



# Sélectipierre 2

Rapport annuel 2011

# SELECTIPIERRE 2

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

Au capital de 62 289 600 €

Siège social 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex

RCS Nanterre 314 490 467

Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-08 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 10
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 11
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 14
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 18
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 29
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 33
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 35

***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 Dominique GUILLET  
Monsieur Antoine de LACHEISSERIE  
Monsieur Jean-Marie PICHARD  
Monsieur Alby SCHMITT  
SCI AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN  
SCI LE CRISTAL 13, représentée par Monsieur Alain DARBONVILLE  
SCI VALORIM PARTICPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON

***Commissaire aux comptes***

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

Monsieur Christian PERRIER (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 2**

### ***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 88,72% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 86,16%.

#### ***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 149 794 234 € hors droits. A patrimoine constant, la valeur d'expertise est en hausse de 1,89% par rapport à l'expertise de 2010.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- Place Vendôme 75001 Paris (+ 7,22%)
- 68 rue de Rivoli 75001 Paris (+ 6,03%)
- 63 rue de Rivoli 75001 PARIS (+ 5,83%)
- 47 rue Saint-Dizier 54410 Nancy (+ 5,39%)
- 17 square Foch 75016 Paris (+ 4,48%)
- 2 rue du Roule 75001 Paris (+ 4,03%).

Les principales baisses ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- 39/41 rue Babeuf 94270 Le Kremlin-Bicêtre (- 9,68%)
- 2/4 rue Chaintron 92120 Montrouge (- 3,85%)
- 113/121 avenue du Président Wilson 93240 Saint-Denis (- 1,77%).

Les valeurs estimées (149 794 234 €) sont supérieures aux valeurs comptables (93 114 112 €).

## Acquisitions

Le 22 décembre 2011, votre société a acquis un local commercial (locataires : Célio / Zara) de 745 m<sup>2</sup> sis 25 rue de la République à Avignon (84). Cet investissement, d'un montant de 6 214 531 € acte en mains, dégage un rendement de 5,11%.

## Arbitrages

Votre société a cédé au cours de l'exercice 2011 les immeubles suivants, après accord du conseil de surveillance :

- Le 5 avril 2011, l'immeuble d'activité d'une surface de 5 393 m<sup>2</sup>, sis ZI le Rousset à Marseille a été cédé pour un montant de 2 050 000 € net vendeur.
- Le 21 juillet 2011, les lots de copropriété à destination de bureaux sis 16 rue Nicolaï à Lyon ont été cédés pour un montant de 653 000 € net vendeur.
- Le 27 juillet 2011, les lots de copropriété à destination de bureaux d'une surface de 825 m<sup>2</sup> sis Tour Pleyel à Saint-Denis ont été cédés pour un montant de 600 000 € net vendeur.
- Le 20 octobre 2011, les lots de copropriété à usage de commerce d'une surface de 225 m<sup>2</sup> sis rue Jean Moulin à Montreuil ont été cédés pour un prix net vendeur de 95 000 €.
- Le 15 novembre 2011, les lots de copropriété à usage d'activité d'une surface de 1 638 m<sup>2</sup> sis 3 rue du Bois à Vandœuvre-lès-Nancy ont été cédés pour un prix net vendeur de 846 000 €.
- Le 21 décembre 2011, les lots de copropriété à usage d'activité d'une surface de 3 245 m<sup>2</sup> sis rue du Pêcheur à Duppigheim ont été cédés pour un prix net vendeur de 800 000 €.

## Travaux

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

16 rue Jean-Jacques Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux Remise en état de trois plateaux avant relocation	234 905 €
20 rue Drouot 75009 Paris Travaux de réfection du mur pignon Travaux de remise en état de divers locaux avant relocation	108 153 €
2 rue du Roule 75001 Paris Remise en état de divers locaux avant relocation	71 086 €
131/135 boulevard Carnot 78110 Le Vesinet Remise en état de divers locaux avant relocation et mise aux normes électriques	64 770 €
19 rue Richer 75009 Paris Travaux d'étanchéité de la terrasse Création d'une ligne de vie au niveau de la toiture	50 248 €
113/121 avenue du Président Wilson 93210 La Plaine Saint-Denis Ravalement du bardage Remplacement des fenêtres de la loge du gardien	49 093 €
29 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris Remise en état de divers locaux avant relocation	39 954 €
12 rue de Castiglione 75001 Paris Remise en état des locaux avant relocation	19 967 €
4 rue Fontenelle 76000 Rouen Remise en état des locaux avant relocation	14 245 €

## Locataires en contentieux

Votre société a doté 349 394 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent principalement trente-quatre locataires sur les immeubles suivants :

- 25 rue Chateaubriand 75008 Paris	131 608 €
- 113/121 avenue du Président Wilson 93210 La Plaine Saint-Denis	65 454 €
- 15 rue du Landy 93200 Saint-Denis	39 962 €
- Tour Pleyel 153 avenue Anatole France 93200 Saint-Denis	29 491 €
- 29 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris	24 017 €

- 131/135 boulevard Carnot 78110 Le Vesinet	13 544 €
- 2 boulevard de Strasbourg 94130 Nogent-sur-Marne	10 903 €
- 16 rue Jean-Jacques Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux	9 205 €
- 4/16 Impasse Prud'hon 94200 Ivry-sur-Seine	6 871 €
- 20 rue Drouot 75009 Paris	6 648 €
- 63 rue de Rivoli 75001 Paris	5 902 €
- 91 rue de Turenne 75001 Paris	3 423 €
- 12 rue de Castiglione 75001 Paris	2 141 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 196 019 €.

