



# Sélectipierre 1

Rapport annuel 2011

# SELECTIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 16 836 800 €  
Siège social 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex  
RCS Nanterre 310 636 048  
Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-07 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information*

## Assemblée générale ordinaire du 5 juin 2012

### TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE .....	PAGE 2
AVANT-PROPOS .....	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 9
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 10
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 13
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 17
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 28
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 32
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 34

***Société de gestion***

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex  
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

***Conseil d'administration au 31 décembre 2011***

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration  
UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE  
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,  
représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

***Conseil de surveillance***

AVIVA-VIE, représentée par Madame Joëlle CHAUVIN, Président  
Monsieur Daniel FRANCOIS  
Monsieur Antoine de LACHEISSERIE  
Monsieur Jean-Marie PICHARD  
Monsieur Pierre ROCCA  
ACM-VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET  
AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN

***Commissaire aux comptes***

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)  
63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE  
Monsieur Lionel LEPETIT

Monsieur Yves NICOLAS(suppléant)

***Expert immobilier***

EXPERTISES GALTIER  
92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

## **LA CROISSANCE DES SCPI**

---

L'année 2011 aura marqué un nouveau record de collecte des SCPI, toutes catégories confondues, avec plus de 3,2 milliards d'euros de collecte brute.

Peut-être ce phénomène représente-t-il une sorte de « nouveau départ » dans la vie d'un produit d'épargne immobilière créé voici plus de quarante ans.

Il faut naturellement s'en féliciter, ceci correspondant à un triple mouvement :

- tout d'abord, un retour vers l'immobilier d'investissement, porté par les chocs de la crise financière de 2008 et notamment la crainte, voire la peur, des marchés boursiers,
- ensuite, avec un rendement moyen supérieur à 5%, parfois 5,5%, une incontestable compétitivité au regard de placements alternatifs, telles que les obligations ou l'assurance-vie,
- enfin, l'arrivée de nouvelles générations de souscripteurs de SCPI, qui n'ont pas connu la crise immobilière des années 1990 et découvrent, pour compléter leur retraite et se constituer un capital, les vertus de la SCPI de rendement.

Les deux premières causes sont certainement structurelles : retour vers l'immobilier et nouveaux épargnants. La troisième est sans doute assez durable, car l'immobilier, outre un rendement élevé et régulier, présente l'avantage supplémentaire de fabriquer des revenus indexés sur l'inflation.

Ce nouvel essor crée aussi des exigences dont la première est d'investir au mieux les capitaux collectés, afin d'optimiser le rendement de la SCPI et celui servi aux associés les plus anciens. Si d'aventure, les fonds collectés devaient excéder les capacités d'absorption du marché immobilier, il conviendrait de freiner la collecte et de la réguler. Les résultats de 2011 des SCPI gérées par UFFI REAM, montrent, dans la plupart des cas, une belle santé et une mise en œuvre tout à fait satisfaisante des programmes d'investissement.

Veiller à cet équilibre entre collecte et investissement au même titre qu'à la performance immobilière, tels sont les défis des années à venir. C'est pourquoi UFFI REAM entend bien accompagner la reprise des SCPI amorcée en 2010 et confirmée en 2011, sans pour autant non plus, ni la précéder, ni faire croître trop rapidement les véhicules dont la gestion lui est confiée.

## **LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT**

---

Dans une conjoncture économique internationale marquée par la crise de la dette souveraine européenne et les turbulences subies par les valeurs boursières, l'année 2011 s'est soldée par un volume d'investissement global en immobilier d'entreprise de 15 milliards d'euros, en progression de 30% par rapport à 2010.

Le quatrième trimestre a été particulièrement actif avec 6,5 milliards d'euros placés, soit 43% du volume total des investissements.

Le terme mis aux avantages fiscaux liés à l'article 210 E du CGI, concernant le régime des Sociétés d'investissement Immobilier Cotées - SIIC, les incertitudes liées à l'évolution des futures valeurs, la nécessité pour certains acteurs de chercher à dégager des plus-values afin de compenser des pertes sur valeurs mobilières, ont été les moteurs de cette dynamique de fin d'année.

En dépit de la raréfaction du crédit, la demande est toujours soutenue par les acteurs intervenant en « fonds propres », tels notamment que les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les SCPI.

Cette amélioration du marché est confirmée également par l'attrait toujours très vif des investisseurs pour les actifs les plus performants dits « core », localisés dans des secteurs d'affaires ou pôles établis, ainsi que pour les grands immeubles tertiaires neufs et labellisés, en phase avec les normes environnementales.

La sélectivité des acquéreurs a d'ailleurs provoqué le retrait du marché de nombreux dossiers mis en vente, en raison de l'inadéquation entre les prix proposés et les attentes des vendeurs.

Les bureaux ont focalisé l'intérêt des investisseurs avec 11,9 milliards d'euros placés, dont une vingtaine d'opérations de plus de 100 millions d'euros. Les ventes de projets en VEFA reprennent, pour autant que les actifs soient loués au moins partiellement. Les cessions de portefeuille ont également vu leur montant doubler par rapport à 2010.

Enfin, l'appétence des investisseurs pour le commerce demeure toujours très vive. La rareté chronique de l'offre contribue à limiter la part de l'investissement de ce segment dans le volume annuel placé. Le segment des commerces en pied d'immeubles, considéré comme un investissement-refuge à long terme, reste aussi dynamique avec les SCPI et OPCI dédiés, toujours en recherche active des portefeuilles qualitatifs et qui sont également en concurrence avec les « Family Offices », très présents sur ce marché.

Dans ce contexte, les taux relatifs de rendement ne peuvent que continuer à se contracter, en Ile-de-France comme en région, pour les actifs de meilleure qualité, dont les localisations sont incontestables et les situations locatives sécurisées.

Par contre, les actifs anciens, vacants et localisés sur des marchés de niveau secondaire, souffrent toujours du manque d'intérêt des acteurs ou de valorisations très dépréciées, tenant compte des coûts engendrés par les travaux de remise aux normes ou du risque locatif.

