701 260,00
548 816,47				548 816,47	548 816,47
11 518 725,85				11 518 725,85	
1 199 427,67		(71 304,94)		1 128 122,73	1 128 122,73
2 210 510,75				2 210 510,75	2 210 510,75
242 468,72				242 468,72	242 468,72
243 918,43				243 918,43	243 918,43
701 265,48			89,56	701 355,04	703 369,12
848 714,50				848 714,50	848 714,50
945 183,91				945 183,91	945 183,91
990 918,62				990 918,62	990 918,62
304 898,03				304 898,03	304 898,03
518 326,65				518 326,65	518 326,65
221 051,08				221 051,08	221 051,08
457 347,05				457 347,05	457 347,05
910 120,63		172 267,39		1 082 388,02	1 082 388,02
686 020,58				686 020,58	686 020,58
516 802,27		(112 812,37)		403 989,90	403 989,90
945 183,91				945 183,91	945 183,91
1 295 816,64				1 295 816,64	1 295 816,64
323 067,00				323 067,00	323 067,00
1 300 000,00				1 300 000,00	1 300 000,00
390 403,14			(0,01)	390 403,13	394 833,50
1 610 240,00				1 610 240,00	1 610 240,00
521 599,00				521 599,00	521 599,00
343 057,00				343 057,00	343 057,00
1 614 020,00				1 614 020,00	1 614 020,00
845 009,00				845 009,00	845 009,00
12 230 000,00				12 230 000,00	12 230 000,00
6 210 041,63		(1 377 407,79)		4 832 633,84	4 832 633,84
169 515,00				169 515,00	169 515,00
1 081 783,00				1 081 783,00	1 081 783,00
88 282,00				88 282,00	88 282,00
17 317 537,77			76 096,50	17 393 634,27	17 072 179,43
3 996 121,50				3 996 121,50	3 996 121,50
410 000,00				410 000,00	410 000,00
762 245,09				762 245,09	762 245,09
2 286 735,26				2 286 735,26	2 286 735,26
960 428,80				960 428,80	960 428,80
213 204 586,14	285 172,32	(1 650 558,04)	151 416,93	211 990 617,35	176 312 353,20

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking
ENTREPÔTS					
33700	MÉRIGNAC	14 B RUE GUSTAVE EIFFEL	11-2000	1 800	
33700	MÉRIGNAC	2 RUE ANTOINE BECQUEREL	11-2000	1 613	
37000	TOURS	RUE CHARLES COULOMB	11-2000	2 814	
38070	SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	ISLE D ABEAU	11-2000	10 115	76
38070	SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	ISLE D ABEAU	11-2000	5 922	
38070	SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	ISLE D'ABEAU	11-2000	1 974	
59000	LILLE	18 RUE DE LA VOYETTE			
60200	VENETTE	IMPASSE JEAN MONET	11-2000	2 445	
69100	VILLEURBANNE	4 RUE EDOUARD AYNARD	11-2000	1 895	45
77183	CROISSY-BEAUBOURG	51 RUE DE LA CHAPELLE	09-1987	5 954	49
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES			
77200	TORCY	RUE DES EPINETTES			
77600	BUSSY-SAINT-MARTIN	RUE DES EPINETTES	11-2000	8 220	
91940	LES ULIS	AVENUE DE L'OCEANIE	11-2000	5 128	67
91940	LES ULIS	4 AVENUE DES ANDES	11-2000	3 650	61
92160	ANTONY	RUE AUGUSTIN FRESNEL	11-2000	2 474	27
92220	BAGNEUX	80-84 RUE DES MEUNIERES	11-2000	14 929	163
92350	LE PLESSIS-ROBINSON	15 AVENUE GALILLEE	03-2008	6 477	
93110	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AVENUE FAIDHERBE			
95100	ARGENTEUIL	18 RUE JULES VERCRUYSSE			
TOTAL ENTREPÔTS				75 410	488
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX					
13002	MARSEILLE	RUE CHEVALIER PAUL	12-2011	3 757	61
59290	WASQUEHAL	ALLÉE DU CHÂTEAU	12-2011	1 048	39
69003	LYON	241 RUE GARIBALDI	12-2011	2 787	30
91300	MASSY	AVENUE CARNOT			
92220	BAGNEUX	80-82 RUE DES MEUNIERES			
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX (TRAVAUX DE RESTRUCTURATION)					
31670	LABÈGE	BUROPLUS	12-1988		
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				7 592	130
TOTAL GÉNÉRAL				740 010	11 054

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.

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations	Ecart de réévaluation (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
472 591,96				472 591,96	472 591,96
442 102,15				442 102,15	442 102,15
914 694,10				914 694,10	914 694,10
2 028 191,82			2 333,90	2 030 525,72	1 984 474,33
1 524 373,33				1 524 373,33	1 493 034,72
512 562,31				512 562,31	502 116,11
					288 602,86
914 694,10				914 694,10	914 694,10
929 939,00				929 939,00	929 939,00
2 316 291,69		66 023,68	322 888,56	2 705 203,93	2 607 703,80
					785 823,66
					104 823,74
1 767 623,53			29,23	1 767 652,76	275 149,79
2 058 061,73			19 409,08	2 077 470,81	1 767 711,76
2 088 039,11			23 285,12	2 111 324,23	2 101 524,93
1 219 592,14				1 219 592,14	2 134 477,62
118 085,18				118 085,18	1 219 592,14
9 400 000,00				9 400 000,00	118 085,18
					9 400 000,00
					922 316,56
26 706 842,15		66 023,68	367 945,89	27 140 811,72	31 120 505,39
12 389 991,60				12 389 991,60	
2 479 034,48				2 479 034,48	
10 064 050,00				10 064 050,00	
					15 268 585,00
					27 646 443,00
10 000,00				10 000,00	
24 943 076,08				24 943 076,08	42 915 028,00
1 218 821 966,96	8 865 473,58	(4 359 342,19)	9 888 844,24	1 233 216 942,59	1 137 644 779,30

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier SELECTINVEST 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 4 mai 2012

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 avisé 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 vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du code monétaire et financier.

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

CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES :

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, La Française Real Estate Managers et CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES 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 La Française Real Estate Managers.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2011 s'élève à 7 480,00 euros HT.

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de SELECTINVEST 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, La Française Real Estate Managers 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 2011 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY 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.	-	598 135,84
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	112 000,00	578 319,24
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.	8 659,00	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	103 045,60	-
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 : 	- 824 696,45 -	- - -
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. 	584 946,40	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

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 La française Real Estate Managers 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 La Française Real Estate Managers 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 2011 s'élève à 7 741 856,33 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 2011 s'élève à 7 835 385,78 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 4 mai 2012

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

Communiqué judiciaire en exécution du jugement du Tribunal de Grande Instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Paris a condamné les sociétés CILOGER, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI. Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R.214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative spéciale qui déroge à l'article 9 du code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligation assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier :

“Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie”