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

## **COMPTES AU 31 DECEMBRE 2011**

Les produits locatifs s'élèvent à 9 643 276,67 €. Ils ont diminué de 1,57% 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 107,68% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 6 627 742,67 €, en diminution de 0,59% 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 22,62 € 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	368,30 €	399,93 €	819
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	369,00 €	400,46 €	1 080
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	366,91 €	398,42 €	1 413
4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	363,39 €	394,60 €	2 474

\* 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 5 786 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 5,64%.

#### **Transactions hors marché**

Au cours de l'année 2011, 2 623 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

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

Au 31 décembre 2011, 1 332 parts étaient en attente de cession (soit 0,43% du nombre total des parts).

#### **Marché des parts - année 2011**

Sur l'ensemble du marché, 8 409 parts ont été échangées (soit 2,70% du nombre total des parts).

#### **Mutations de parts**

Au cours de l'année 2011, ce sont 8 772 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (164 dossiers) et donations (6 dossiers).

## **PERSPECTIVES**

---

L'année 2011 a été marquée par un résultat en très légère baisse, due principalement à la diminution des loyers liée aux arbitrages réalisés dans le courant de l'année.

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 réinvestissement dès fin 2011 et dans le courant de l'année 2012, 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).

Nous vous indiquons que le mandat du commissaire aux comptes, la société PricewaterhouseCoopers Audit, et le mandat du commissaire aux comptes suppléant arrivent à échéance cette année et nous vous proposons de les renouveler.

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'en 2011, aucun emprunt n'a 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.

Cette année, est soumise à votre approbation une résolution nouvelle relative à la régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs.

En matière de plus-value immobilière, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière.

Dans ce cadre, les sociétés de gestion de SCPI doivent mettre en place un système permettant la mise en œuvre de ces modalités déclaratives, tout en préservant l'égalité de traitement entre les associés relevant de régimes fiscaux différents, car les associés de SCPI ne sont pas tous assujettis aux mêmes taux d'imposition (résidents France : 32,5%, non-résidents CE : 19%, personnes morales I.S : 0%).

A l'issue de chaque vente, alors que l'impôt a été prélevé globalement sur le produit de la vente selon le taux effectif calculé en fonction des différentes catégories d'associés, il s'avère nécessaire d'opérer une régularisation annuelle auprès des associés non imposés au taux de 32,5% (associés IS ou associés non-résidents à 19%), afin de rétablir la stricte égalité entre associés par rapport à leur taux d'impôt effectif.

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 12<sup>ème</sup> résolution que nous vous demandons d'approuver.

---

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 2 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 9 643 276 € contre 9 797 121 € en 2010.
- Le bénéfice de l'exercice 2011 est de 6 627 742 € contre 6 667 164 € en 2010.
- Le taux d'occupation (*loyers quittancés sur loyers optimaux*) est passé de 82,60% au 1er trimestre à 88,72% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 5 786 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 2 623 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2011 a été de 22,62 € par part, identique à celui de 2010.

Les parts de SELECTIPIERRE 2 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 2010, cette commission s'élève à 754 523,48 € 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	Divers
PARIS	44,19%	10,31%	3,47%	7,67%	1,83%
REGION PARISIENNE	13,13%	4,95%	5,82%	0,00%	0,31%
PROVINCE	1,32%	6,78%	0,00%	0,00%	0,22%
<b>TOTAUX</b>	<b>58,64%</b>	<b>22,04%</b>	<b>9,29%</b>	<b>7,67%</b>	<b>2,36%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 26 avril 1978

Nominal de la part : 200 €

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	62 289 600 €	Néant	311 448	6 113	Néant	363,77 €
2008	62 289 600 €	Néant	311 448	6 049	Néant	289,93 €
2009	62 289 600 €	Néant	311 448	6 025	Néant	336,62 €
2010	62 289 600 €	Néant	311 448	5 986	Néant	400,69 €
2011	62 289 600 €	Néant	311 448	5 944	Néant	396,35 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION 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	7 253	2,33%	188	N. S.	59 361,23 €
2008	7 331	2,35%	1 757	N. S.	28 339,67 €
2009	7 876	2,53%	467	N. S.	48 143,50 €
2010	6 479	2,08%	224	N. S.	49 314,95 €
2011	8 409	2,70%	1 332	N.S.	63 591,94 €

**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	285,45 €	335,00 €	267,00 €	310,00 €	369,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	297,22 €	302,01 €	279,25 €	334,12 €	366,93 €
Dividende versé au titre de l'année	22,50 €	22,50 €	22,62 €	22,62 €	22,62 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	7,88%	6,72%	8,47%	7,30%	6,13%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	7,57%	7,45%	8,10%	6,77%	6,16%
Report à nouveau cumulé par part (1)	13,02 €	14,50 €	14,28 €	14,08 €	12,87 €