L'évolution possible des valeurs vénales en 2012 pourrait subir celle, à la baisse, des valeurs locatives, elles-mêmes disparates selon les actifs et les secteurs, celui des commerces y étant en principe moins sensible.

Le marché de l'investissement devrait en 2012 être encore relativement soutenu, malgré la raréfaction actuelle du crédit.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2011, par la sélection d'immeubles présentant des cash-flow sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles, en donnant ainsi la priorité aux investissements sur des immeubles labellisés.



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2011 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

## **RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. SELECTIPIERRE 1**

### ***ETAT DU PATRIMOINE***

---

#### ***Taux d'occupation et locaux vacants***

Au 31 décembre 2011 le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 84,45% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 88,97%.

#### ***Valeur vénale du patrimoine immobilier***

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2011 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 56 936 000 € hors droits, soit une hausse de 0,4% par rapport à l'expertise 2010 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 96 rue de la Victoire 75009 Paris (+ 6,54 %)
- 16 rue Drouot 75009 Paris (+ 5,52%)
- 36 rue Brunel 75017 Paris (+ 5,18%)
- 178 rue de Courcelles 75017 Paris (+ 2,78%).

Une baisse de valeur a été constatée sur l'immeuble ci-après :

- 16 avenue Raspail 94250 Gentilly (-18,46%).

Les valeurs estimées (56 936 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (24 894 346 €).

#### ***Arbitrages***

Votre société a cédé au cours de l'exercice les immeubles suivants, après accord du conseil de surveillance :

- Le 28 juin 2011, les lots de copropriété à destination de local commercial et réserves d'une surface de 760 m<sup>2</sup>, sis 2/4 rue Véronèse à Paris 13<sup>ème</sup> pour un montant de 2.300.000 € net vendeur.

- Le 27 juillet 2011, les lots de copropriété à destination de bureaux d'une surface de 814 m<sup>2</sup>, sis Tour Pleyel à Saint-Denis pour un montant de 850 000 € net vendeur.
- Le 23 septembre 2011, les lots de copropriété à destination de bureaux d'une surface de 600 m<sup>2</sup>, sis 19 rue Chanez à Paris 16<sup>ème</sup> pour un montant de 2 799 360 € net vendeur.

### **Travaux**

Les principaux gros travaux de l'année 2011 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

16 avenue Raspail 94250 Gentilly	
Travaux d'étanchéité de la toiture	802 944 €
Réhabilitation totale de l'immeuble avec obtention de la certification BREEAM	
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	
Remise en état de divers locaux pour relocation	89 974 €
16 rue Drouot 75009 Paris	
Rénovation de la cage d'escalier et du hall d'entrée	70 755 €

Des travaux d'investissement ont été réalisés en 2011 sur deux immeubles :

16 avenue Raspail 94250 Gentilly	
Création d'une climatisation réversible sur la totalité de l'immeuble <i>(acompte)</i>	410 482 €
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	
Création d'une climatisation réversible sur le local de bureaux	45 651 €

### **Locataires en contentieux**

Votre société a doté 33 230 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent six locataires sur les immeubles suivants :

- 171 ter avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine	26 730 €
- 6 rue Félix Faure 75015 Paris	4 847 €
- 66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	1 653 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

## **COMPTES AU 31 DECEMBRE 2011**

---

Les produits locatifs s'élèvent à 3 962 051,05 €. Ils ont diminué de 21,43% par rapport à l'exercice 2010.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en progression de 108,24% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 2 585 557,27 €, en diminution de 34,36% par rapport à l'exercice 2010 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 175,02 € par part. Ce dividende est constitué du résultat net de l'exercice à hauteur de 122,85 € et d'un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 52,17 € par part.

## **MARCHE DES PARTS**

---

### **Fonctionnement : les points principaux**

- . Les associés donneurs d'ordres s'engagent à acheter ou à vendre. De même, la société de gestion s'engage à leur égard, à garantir la bonne fin des opérations. Ainsi, tout ordre d'achat doit être accompagné du règlement remis à la société de gestion.

- Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, etc...).
- Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.
- Il est procédé à une confrontation mensuelle des ordres, le dernier jour ouvré de chaque mois. A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée limite de validité (maximum un an).
- Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. Toutefois, l'attention des associés vendeurs est attirée sur le fait qu'une demande d'exécution totale peut retarder l'exécution d'un ordre. Il est donc conseillé de demander une exécution partielle de l'ordre plutôt que totale.
- Dans le cas du non-établissement d'un prix d'exécution (absence de vendeurs ou d'acheteurs ou inadéquation entre les prix d'achat et de vente), la société de gestion communique sur demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles avec indication, pour chacun de ces deux prix, des quantités de parts proposées.

### **Marché secondaire**

	<b>Prix d'exécution *</b>	<b>Prix acheteur *</b>	<b>Nombre de parts échangées</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	3 150,13 €	3 420,67 €	66
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	3 269,24 €	3 525,00 €	19
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	3 238,79 €	3 516,94 €	27
4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	3 321,59 €	3 606,85 €	35

\* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

Au total, ce sont donc 147 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2011 et du prix d'exécution acheteur au 1er janvier 2011, le rendement de la part s'établit à 5,04%.

### **Transactions hors marché**

Au cours de l'année 2011, 16 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

### **Ordres de vente en attente**

Au 31 décembre 2011, 6 parts étaient en attente de cession (soit 0,03% du nombre total des parts).

### **Marché des parts - année 2011**

Sur l'ensemble du marché, 163 parts ont été échangées (soit 0,77% du nombre total des parts).

### **Mutations de parts**

Au cours de l'année 2011, ce sont 968 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (54 dossiers) et donations (4 dossiers).

## **PERSPECTIVES**

L'année 2011 a été marquée par un résultat en baisse, lié à la diminution des loyers, due principalement à la vacance et aux arbitrages réalisés. Compte tenu du résultat et du niveau du report à nouveau, il a été décidé de diminuer légèrement le dividende.

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2012, en fonction des informations connues début 2012, devraient conduire à un résultat orienté à la hausse avec notamment le ré-investissement, dans le courant de l'année, des fonds issus des arbitrages, permettant ainsi de maintenir le dividende.