(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	33,42	0,96	32,25	95,62%	33,29	97,84%	31,46	98,81%	30,96	97,67%
. Produits financiers (2)	1,39	0,04	1,37	4,05%	0,51	1,50%	0,33	1,02%	0,68	2,13%
. Produits divers	0,04	0,00	0,11	0,34%	0,22	0,66%	0,05	0,16%	0,06	0,20%
<b>* TOTAL</b>	<b>34,85</b>	<b>1,00</b>	<b>33,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>31,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>31,70</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	2,68	0,08	2,77	8,22%	2,58	7,58%	2,72	8,53%	2,42	7,64%
. Autres frais de gestion	0,69	0,02	0,35	1,05%	0,72	2,13%	0,23	0,73%	0,23	0,74%
. Entretien du patrimoine	7,28	0,21	4,30	12,75%	3,59	10,56%	3,10	9,74%	2,49	7,87%
. Charges locatives non récupérables	4,27	0,12	4,97	14,72%	4,61	13,56%	3,25	10,21%	4,25	13,39%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>14,93</b>	<b>0,43</b>	<b>12,39</b>	<b>36,74%</b>	<b>11,51</b>	<b>33,83%</b>	<b>9,30</b>	<b>29,20%</b>	<b>9,40</b>	<b>29,64%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	-0,01%	0,00	-0,01%
. 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	-3,93	-0,11	-0,60	-1,78%	-0,42	-1,24%	0,40	1,17%	0,32	1,01%
. autres	-0,13	0,00	-0,34	-1,02%	0,51	1,51%	0,52	1,53%	0,38	1,20%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-4,05</b>	<b>-0,12</b>	<b>-0,94</b>	<b>-2,79%</b>	<b>0,09</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,91</b>	<b>2,69%</b>	<b>0,70</b>	<b>2,19%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>10,87</b>	<b>0,31</b>	<b>11,45</b>	<b>33,95%</b>	<b>11,60</b>	<b>34,10%</b>	<b>10,21</b>	<b>31,89%</b>	<b>10,10</b>	<b>31,83%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>23,98</b>	<b>0,69</b>	<b>22,28</b>	<b>66,05%</b>	<b>22,42</b>	<b>65,90%</b>	<b>21,62</b>	<b>68,11%</b>	<b>21,61</b>	<b>68,17%</b>
<b>* RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>										
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,48	0,04	-0,22	-0,65%	-0,20	-0,58%	-1,00	-3,81%	-1,34	-4,23%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>22,50</b>	<b>0,65</b>	<b>22,50</b>	<b>66,70%</b>	<b>22,62</b>	<b>66,48%</b>	<b>22,62</b>	<b>71,92%</b>	<b>22,62</b>	<b>72,39%</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	99 469 464		99 469 464
+ Réserves sur produits de cession d' immeubles réinvesties	5 235 428		5 235 428
- Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives non prélevées sur la prime d'émission	1 445 288	- 979	1 444 309
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	94 605 786	234 928	94 840 714
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	4 517 768	635 127	5 152 895
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime d'émission	1 080 125	364 300	1 444 425
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	284 185		284 185
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>5 662 316</b>	<b>- 1 235 334</b>	<b>4 426 982</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

### COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2011
15 rue du Landy - SAINT DENIS	22.01.80 et 01.01.97	6 037 302,58	193 880,83		6 231 183,41	6 500 000
18/24 rue Lecourbe - PARIS 15ème	14.11.79	1 619 395,10	36 675,73	9 357,38	1 665 428,21	4 040 000
12 rue de Castiglione - PARIS 1er	21.12.78	3 532 594,35	293 973,38	15 712,37	3 842 280,10	12 500 000
25 rue de Chateaubriand - PARIS 8ème	15.02.79	6 709 493,28	222 018,60		6 931 511,88	4 380 000
19,rue Richer - PARIS 9ème	05.04.79	3 863 195,19	380 446,32	19 900,28	4 263 541,79	16 820 000
2 bld de Strasbourg NOGENT S/MARNE	08.06.79	1 154 994,30	93 988,94		1 248 983,24	1 730 000
131 bld Carnot - LE VESINET	28.09.79	2 848 628,31	37 981,48		2 886 609,79	3 290 000
2 rue du Roule - PARIS 1er	01.01.97	4 268 572,48			4 268 572,48	9 550 000
63 rue de Rivoli - PARIS 1er	01.01.97	2 286 735,26		-46,86	2 286 688,40	5 450 000
68 rue de Rivoli - PARIS 1er	01.01.97	1 143 367,63			1 143 367,63	3 340 000
91 rue de Turenne - PARIS 3ème	01.01.97	1 981 837,22			1 981 837,22	2 780 000
113/121 av. du Pt Wilson LA PLAINE ST DENIS	01.01.97	4 592 407,56			4 592 407,56	5 383 000
29, rue du Fbg Poissonnière PARIS 9ème	01.01.97	3 048 980,34			3 048 980,34	7 600 000
35 rue Philippe Auguste PARIS 11ème	01.01.97	6 097 960,69			6 097 960,69	9 500 000
67 av. de la Résistance - LE RAINCY	01.01.97	564 061,36			564 061,36	980 000
96 rue de la Victoire - PARIS 9ème	01.01.97	609 796,07			609 796,07	1 300 000
Place Vendôme - PARIS 1er (Amodiation parking)	01.01.97	20 386,48			20 386,48	29 700
39/41 rue Babeuf LE KREMLIN BICETRE	01.01.97	2 395 737,69			2 395 737,69	2 800 000
8-10 rue de la Rabaterie SAINT PIERRE DES CORPS	01.01.97	320 142,94		-126,75	320 016,19	310 000
86 à 90 Rue V. Hugo - BAGNOLET	01.01.97	113 767,92			113 767,92	250 000
rue des Alouettes - THIAIS	01.01.97	1 219 592,14			1 219 592,14	2 500 000
4 rue de Fontenelle - ROUEN	01.01.97	1 858 259,24			1 858 259,24	2 000 000
18,20 rue Drouot - PARIS 9ème	01.01.97	4 924 103,26		-40 817,77	4 883 285,49	7 992 084
11 Place St Augustin - PARIS 8ème	01.01.97	2 652 612,90			2 652 612,90	2 640 000
17 square Foch - PARIS 16ème	01.01.97	3 811 225,43			3 811 225,43	5 600 000
47, rue St-Dizier - NANCY	01.01.97	2 286 735,26			2 286 735,26	4 300 000
2/4 rue Chaintron - MONTROUGE	01.01.97	4 120 781,71			4 120 781,71	7 500 000
16, rue Drouot - PARIS 9ème	01.01.97	1 814 143,31			1 814 143,31	797 916
16, rue JJ Rousseau ISSY LES MOULINEAUX	13.10.05	4 790 767,00	312 118,70		5 102 885,70	5 340 000
59-65 rue de Courcelles- PARIS 8ème	27.07.09	6 565 000,00	405 400,00		6 970 400,00	6 730 000
25 rue de la république AVIGNON	22.12.11	5 861 534,50	352 996,50		6 214 531,00	5 861 534
<b>TOTAUX</b>		<b>93 114 112</b>	<b>2 329 480</b>	<b>3 979</b>	<b>95 447 571</b>	<b>149 794 234</b>

## SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. activité	Loc. Habit.	Parkings	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. activité	Loc. Habit.	Parkings
15, rue du Landy - SAINT DENIS	792		12 253			1 297		4 844		
18/24, rue Lecourbe - PARIS 15ème		1 129	1 049							
12, rue de Castiglione - PARIS 1er	1 571	227								
25, rue de Chateaubriand - PARIS 8ème	880									
19, rue Richer - PARIS 9ème	2 227	154		1 232						
2, bld de Strasbourg NOGENT SUR MARNE	879	199								
131, bld Carnot - LE VESINET	2 805					67				
2 rue du Roule - PARIS 1er	1 432									
63 rue de Rivoli - PARIS 1er	440	264	75	135						
68 rue de Rivoli - PARIS 1er	76	226		48						
91 rue de Turenne - PARIS 3ème	286	243		210						
113/121 av. du Pdt Wilson LA PLAINE ST DENIS	1 071		6 691			1 300		547		
29, rue du Fbg Poissonnière - PARIS 9ème	2 728									
35 rue Philippe Auguste - PARIS 11ème	1 940		2 340							
67 Av. de la résistance LE RAINCY	160	358								
96 rue de la Victoire - PARIS 9ème	239									
Place Vendôme - PARIS 1er					1					
39/41 rue Baboeuf - LE KREMLIN BICETRE	2 628		1 060							
8-10 rue de la rabaterie SAINT PIERRE DES CORPS	366									
86 à 90 Rue Victor Hugo - BAGNOLET	165					165				
rue des Alouettes - THIAIS		1 531								
4 rue de Fontenelle - ROUEN	2 231					440				
18,20 rue Drouot - PARIS 9ème	619	157		545	51					
11 Place St Augustin - PARIS 8ème (Résidence Hôtelière)				552						
17 square Foch - PARIS 16ème	550									
47, rue St-Dizier - NANCY		2 177								
2/4 rue Chaintron - MONTRouGE	2 541		911			3 452				
16, rue Drouot - PARIS 9ème					33					
16, rue JJ Rousseau ISSY LES MOULINEAUX	1 484					322				
59/65 rue de Courcelles - PARIS 8ème	881									
25 rue de la republique - AVIGNON		745								
<b>TOTAL</b>	<b>28 991</b>	<b>7 410</b>	<b>24 379</b>	<b>2 722</b>	<b>85</b>	<b>7 043</b>	<b>0</b>	<b>5 391</b>	<b>0</b>	<b>0</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
<p><b>Loyers encaissés par la SCPI (au 31/12/2011)</b></p>	<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 (<i>déclarations 2042 et /ou 2044</i>).</p>	<p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Imposition dans la catégorie des revenus fonciers.</p>
<p><b>Produits financiers distribués aux associés (au 31/12/2011)</b> (certificats de dépôts négociables / produits de placement à revenus fixes).</p>	<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>
<p><b>Cessions de parts (associés) ou d'immeubles (SCPI)</b></p>	<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 € (<i>inapplicable aux parts de SCPI</i>).</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 (<i>taux proportionnel réduit de 16%</i>).</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	+ 93 114 111,97	+ 149 794 234,00 €	+ 92 880 162,59 €	+ 146 252 700,00 €
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	- 942 038,90	-	- 842 296,39 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>92 172 073,07</b>	<b>149 794 234,00 €</b>	<b>92 037 866,20 €</b>	<b>146 252 700,00 €</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	+ 2 498 941,88	+ 2 498 941,88 €	+ 2 306 168,97 €	+ 2 306 168,97 €
Autres créances	+ 1 012 893,15	+ 1 012 893,15 €	+ 978 339,69 €	+ 978 339,69 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 875 115,33	- 1 875 115,33 €	- 1 756 404,83 €	- 1 756 404,83 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Certificat Dépôt	+ 12 507 377,19	+ 12 507 377,19 €	+ 12 166 454,07 €	+ 12 166 454,07 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 518 078,75	+ 518 078,75 €	+ 2 647 477,23 €	+ 2 647 477,23 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 203 327,25	- 2 203 327,25	- 2 048 339,60	- 2 048 339,60
Dettes d'exploitation	- 822 105,24	- 822 105,24	- 1 241 560,46	- 1 241 560,46
Dettes diverses	- 665 925,37	- 665 925,37	- 531 907,71	- 531 907,71
Dettes diverses/Distribution	- 2 008 839,60	- 2 008 839,60	- 2 008 839,60	- 2 008 839,60