## **ASSEMBLEE GENERALE**

---

La société de gestion vous propose, comme chaque année, de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2011, l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- tout d'abord, au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'au 31 décembre 2011, aucun emprunt n'a encore été souscrit pour le compte de la SCPI.
- ensuite, à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous ne cessez de nous témoigner et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2012

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, de la vie de votre S.C.P.I. SELECTIPIERRE 1 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2011 ont atteint 3 962 051,05 € contre 5 042 926 € en 2010.  
Cette baisse des produits locatifs s'explique par les points suivants :
  - départ du locataire La Mutuelle Générale au 31 janvier 2011 sur l'immeuble sis 14-16 avenue Raspail à Gentilly (2 250 m<sup>2</sup>),
  - vente en 2011 de lots à usage de bureaux sis Tour Pleyel à Saint-Denis (814 m<sup>2</sup>), 19 rue Chanez à Paris (600 m<sup>2</sup>) et d'un local commercial sis 2/4 rue Véronèse à Paris 13<sup>ème</sup> (760 m<sup>2</sup>).
- Le bénéfice de l'exercice 2011 est de 2 585 557 € contre 3 938 728 € en 2010.
- Le taux d'occupation est passé de 93,57% au premier trimestre à 84,45% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 147 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- 16 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2011 a été de 175,02 € par part, contre 188,01 € en 2010.

Les parts de SELECTIPIERRE 1 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 8% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 336 383 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

Lors de l'Assemblée Générale de 2011, le Conseil de Surveillance vous a fait part de ses inquiétudes concernant la qualité de gestion des anciens actionnaires d'UFFI REAM.

Le Conseil de Surveillance est satisfait de l'arrivée annoncée de FIDUCIAL en tant que nouvel actionnaire d'UFFI REAM. FIDUCIAL est en effet un groupe indépendant, solide financièrement et reconnu dans les métiers réglementés et notamment dans la gestion des SCPI.

La déontologie de FIDUCIAL est également appréciée.

Par ailleurs, votre Conseil s'est tenu informé, comme il s'y était engagé l'an dernier, des suites du contrôle par l'AMF d'UFFI REAM initié en 2011.

Aussi, l'AMF vient d'indiquer que certains des éléments techniques relevés au cours du contrôle seront instruits par un rapporteur membre de la commission des sanctions. Ces éléments ne concernent que la gestion interne d'UFFI REAM antérieure à 2011 et ne semblent pas concerner celle des SCPI selon l'état de nos informations. Votre Conseil continuera naturellement de s'informer des suites éventuelles de ce contrôle de l'AMF.

Votre Conseil exprime sa confiance à l'équipe actuelle d'UFFI REAM et à son nouvel actionnaire FIDUCIAL.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Le Président  
AVIVA-VIE  
Madame Joëlle CHAUVIN

# TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences hôtelières
PARIS	24,05%	0,26%	0,00%	5,66%	11,66%
REGION PARISIENNE	26,78%	28,51%	3,08%	0,00%	0,00%
<b>TOTAUX</b>	<b>50,83%</b>	<b>28,77%</b>	<b>3,08%</b>	<b>5,66%</b>	<b>11,66%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 19 mars 1975

Nominal de la part : 800 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2007	16 836 800 €	Néant	21 046	1 798	Néant	2 475,81 €
2008	16 836 800 €	Néant	21 046	1 786	Néant	2 316,02 €
2009	16 836 800 €	Néant	21 046	1 765	Néant	2 715,00 €
2010	16 836 800 €	Néant	21 046	1 765	Néant	3 474,82 €
2011	16 836 800 €	Néant	21 046	1 783	Néant	3 610,55 €

(1) Prix payé par l'acheteur : prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2007	541	2,57%	35	N. S.	35 657,31 €
2008	163	0,77%	89	N. S.	10 917,93 €
2009	373	1,77%	10	N. S.	23 215,48 €
2010	254	1,21%	5	N. S.	21 270,80 €
2011	163	0,77%	6	N.S.	14 265,36 €

**TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	2 279,29 €	2 280,00 €	2 132,85 €	2 500,28 €	3 200,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	2 366,20 €	2 235,71 €	2 224,97 €	2 861,64 €	3 239,18 €
Dividende versé au titre de l'année	168,00 €	178,41 €	188,01 €	188,01 €	175,02 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	7,37%	7,82%	8,81%	7,52%	5,47%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	7,10%	7,98%	8,45%	6,57%	5,40%
Report à nouveau cumulé par part (1)	75,81 €	87,00€	105,22 €	143,00 €	142,14 €

(1) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	215,53	95,06%	220,86	93,06%	274,02	98,06%	239,61	98,76%	188,26	96,77%
. Produits financiers (2)	10,22	4,51%	14,01	5,90%	4,97	1,78%	3,01	1,24%	6,27	3,22%
. Produits divers	0,98	0,43%	2,47	1,04%	0,47	0,17%	0,00	0,00%	0,02	0,01%
<b>* TOTAL</b>	<b>226,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>237,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>279,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>242,62</b>	<b>100,00%</b>	<b>194,54</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	18,31	8,08%	18,68	7,87%	22,47	8,04%	20,18	8,32%	15,98	8,22%
. Autres frais de gestion	2,81	1,24%	1,28	0,54%	2,24	0,80%	3,65	1,50%	3,50	1,80%
. Entretien du patrimoine	5,44	2,40%	3,68	1,55%	11,23	4,02%	18,17	7,49%	46,38	23,84%
. Charges locatives non récupérables	12,56	5,54%	6,62	2,79%	15,00	5,37%	18,35	7,56%	32,97	16,95%
<b>* TOTAL</b>	<b>39,12</b>	<b>17,26%</b>	<b>30,26</b>	<b>12,75%</b>	<b>50,94</b>	<b>18,23%</b>	<b>60,34</b>	<b>24,87%</b>	<b>98,83</b>	<b>50,80%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	8,07	3,56%	8,72	3,67%	3,50	1,25%	-5,20	-2,14%	-24,50	-12,59%
. autres	0,35	0,15%	1,74	0,73%	-0,77	-0,28%	0,33	0,14%	-2,65	-1,36%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>8,42</b>	<b>3,71%</b>	<b>10,45</b>	<b>4,40%</b>	<b>2,73</b>	<b>0,98%</b>	<b>-4,87</b>	<b>-2,01%</b>	<b>-27,15</b>	<b>-13,95%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>47,54</b>	<b>20,97%</b>	<b>40,72</b>	<b>17,15%</b>	<b>53,67</b>	<b>19,20%</b>	<b>55,47</b>	<b>22,86%</b>	<b>71,69</b>	<b>36,85%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>179,19</b>	<b>79,03%</b>	<b>196,63</b>	<b>82,85%</b>	<b>225,79</b>	<b>80,80%</b>	<b>187,15</b>	<b>77,14%</b>	<b>122,85</b>	<b>63,15%</b>
<b>produits exceptionnels</b>										
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	11,18	4,93%	18,22	7,68%	37,78	13,52%	-0,86	0,00%	-52,17	-26,82%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>168,00</b>	<b>74,10%</b>	<b>178,41</b>	<b>75,17%</b>	<b>188,01</b>	<b>67,28%</b>	<b>188,01</b>	<b>77,49%</b>	<b>175,02</b>	<b>89,97%</b>