<b>TOTAL II</b>	<b>8 961 978,18</b>	<b>8 961 978,18 €</b>	<b>10 511 387,76 €</b>	<b>10 511 387,76 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 5 000,00	+ 5 000,00 €	+ 10 000,00 €	+ 10 000,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	- 3 564,41 €	- 3 564,41 €
<b>TOTAL III</b>	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00 €</b>	<b>6 435,59 €</b>	<b>6 435,59 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>101 139 051,25</b>		<b>102 555 689,55 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>158 761 212,18 €</b>		<b>156 770 523,35 €</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	62 289 600,00			62 289 600,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	7 762 017,94			7 762 017,94 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 357 034,08		364 300,00 €	-1 721 334,08
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Primes de Fusion</b>				
Primes de Fusion	31 869 088,20			31 869 088,20 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-4 517 768,19		-635 127,21 €	-5 152 895,40
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00 €
Report à nouveau	4 387 574,71	-377 789,03 €		4 009 785,68 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2010	6 667 164,73	-6 667 164,73		
Résultat de l'exercice 2011			6 627 742,67 €	6 627 742,67 €
Acomptes sur distribution	-7 044 953,76	7 044 953,76 €	-7 044 953,76	-7 044 953,76
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>102 555 689,55</b>		<b>-688 038,30 €</b>	<b>101 139 051,25 €</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	2 111 384,47 €	2 289 081,11 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	9 643 276,67 €	9 797 121,54 €
Grosses réparations couvertes par provisions	652 421,32 €	716 268,99 €	Charges facturées	2 111 384,47 €	2 289 081,11 €
Travaux d'entretien	124 186,59 €	249 653,13 €	<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes			Autres produits divers	28,87 €	57,67 €
Autres charges immobilières	1 322 310,24 €	1 011 893,57 €	Transfert de charges		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>4 210 302,62 €</b>	<b>4 266 896,80 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES</b>	<b>11 754 690,01 €</b>	<b>12 086 260,32 €</b>
Rémunération de la société de gestion	754 523,48 €	837 406,90 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance		8 225,64 €	Transfert de charges d'exploitation	364 800,00 €	65 120,00 €
Honoraires de souscriptions			<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Frais d'acquisitions	364 300,00 €		Provisions créances irrécouvrables		
Diverses charges d'exploitation	73 180,39 €	95 808,03 €	Provisions créances douteuses	230 684,00 €	142 411,61 €
Frais sur ventes	500,00 €	65 120,00 €	Provisions grosses réparations	652 421,32 €	716 268,99 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	978,95 €	1 223,65 €	Indemnités d'assurances		
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses	349 394,50 €	304 732,61 €			
Provisions pour grosses réparations	752 163,83 €	839 856,08 €			
Provisions pour litiges					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 295 041,15 €</b>	<b>2 152 372,91 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 247 905,32 €</b>	<b>923 800,60 €</b>
Charges financières			Produits financiers	210 511,08 €	101 365,20 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>210 511,08 €</b>	<b>101 365,20 €</b>
Amendes fiscales & pénales		649,00 €	Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	99 984,42 €	40 597,87 €	Produits except/.activités immobilières	19 964,45 €	16 255,19 €
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>99 984,42 €</b>	<b>41 246,87 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>19 964,45 €</b>	<b>16 255,19 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>6 627 742,67 €</b>	<b>6 667 164,73 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13 233 070,86 €</b>	<b>13 127 681,31 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13 233 070,86 €</b>	<b>13 127 681,31 €</b>