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

**TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS**

	TOTAL AU 31/12/2010 (*)	DURANT L'ANNEE 2011	TOTAL AU 31/12/2011
Fonds collectés	21 582 817		21 582 817
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	7 932 291		7 932 291
+ Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	919 334		919 334
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	354 795		354 795
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	27 745 220	- 1 494 147	26 251 072
- Moins-values réalisées sur cessions d'immeuble locatif	54 594	- 3 999 080	- 3 944 486
- Dépôts et cautionnements			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>2 279 834</b>	<b>5 493 227</b>	<b>7 773 061</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

### COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2011
36 rue Brunel - PARIS 17ème	14.08.75	1 363 297,62	17 322,26		1 380 619,88	5 480 000
171 avenue Charles de Gaulle - NEUILLY	22.09.76	1 449 849,02	238 277,81		1 688 126,83	6 550 000
6 rue Félix Faure - PARIS 15ème	28.02.77	343 187,27	2 548,64	60 400,93	406 136,84	1 230 000
16 avenue Raspail - GENTILLY	29.07.77	1 995 400,44	25 678,57		2 021 079,01	5 300 000
Carrefour Belle Epine - THIAIS	04.08.77	2 573 339,41	132 957,68		2 706 297,09	10 140 000
6 rue des 4 Cheminées - BOULOGNE	25.08.77	190 561,27	10 212,57		200 773,84	446 000
183 avenue Charles de Gaulle - NEUILLY	21.12.77	1 718 664,49	30 382,24		1 749 046,73	9 500 000
10 impasse Latécoère - VELIZY	08.12.78	449 724,60	6 134,91		455 859,51	1 300 000
96 rue de la Victoire - PARIS 9ème	31.03.80	420 583,97	51 227,74		471 811,71	1 630 000
14/18 rue de Chaligny - PARIS 12ème	28.12.90	6 951 675,19	119 224,39		7 070 899,58	6 640 000
16 rue Drouot - PARIS 9ème	17.11.94	4 352 419,44	79 812,45	323 820,01	4 756 051,90	4 970 000
66 rue Faubourg St Honoré - PARIS 8ème	05.10.04	1 421 393,00	136 360,38		1 557 753,38	1 900 000
178 rue de Courcelles - PARIS 17ème	01.04.09	1 664 250,00	104 700,00		1 768 950,00	1 850 000
<b>TOTAUX</b>		<b>24 894 345,72</b>	<b>954 839,64</b>	<b>384 220,94</b>	<b>26 233 406,30</b>	<b>56 936 000</b>

## SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habit.	Rés. Hôtelières	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habi.	Rés. Hôtelières
36 rue Brunel - PARIS 17 ème	1 000									
171 av. Charles de Gaulle - NEUILLY	1 099		410			257				
6 rue Félix Faure - PARIS 15 ème		440								
16 av. Raspail - GENTILLY	2 167		243			2 167		243		
Carrefour Belle Epine - THIAIS		4 661	2 397							
6 rue des Quatre Cheminées - BOULOGNE		145	117							
183 av. Ch de Gaulle - NEUILLY	1 273		402							
10 impasse Latécoère - VELIZY	430		835							
96 rue de la Victoire - PARIS 9 ème	303									
14/18 rue de Chaligny - PARIS 12ème					1 656					
16 rue Drouot - PARIS 9ème	330	147		641						
66 rue du Fbg St Honoré PARIS 8ème	229									
178 rue de Courcelles PARIS 17ème	306									
<b>TOTAL</b>	<b>7 137</b>	<b>5 393</b>	<b>4 404</b>	<b>641</b>	<b>1 656</b>	<b>2 424</b>	<b>-</b>	<b>243</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS (personnes physiques et morales)

Compte tenu des changements répétés et importants de la fiscalité, intervenus ces derniers mois, il nous a paru utile de présenter dans ce rapport une synthèse actualisée de la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI.

*Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société, soit au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit au titre de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.*

*Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé personne physique et personne morale, le cas échéant, selon le régime d'imposition qui lui est propre :*

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

	Personnes physiques	Personnes morales
<b>Loyers encaissés par la SCPI (au 31/12/2011)</b>	<p><u>Déclaration obligatoire des revenus fonciers</u> : l'option éventuelle au prélèvement libératoire sur les produits financiers ne vous en exonère pas. La société de gestion vous communique votre quote-part de revenus locatifs imposables dans l'imprimé fiscal annuel, imposable dans la catégorie des revenus fonciers (déclarations 2042 et /ou 2044).</p>	<p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Imposition dans la catégorie des revenus fonciers.</p>
<b>Produits financiers distribués aux associés au 31/12/2011</b> (certificats de dépôts négociables / produits de placement à revenus fixes).	<p><u>Prélèvement forfaitaire libératoire (sur option de l'associé)</u> : 37,5% (24% + 13,5% de prélèvements sociaux).</p> <p><u>Prélèvement à la source des prélèvements sociaux</u> depuis le 1/01/2007 pour les non-optants au prélèvement forfaitaire libératoire.</p> <p><u>Déclaration annuelle</u> : les associés doivent déclarer les revenus financiers sur la déclaration 2042, qu'ils soient ou non optants au prélèvement forfaitaire libératoire.</p>	<p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Déclaration de la quote-part de "Produits financiers" dans la catégorie des revenus mobiliers.</p>
<b>Cessions de parts (associés) ou d'immeubles (SCPI)</b>	<p><b>Plus-values immobilières</b>                      (Réforme loi de finances rectificative 21 septembre 2011)</p> <p><u>Imposition progressive et exonération au bout de 30 ans de détention</u> à compter du 1<sup>er</sup> février 2012. L'abattement pour la durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans.</p> <p><u>Taux d'imposition</u> : réel et forfaitaire de 32,5% (19% d'imposition + 13,5% de prélèvements sociaux).</p> <p><u>Déclaration de la plus-value immobilière</u> par la société de gestion en cas de cession de parts sur le marché secondaire et par le notaire en cas de vente d'immeubles.</p> <p><u>Abattement de 1 000 €</u> : supprimé depuis le 21 septembre 2011 (la plus-value imposable est égale à la plus-value brute après abattement pour durée de détention).</p> <p><u>Maintien de l'exonération de 15 000 €</u> pour les cessions d'immeubles inférieures ou égales à 15 000 € (inapplicable aux parts de SCPI).</p>	<p>IS : Plus-values professionnelles imposées dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Soumettre la quote-part "plus-values" au régime des plus-values à long terme (taux proportionnel réduit de 16%).</p>

IS = impôt sur les sociétés

IR = impôt sur le revenu des personnes physiques



### **Droits d'enregistrement**

Les cessions de parts de SCPI (parts sociales dans les sociétés à prépondérance immobilière) sont assujetties à un droit d'enregistrement au taux 5% (*article 726-I-2° du CGI*).

L'assiette de calcul des droits d'enregistrement est le prix exprimé lors de la cession de parts.

Il est rappelé que les SCPI sont expressément exclues du dispositif qui a modifié les règles de calcul d'assiette des droits d'enregistrement sur les cessions de parts (*article 5 de la Loi de finances pour 2012, modifiant l'article 726-II du CGI*).

### **Droit de partage**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (loi de finances rectificative pour 2011), les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50% (contre 1,10% précédemment) (*article 746 du CGI*).

### **Information fiscale annuelle des associés**

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et lui adresse un relevé individuel en vue de l'établissement de sa déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

## **PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2011**

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Etat du Patrimoine au 31/12/2011

	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 24 894 345,72 €	56 936 000,00 €	+ 26 388 492,91 €	61 246 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 603 870,14 €		- 1 119 441,07 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>24 290 475,58 €</b>	<b>56 936 000,00 €</b>	<b>25 269 051,84 €</b>	<b>61 246 000,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	+
Immobilisations incorporelles	+		+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	+
Immobilisations financières	+		+	+
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 296 786,11 €	296 786,11 €	+ 382 618,54 €	382 618,54 €
Autres créances	+ 138 884,46 €	138 884,46 €	+ 288 016,11 €	288 016,11 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 40 221,00 €	40 221,00 €	- 95 986,00 €	95 986,00 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 11 452 021,52 €	11 452 021,52 €	+ 7 751 228,73 €	7 751 228,73 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 789 901,66 €	789 901,66 €	+ 784 305,56 €	784 305,56 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-		-	
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 869 315,47 €	869 315,47 €	- 1 050 941,07 €	1 050 941,07 €
Dettes d'exploitation	- 714 206,89 €	714 206,89 €	- 684 575,21 €	684 575,21 €
Dettes diverses	- 247 395,60 €	247 395,60 €	- 198 271,89 €	198 271,89 €
Dettes diverses/Distribution	- 747 553,92 €	747 553,92 €	- 1 020 941,46 €	1 020 941,46 €
<b>TOTAL II</b>	<b>10 058 900,87 €</b>	<b>10 058 900,87 €</b>	<b>6 155 453,31 €</b>	<b>6 155 453,31 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 2 200,00 €	2 200,00 €	+ 29 220,11 €	29 220,11 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	- 0,00 €	0,00 €	- 3 314,87 €	3 314,87 €
<b>TOTAL III</b>	<b>2 200,00 €</b>	<b>2 200,00 €</b>	<b>25 905,24 €</b>	<b>25 905,24 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>34 351 576,45 €</b>		<b>31 450 410,39 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>66 997 100,87 €</b>		<b>67 427 358,55 €</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2011

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	16 836 800,00 €		0,00 €	16 836 800,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	5 084 858,29 €		0,00 €	5 084 858,29 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-993 008,13 €		0,00 €	-993 008,13 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0,00 €			0,00 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00 €			0,00 €
Ecart sur remboursement de parts	-480 065,56 €			-480 065,56 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	927 234,56 €			927 234,56 €
Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles	-54 593,56 €		3 999 079,71 €	3 944 486,15 €
<b>Réserves</b>				
Réserves	7 137 701,07 €			7 137 701,07 €
Report à nouveau	3 009 613,41 €	-18 129,69 €		2 991 483,72 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2010	3 938 728,77 €	-3 938 728,77 €		
Résultat 2011			2 585 557,27 €	2 585 557,27 €
Acomptes sur distribution 2010	-3 956 858,46 €	3 956 858,46 €		0,00 €
Acomptes sur distribution 2011			-3 683 470,92 €	-3 683 470,92 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>31 450 410,39 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2 901 166,06 €</b>	<b>34 351 576,45 €</b>