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

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2011 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux	52 616 986	87 837 010	55 069 406	91 885 114	NS	28 991	3 030
Locaux commerciaux, hôtels	20 277 392	33 014 194	14 415 858	22 941 479	NS	7 410	4 455
Locaux d'activité	11 486 660	13 921 700	14 660 845	16 507 605	NS	24 379	571
Habitations	4 198 271	11 488 164	4 198 271	11 182 374	2,73%	2 722	4 220
Parking	4 534 803	3 533 166	4 535 782	3 736 128	NS		
<b>Total</b>	<b>93 114 112</b>	<b>149 794 234</b>	<b>92 880 162</b>	<b>146 252 700</b>	<b>NS</b>	<b>63 502</b>	<b>2 359</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
Bureaux	-	-	-	-			
Locaux commerciaux, hôtels	-	-	-	-			
Locaux d'activité	-	-	-	-			
Habitations	-	-	-	-			
Parking	-	-	-	-			
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>Total général</b>	<b>93 114 112</b>	<b>149 794 234</b>	<b>92 880 163</b>	<b>146 252 700</b>	<b>NS</b>	<b>63 502</b>	<b>2 359</b>

**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 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
68 rue de Rivoli - PARIS 1er	1 143 367,63	3 340 000,00	1 143 367,63	3 150 000,00	6,03%	350	9 543
12 rue de Castiglione - PARIS 1er	3 532 594,35	12 500 000,00	3 532 594,35	12 100 000,00	3,31%	1 798	6 952
63 rue de Rivoli - PARIS 1er	2 286 735,26	5 450 000,00	2 286 735,26	5 150 000,00	5,83%	914	5 963
18,20 rue Drouot - PARIS 9ème	4 924 103,26	7 992 084,22	4 924 103,26	7 855 701,18	1,74%	1 321	6 050
35 rue Philippe Auguste - PARIS 11ème	6 097 960,69	9 500 000,00	6 097 960,69	9 360 000,00	1,50%	4 280	2 220
29, rue du Fbg Poissonnière - PARIS 9ème	3 048 980,34	7 600 000,40	3 048 980,34	7 500 000,00	1,33%	2 728	2 786
2 rue du Roule - PARIS 1er	4 268 572,48	9 550 000,00	4 268 572,48	9 180 000,00	4,03%	1 432	6 669
91 rue de Turenne - PARIS 3ème	1 981 837,22	2 780 000,00	1 981 837,22	2 770 000,00	0,36%	739	3 762
11 Place St Augustin - PARIS 8ème	2 652 612,90	2 640 000,00	2 652 612,90	2 560 000,00	3,13%	552	4 783
25 rue de Chateaubriand - PARIS 8ème	6 709 493,28	4 380 000,00	6 709 493,28	4 380 000,00	0,00%	880	4 977
96 rue de la Victoire - PARIS 9ème	609 796,07	1 300 000,00	609 796,07	1 270 000,00	2,36%	239	5 439
18/24 rue Lecourbe - PARIS 15ème	1 619 395,10	4 040 000,00	1 619 395,10	3 930 000,00	2,80%	2 178	1 855
17 square Foch - PARIS 16ème	3 811 225,43	5 600 000,00	3 811 225,43	5 360 000,00	4,48%	550	10 182
19 rue Richer - PARIS 9ème	3 863 195,19	16 820 000,00	3 863 195,19	16 300 000,00	3,19%	3 613	4 655
Place Vendôme - PARIS 1er	20 386,48	29 700,00	21 365,43	27 700,00	7,22%	Pkg	-
16, rue Drouot - PARIS 9ème	1 814 143,31	797 915,78	1 814 143,31	784 298,82	1,74%	Pkgs	-
59/65 rue de Courcelles - PARIS 8ème	6 565 000,00	6 730 000,00	6 565 000,00	6 660 000,00	1,05%	881	7 639
<b>Total Paris</b>	<b>54 949 399</b>	<b>101 049 700</b>	<b>54 950 378</b>	<b>98 337 700</b>	<b>NS</b>	<b>22 455</b>	<b>4 500</b>
rue des Alouettes - THIAIS	1 219 592,14	2 500 000,00	1 219 592,14	2 420 000,00	3,31%	1 531	1 633
67 av. de la Résistance - LE RAINCY	564 061,36	980 000,00	564 061,36	960 000,00	2,08%	518	1 892
2/4 rue Chaintron - MONTROUGE	4 120 781,71	7 500 000,00	4 120 781,71	7 800 000,00	-3,85%	3 452	2 173
39/41 rue Babeuf - LE KREMLIN BICETRE	2 395 737,69	2 800 000,00	2 395 737,69	3 100 000,00	-9,68%	3 688	759
113/121 av. Pt Wilson - PLAINE ST DENIS	4 592 407,56	5 383 000,00	4 592 407,56	5 480 000,00	-1,77%	7 762	694
15 rue du Landy - SAINT DENIS	6 037 302,58	6 500 000,00	6 037 302,58	6 500 000,00	0,00%	13 045	498
2 bld de Strasbourg - NOGENT S/MARNE	1 154 994,30	1 730 000,00	1 154 994,30	1 720 000,00	0,58%	1 078	1 605
21 Avenue Jean Moulin- MONTREUIL	-	-	167 693,92	85 000,00	NS	-	-
131 bld Carnot - LE VESINET	2 848 628,31	3 290 000,00	2 848 628,31	3 260 000,00	0,92%	2 805	1 173
153 Bld Anatole France- Tour pleyel ST DENIS	-	-	830 240,47	600 000,00	NS	-	-
86 à 90 Rue V. Hugo - BAGNOLET	113 767,92	250 000,00	113 767,92	60 000,00	NS	165	1 515
16, rue JJ Rousseau - Issy les Moulineaux	4 790 767,00	5 340 000,00	4 717 500,00	5 280 000,00	1,14%	1 484	3 598
<b>Total Région Parisienne</b>	<b>27 838 041</b>	<b>36 273 000</b>	<b>28 762 708</b>	<b>37 265 000</b>	<b>NS</b>	<b>35 528</b>	<b>1 021</b>
DUPPIGHEIM	-	-	1 676 939	1 050 000	NS	-	-
16 rue Nicolai - LYON	-	-	585 816	620 000	NS	-	-
47, rue St-Dizier - NANCY	2 286 735,26	4 300 000,00	2 286 735,26	4 080 000,00	5,39%	2 177	1 975
4 rue de Fontenelle - ROUEN	1 858 259,24	2 000 000,00	1 858 259,24	1 950 000,00	2,56%	2 231	896
Parc tertiaire - NANCY BRABOIS	-	-	1 067 143,12	840 000,00	NS	-	-
LE ROUSSET (Bouches du Rhone)	-	-	1 372 041,16	1 800 000,00	NS	-	-
8-10 rue de la Rabaterie SAINT PIERRE DES CORPS	320 142,94	310 000,00	320 142,94	310 000,00	0,00%	366	847
25 rue de la republique 84000 AVIGNON	5 861 534,50	5 861 534,50	-	-	NS	745	7 868
<b>Total Province</b>	<b>10 326 672</b>	<b>12 471 534</b>	<b>9 167 077</b>	<b>10 650 000</b>	<b>17,10%</b>	<b>5 519</b>	<b>2 260</b>
<b>Total général</b>	<b>93 114 112</b>	<b>149 794 234</b>	<b>92 880 163</b>	<b>146 252 700</b>	<b>NS</b>	<b>63 502</b>	<b>2 359</b>

\* + 1,89% de variation 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 provision 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	92 858 797,16	5 934 801,97	5 699 873,64	93 093 725,49 €
. Amodiations	21 365,43		978,95 €	20 386,48 €
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	<b>92 880 162,59</b>	<b>5 934 801,97 €</b>	<b>5 700 852,59 €</b>	<b>93 114 111,97 €</b>

> La variation des immobilisations locatives est due aux cessions des immeubles Tour Pleyel (830 240,47 €), Lyon Pyramides (585 815,78 €), Montreuil (167 693,92 €), Duppigheim (1 676 939 €), Rousset Peynier (1 372 041,16 €), Vandoeuvre Les Nancy (1 067 143 €) et à l'acquisition Avignon pour 5 861 534,50 €. Le solde correspond à des travaux immobilisables sur l'immeuble Le Florentin à Issy-les-Moulineaux pour 73 267,47 €.

> Les amodiations concernant les parkings Vendôme à Paris, sont entendues après déduction des amortissements. Les diminutions représentent la dotation aux amortissements de 2011. Ces immobilisations mises en concession sont amorties sur une durée de 40 ans depuis 1992.

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2011	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2011
. Provisions pour grosses réparations	842 296,39	752 163,83 €	-652 421,32 €	942 038,90 €
. Provisions pour créances douteuses	885 952,94	349 394,50 €	-230 684,00 €	1 004 663,44 €
. Provisions pour litige et risque	870 451,89			870 451,89 €
	<b>2 598 701,22</b>	<b>1 101 558,33 €</b>	<b>-883 105,32 €</b>	<b>2 817 154,23 €</b>

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 5% sur les loyers sont insuffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2011. Il a été procédé à une dotation complémentaire, d'un montant de 270 000 €.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles : "Castiglione" pour 19 967 €, "Richer" pour 50 248,38 €, "Le Vesinet" pour 64 770 €, "Roule" pour 71 085,60 €, "Plaine Saint-Denis" pour 49 092,74 €, "Poissonnière" pour 39 954 €, "Rouen - Fontenelle" pour 14 245,60 €, "Drouot" pour 108 152,61 € et "Le Florentin" pour 234 905,39 €.

> Les provisions pour créances douteuses concernent 49 locataires. Les reprises correspondent aux provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

> La provision pour litige concernant l'affaire de l'immeuble de Montrouge a été maintenue sur l'exercice 2011.

### AFFECTATION DU RESULTAT 2010

. Report à nouveau antérieur		4 387 574,71 €
. Résultat de l'exercice 2010		6 667 164,73 €
. Dividendes versés aux associés	7 044 953,76 €	
. Report à nouveau	4 009 785,68 €	
	<b>11 054 739,44 €</b>	<b>11 054 739,44 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 3 juin 2010,

### ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	2 498 941,88 €	2 498 941,88 €	
. Créances fiscales	27 031,88 €	27 031,88 €	
. Débiteurs divers	985 861,27 €	103 736,67 €	882 124,60 €
	<b>3 511 835,03 €</b>	<b>2 629 710,43 €</b>	<b>882 124,60 €</b>

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 542 451,32 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 956 490,56 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les créances pour charges locatives à recevoir.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent le solde du gérant de l'immeuble "Le Wilson" à Strasbourg pour 87 681,61 € et divers débiteurs pour 16 055,06 €.