## Compte de Résultat au 31/12/2011

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Charges ayant leur contrepartie en produits	459 484,60 €	860 742,49 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	3 962 051,05 €	5 042 926,24 €
Grosses réparations couvertes par provisions	963 673,48 €	361 511,75 €	Charges facturées	459 484,59 €	860 742,49 €
Travaux d'entretien	12 353,37 €	20 848,31 €	<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes			Autres produits divers	364,31 €	-0,51 €
Autres charges immobilières	693 981,61 €	386 114,52 €	Indemnité de déspecialisation		
			Transfert de charges		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>2 129 493,06 €</b>	<b>1 629 217,07 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES</b>	<b>4 421 899,95 €</b>	<b>5 903 668,22 €</b>
Rémunération de la société de gestion	320 389,50 €	415 012,55 €	Commissions de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	15 993,79 €	9 681,69 €	Honoraires de souscriptions		
Commissions de souscriptions					
Honoraires de souscriptions					
Frais d'acquisitions					
Diverses charges d'exploitation	49 667,58 €	42 865,14 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Frais sur ventes	116 640,00 €	13 200,00 €	Provisions créances douteuses	88 995,00 €	33 919,00 €
			Provisions grosses réparations	963 673,48 €	361 511,75 €
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Indemnités d'assurances		
Provisions pour créances douteuses	33 230,00 €	40 847,00 €	Transferts charges d'exploitation	116 640,00 €	13 200,00 €
Provisions pour grosses réparations	448 102,55 €	252 146,31 €			
Provisions pour litiges					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>984 023,42 €</b>	<b>773 752,69 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 169 308,48 €</b>	<b>408 630,75 €</b>
Charges financières			Produits financiers	131 858,66 €	63 319,45 €
			Intérêts sur certificats de dépôt		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			Autres produits financiers		
			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>131 858,66 €</b>	<b>63 319,45 €</b>
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	23 993,34 €	33 919,89 €	Indemnités et divers produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>23 993,34 €</b>	<b>33 919,89 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 585 557,27 €</b>	<b>3 938 728,77 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 723 067,09 €</b>	<b>6 375 618,42 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 723 067,09 €</b>	<b>6 375 618,42 €</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011**

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2011 €/m <sup>2</sup>
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux	10 594 030	28 938 033	12 131 134	33 595 490	NS	7 137	4 055
Locaux commerciaux	4 205 524	16 379 935	4 205 524	16 033 106	2,16%	5 393	3 037
Locaux d'activité	715 195	1 752 728	672 239	2 080 828	NS	4 404	398
Habitations	2 427 920	3 225 304	2 427 920	3 056 576	5,52%	641	5 032
Résidences de tourisme	6 951 675	6 640 000	6 951 675	6 480 000	2,47%	1 656	4 010
<b>Total</b>	<b>24 894 346</b>	<b>56 936 000</b>	<b>26 388 493</b>	<b>61 246 000</b>	<b>NS</b>	<b>19 231</b>	<b>2 961</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
Bureaux	-	-	-	-			
Locaux commerciaux	-	-	-	-			
Locaux d'activité	-	-	-	-			
Habitations	-	-	-	-			
Résidences de tourisme	-	-	-	-			
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>Total général</b>	<b>24 894 346</b>	<b>56 936 000</b>	<b>26 388 493</b>	<b>61 246 000</b>	<b>NS</b>	<b>19 231</b>	<b>2 961</b>

\* +0,4% de variation à patrimoine constant

NS : Non significatif

**INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011**

Détail des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2011 €/m <sup>2</sup>
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
14/18 rue de Chaligny - PARIS 12ème	6 951 675,19	6 640 000,00	6 951 675,19	6 480 000,00	2,47%	1 656	4 010
16 rue Drouot - PARIS 9ème	4 352 419,44	4 970 000,00	4 352 419,44	4 710 000,00	5,52%	1 118	4 445
66 rue du Fbg St Honoré - PARIS 8ème	1 421 393,00	1 900 000,00	1 375 742,00	1 880 000,00	1,06%	229	8 297
36 rue Brunel - PARIS 17ème	1 363 297,62	5 480 000,00	1 363 297,62	5 210 000,00	5,18%	1 000	5 480
2/4 rue Véronèse - PARIS 13ème	-	-	701 037,58	1 600 000,00	NS	NS	-
19 rue Chanez - PARIS 16ème	-	-	664 781,84	2 020 000,00	NS	NS	-
96 rue de la Victoire - PARIS 9ème	420 583,97	1 630 000,00	420 583,97	1 530 000,00	6,54%	303	5 380
6 rue Félix Faure - PARIS 15ème	343 187,27	1 230 000,00	343 187,27	1 200 000,00	2,50%	440	2 795
178 rue de Courcelles - PARIS 8ème	1 664 250,00	1 850 000,00	1 664 250,00	1 800 000,00	2,78%	306	6 046
<b>Total Paris</b>	<b>16 516 806</b>	<b>23 700 000</b>	<b>17 836 975</b>	<b>26 430 000</b>	<b>NS</b>	<b>5 052</b>	<b>4 691</b>
Carrefour Belle Epine - THIAIS	2 573 339,41	10 140 000,00	2 573 339,41	9 900 000,00	2,42%	7 058	1 437
183 av. Ch de Gaulle - NEUILLY	1 718 664,49	9 500 000,00	1 718 664,49	9 350 000,00	1,60%	1 675	5 672
16 av. Raspail - GENTILLY	1 995 400,44	5 300 000,00	1 584 918,34	6 500 000,00	-18,46%	2 410	2 199
171 av. Ch de Gaulle - NEUILLY	1 449 849,02	6 550 000,00	1 449 849,02	6 430 000,00	1,87%	1 509	4 341
Tour Pleyel - SAINT DENIS	-	-	584 460,87	900 000,00	NS	NS	-
10 impasse Latécoère - VELIZY	449 724,60	1 300 000,00	449 724,60	1 300 000,00	0,00%	1 265	1 028
6 rue des 4 Cheminées - BOULOGNE	190 561,27	446 000,00	190 561,27	436 000,00	2,29%	262	1 702
<b>Total Région Parisienne</b>	<b>8 377 539</b>	<b>33 236 000</b>	<b>8 551 518</b>	<b>34 816 000</b>	<b>NS</b>	<b>14 179</b>	<b>2 344</b>
<b>Total général</b>	<b>24 894 346</b>	<b>56 936 000</b>	<b>26 388 493</b>	<b>61 246 000</b>	<b>NS</b>	<b>19 231</b>	<b>2 961</b>

\* +0,4% de variation à patrimoine constant

NS: Non significatif

## INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2011, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2011" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provisions se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2011.

## INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
. Terrains et constructions locatives	26 388 492,91 €	456 133,10 €	1 950 280,29 €	24 894 345,72 €
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	<b>26 388 492,91 €</b>	<b>456 133,10 €</b>	<b>1 950 280,29 €</b>	<b>24 894 345,72 €</b>

> Les diminutions des immobilisations locatives correspondent aux cessions de l'immeuble "Chanez" à Paris pour un montant de 664 781,84 €, de l'immeuble "Tour Pleyel" pour 584 460,87 €, ainsi que de l'immeuble "Véronèse" pour 701 037,58 €.

> L'augmentation des immobilisations correspond à la rénovation complète et à l'installation d'une climatisation dans l'immeuble "Gentilly" ainsi qu'à l'installation d'une climatisation dans l'immeuble "Saint-Honoré".

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2011	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2011
. Provisions pour grosses réparations	1 119 441,07 €	448 102,55 €	-963 673,48 €	603 870,14 €
. Provisions pour créances douteuses	95 986,00 €	33 230,00 €	-88 995,00 €	40 221,00 €
. Provisions pour litige et risque				
	<b>1 215 427,07 €</b>	<b>481 332,55 €</b>	<b>-1 052 668,48 €</b>	<b>644 091,14 €</b>

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles de Gentilly et 16 rue Drouot à Paris.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2011 concernent sept locataires.

> Les reprises correspondent à des provisions concernant cinq locataires

### AFFECTATION DU RESULTAT 2010

. Report à nouveau antérieur		3 009 613,41 €
. Résultat de l'exercice 2010		3 938 728,77 €
. Dividendes versés aux associés	3 956 858,46 €	
. Report à nouveau	2 991 483,72 €	
	<b>6 948 342,18 €</b>	<b>6 948 342,18 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2011.

### ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	à plus d'un an
. Créances locatives	296 786,11 €	296 786,11 €	
. Créances fiscales	80 754,42 €	80 754,42 €	
. Débiteurs divers	58 130,04 €	30 646,21 €	27 483,83 €
	<b>435 670,57 €</b>	<b>408 186,74 €</b>	<b>27 483,83 €</b>

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 8 172,26 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 304 958,37 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer.

> A plus d'un an, les débiteurs divers représentent les fonds de roulement de charges versés aux syndicats de vos immeubles pour 27 483,83 €.

> A moins d'un an, les débiteurs divers concernent un écart de prorata de taxe foncière sur une vente pour 3 801,19 €, et un montant de 24 109,29 € correspondant au trop versé de dividende. Le solde correspond au fonds de roulement gérant pour 1 524,49 € et à la gérance extérieure pour 1 211,24 €.



## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	869 315,47 €		869 315,47 €
. Locataires, avance sur charges	550 278,26 €	550 278,26 €	
. Dettes fiscales	40 512,25 €	40 512,25 €	
. Associés solde sur distribution	747 553,92 €	747 553,92 €	
. Crédoiteurs divers	370 811,98 €	370 811,98 €	
	<b>2 578 471,88 €</b>	<b>1 709 156,41 €</b>	<b>869 315,47 €</b>

> Les locataires crédoiteurs représentent majoritairement des virements reçus des locataires en 2011 au titre du quittance 2012 et des soldes de charges des années précédentes.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 40 512,25 €.

> Les crédoiteurs divers représentent des avoirs aux fournisseurs pour 123 416,38 €, des dividendes bloqués pour 161 822,61 €, des dividendes rejetés lors des distributions trimestrielles pour 37 707,65 €, des provisions pour charges à payer pour 11 774,32 € (honoraires de commissariat aux comptes pour 8 970 €, honoraires d'expertise pour 5 382 €, ainsi que le solde débiteur des honoraires de gestion d'un montant de 2577,68 €) et les associés en cours sur le marché secondaire pour 36 091,02 €.

## CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2011
Capital souscrit	16 836 800,00 €			16 836 800,00 €

> Société à capital fixe, sans changement par rapport l'an dernier.

## PLUS OU MOINS VALES REALISEES/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2011
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-54 593,56 €	3 999 079,71 €		3 944 486,15 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les plus-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 3 999 079,71 €.

> Ces plus-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 6 066 000 € et des valeurs comptables pour un montant de 1 950 280,29 € d'une part, et des honoraires sur ventes de 116 640 € d'autre part.

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : 233 092,47

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : -

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	3 962 051,05 €	
. Charges facturées	459 484,59 €	
. Autres produits divers	364,31 €	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b> (ou production brute de l'activité immobilière)		<b>4 421 899,95 €</b>

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-459 484,60 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-12 353,37 €	
. Grosses réparations	-963 673,48 €	
. Autres charges immobilières	-693 981,61 €	
<b>PRODUCTION NETTE</b> (ou production nette de l'activité immobilière)		<b>2 292 406,89 €</b>

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-386 050,87 €

#### EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

**1 906 356,02 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION

571 335,93 €

#### RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

**2 477 691,95 €**

Produits financiers	131 858,66 €	
Charges financières		
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES</b>		<b>131 858,66 €</b>

#### RESULTAT D'EXPLOITATION

**2 609 550,61 €**

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	-23 993,34 €	
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-23 993,34 €</b>

#### RESULTAT NET COMPTABLE

**2 585 557,27 €**

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2010	2011
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>8 064 419,83 €</b>	<b>8 535 534,29 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	3 938 728,77 €	2 585 557,27 €
Cessions d'actifs	264 000,00 €	5 949 360,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	256 183,52 €	-102 870,21 €
Dotations aux provisions	292 993,31 €	481 332,55 €
<b>Total des ressources</b>	<b>4 751 905,60 €</b>	<b>8 913 379,61 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-71 498,07 €	-258 669,32 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 020 941,46 €	1 020 941,46 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 935 917,00 €	2 935 917,00 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs		456 133,10 €
Reprise d'amortissements et de provisions	395 430,75 €	1 052 668,48 €
<b>Total des emplois</b>	<b>4 280 791,14 €</b>	<b>5 206 990,72 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>8 535 534,29 €</b>	<b>12 241 923,18 €</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### **C H A R G E S**

#### **LES CHARGES IMMOBILIERES pour**

**2 129 493,06 €**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	459 484,60 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	963 673,48 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	12 353,37 €
- les charges non récupérables pour	417 776,02 €
- les impôts et taxes pour	152 974,29 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	39 123,27 €
- les honoraires de relocation	34 483,50 €
- les primes d'assurances pour	49 624,53 €

#### **LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour**

**984 023,42 €**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	336 383,29 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	320 389,50 €
- la TVA non récupérable	<u>15 993,79 €</u>

#### **LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour**

**49 667,58 €**

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	18 391,10 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	6 257,86 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance pour	4 900,00 €
- frais conseil de surveillance	486,92 €
- des frais actes pour	893,47 €
- des frais postaux	
- diverses charges de gestion courante pour	8 904,02 €
- des honoraires divers	<u>8 334,21 €</u>

- Frais sur ventes prélevés sur les plus-values	116 640,00 €
- Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour  
sont détaillées au point "état des provisions".

**481 332,55 €**

#### **LES CHARGES EXCEPTIONNELLES correspondent pour**

**23 993,34 €**

### **P R O D U I T S**

#### **LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour**

**4 421 899,95 €**

- les loyers de vos immeubles	3 962 051,05 €
- les charges refacturées	459 484,59 €
- des autres produits	<u>364,31 €</u>

#### **LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour**

**1 169 308,48 €**

- les reprises de provisions pour créances douteuses	88 995,00 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	963 673,48 €
- les transferts de charges	116 640,00 €
- les indemnités d'assurances	

#### **LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour**

**131 858,66 €**

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.

#### **LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour**

Remboursement sinistre

Annulation des chèques non débités et des rejets dividendes + de 5 ans pour

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent  
contre un TOTAL DE CHARGES DE**

**5 723 067,09 €**

**3 137 509,82 €**

**LE SOLDE, soit**

**2 585 557,27 €**

**correspond au bénéfice de l'exercice.**

## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

		Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2011 :	<b>21 046</b>		
Placements immobiliers		24 290 475,58 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>		10 061 100,87 €	
<b>Valeur comptable</b>		<b>34 351 576,45 €</b>	<b>1 632,21 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives		56 936 000,00 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>		10 061 100,87 €	
<b>Valeur de réalisation</b>		<b>66 997 100,87 €</b>	<b>3 183,37 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> 3,588% TTC du prix de souscription		2 403 855,98 €	
		<u>2 403 855,98 €</u>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>			
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%		3 530 032,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%		1 024 848,00 €	
		<u>4 554 880,00 €</u>	
<b>Valeur de Reconstitution</b>		<b>73 955 836,85 €</b>	<b>3 514,01 €</b>
<i>(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.</i>			



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**(Exercice clos le 31 décembre 2011)**

Aux Associés  
**SCPI SELECTIPIERRE 1**  
Société Civile de Placement Immobilier  
24 rue Jacques Ibert  
92 533 LEVALLOIS-PERRET

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI SELECTIPIERRE 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 votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 3 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - 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. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## **SCPI SELECTIPIERRE 1**

*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2011 - Page 2*

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.

### **II - Justification de nos 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:

#### Règles et principes comptables :

Les paragraphes 6, 7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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.

### **III- 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 par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2012

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit  
Associé



## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011)**

Aux associés  
**SCPI SELECTIPIERRE 1**  
Société Civile de Placement Immobilier  
24 rue Jacques Ibert  
92 533 LEVALLOIS-PERRET

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 avisées 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, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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.

### ***CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE***

---

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

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex*  
*T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

**SCPI SELECTIPIERRE 1**

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 - Page 3**

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE**

---

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**Avec la société de gestion UFFI REAM**

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 336 383,29 € HT
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI SELECTIPIERRE 1 à UFFI REAM par chaque cessionnaire. Au titre de 2011, cette commission s'élève à 14 265,36 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2012

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit  
Associé



# TEXTE DES RESOLUTIONS

## 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 sur l'exercice clos le 31 décembre 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2011 à la société de gestion UFFI REAM.

### Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2011.

### Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2011 s'élève à la somme de ..... 2 585 557,27 €  
et que majoré du report à nouveau de ..... 2 991 483,72 €  
le montant total disponible atteint ..... 5 577 040,99 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de ..... 3 683 470,92 €  
et de reporter à nouveau le solde, soit ..... 1 893 570,07 €

### Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 34 351 576,45 €, soit 1 632,21 € par part.

### Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 66 997 100,87 €, soit 3 183,37 € par part.

### Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 73 955 836,85 €, soit 3 514,01 € par part.

**Neuvième résolution**

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée, le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

**Dixième résolution**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance, sur les arbitrages présentés en conseil, et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

**Onzième résolution**

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2012, à 4.900 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

**Douzième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

---

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 962 051,05 €	5 042 926,24 €	188,26 €	239,61 €
- Excédent brut d'exploitation	1 906 356,02 €	3 806 891,77 €	90,58 €	180,88 €
- Résultat de l'exercice	2 585 557,27 €	3 938 728,77 €	122,85 €	187,15 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	16 836 800,00 €	16 836 800,00 €	800,00 €	800,00 €
- Total des capitaux propres	34 351 576,45 €	31 450 410,39 €	1 632,21 €	1 494,37 €
- Immobilisations locatives	24 894 345,72 €	26 388 492,91 €	1 182,85 €	1 253,85 €
- Total de l'état du patrimoine	34 351 576,45 €	31 450 410,39 €	1 632,21 €	1 494,37 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	5 577 040,99 €	6 948 342,18 €	264,99 €	330,15 €
- Dividende	3 683 470,92 €	3 956 858,46 €	175,02 €	188,01 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	56 936 000,00 €	61 246 000,00 €	2 705,31 €	2 910,10 €
- Valeur comptable	34 351 576,45 €	31 450 410,39 €	1 632,21 €	1 494,37 €
- Valeur de réalisation	66 997 100,87 €	67 427 358,55 €	3 183,37 €	3 203,81 €
- Valeur de reconstitution	73 955 836,85 €	74 746 332,17 €	3 514,01 €	3 551,57 €