> Les débiteurs à plus d'un an représentent des fonds de roulement versés aux syndicats pour 1 611,07 €, des fonds de roulement des gérants pour 10 061,64 €, ainsi que le produit à recevoir des assurances ou d'autres intervenants, du coût du désamiantage de l'immeuble de Montrouge et des pertes d'exploitation, non compris dans le jugement de la Cour d'appel de renvoi pour 870 451,89 €, ce montant faisant l'objet de la provision pour litige.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	2 203 327,25 €		2 203 327,25 €
. Locataires, avance sur charges	539 288,66 €	539 288,66 €	
. Dettes fiscales	360 543,82 €	360 543,82 €	
. Associés solde sur distribution			
. Crédoiteurs divers	588 198,13 €	588 198,13 €	
	<b>3 691 357,86 €</b>	<b>1 488 030,61 €</b>	<b>2 203 327,25 €</b>

> Les locataires crédoiteurs représentent des avances concernant des loyers du 1er trimestre 2011 pour 539 288,66 €.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 277 747,17 €, la TVA sur les avoirs à établir pour 7 435,02 €, des impôts et taxes pour 72 233,97 € et de la TVA déductible pour 3 127,66€.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 327 636,79 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 108 965,29 €, les sommes versées sur le marché secondaire pour 24 263,35 €, le solde de l'indivision de l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux pour 25 585,44 €, un solde fournisseur débiteur pour 77 727,24 €, des provisions pour charges à payer de 87 799,76 € et des crédoiteurs divers pour 91 674,74 €.

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Capital souscrit	62 289 600,00			62 289 600,00

> Société à capital fixe, sans changement par rapport à l'exercice précédent.

## PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-4 517 768,19	765 889,49 €	-1 401 016,70 €	-5 152 895,40 €

> 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 moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 1 401 016,70 € et les plus-values nettes réalisées au cours de l'exercice pour 765 889,49 €.

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **299 311,24 €**

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

. Engagements donnés :

> Ces engagements donnés représentent un actif sous promesse au 31/12/2011: Montrouge pour 7 680 000 €

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	9 643 276,67 €	
. Charges facturées	2 111 384,47 €	
. Autres produits divers	28,87 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		11 754 690,01 €

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 111 384,47 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-124 186,59 €	
. Grosses réparations	-652 421,32 €	
. Autres charges immobilières	-1 322 310,24 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		<b>7 544 387,39 €</b>

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-827 703,87 €

#### EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

**6 716 683,52 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises)

-219 431,96 €

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

**6 497 251,56 €**

Produits financiers

210 511,08 €

Charges financières

RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES

210 511,08 €

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

**6 707 762,64 €**

Produits exceptionnels

19 964,45 €

Charges exceptionnelles

-99 984,42 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

-80 019,97 €

#### RESULTAT NET COMPTABLE

**6 627 742,67 €**

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2010	2011
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>11 778 500,67 €</b>	<b>14 813 931,30 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	6 667 164,73	6 627 742,67 €
Cessions d'actifs	2 984 880,00	5 064 746,43 €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-87 676,89	-130 449,91 €
Dotations aux provisions	1 145 812,34	1 102 537,28 €
<b>Total des ressources</b>	<b>10 710 180,18 €</b>	<b>12 664 576,47 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Investissements de l'exercice :		
. Corporels		
Variation des valeurs réalisables	-228 884,81	225 890,78 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 008 839,60	2 008 839,60 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	5 036 114,16	5 036 114,16 €
Acquisition d'actifs		6 299 101,97 €
Reprise d'amortissements et de provisions	858 680,60	883 105,32 €
<b>Total des emplois</b>	<b>7 674 749,55 €</b>	<b>14 453 051,83 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>14 813 931,30 €</b>	<b>13 025 455,94 €</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

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

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

**4 210 302,62 €**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	2 111 384,47 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	652 421,32 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	124 186,59 €
- les charges non récupérables pour	551 041,55 €
- les impôts et taxes pour	409 779,15 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	107 730,78 €
- les honoraires de relocation	148 208,01 €
- les primes d'assurances pour	81 817,56 €
- des honoraires divers	23 733,19 €

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

**2 295 041,15 €**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	754 523,48 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	754 523,48 €
- la TVA non récupérable	

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

73 180,39 €

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	31 336,80 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	14 197,06 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance pour	14 000,04 €
- des honoraires divers pour	1 046,00 €
- des frais actes pour	
- diverses charges de gestion courante pour	11 100,49 €

- Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	364 800,00 €
---	--------------

#### **LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour**

1 102 537,28 €

sont détaillées au point "état des provisions".

#### **LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour**

**99 984,42 €**

- les créances irrécouvrables de l'exercice, couvertes par les reprises de provisions	99 984,42 €
- des pénalités	

## PRODUITS

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

		<b>11 754 690,01 €</b>
- les loyers de vos immeubles.	9 643 276,67 €	
- les charges refacturées	2 111 384,47 €	
- des autres produits	28,87 €	

### LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

		<b>1 247 905,32 €</b>
- les reprises de provisions pour créances douteuses	230 684,00 €	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	652 421,32 €	
- les transferts de charges	364 800,00 €	
- les indemnités d'assurances		

### LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires		<b>210 511,08 €</b>
--	--	---------------------

### LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

		<b>19 964,45 €</b>
> indemnités d'assurances pour	1 610,74 €	
> remboursement de l'article 700		
> indemnités divers	3 002,17 €	
> divers soldes locataires pour	9 737,34 €	
> Autres produits exceptionnels	5 614,20 €	

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

**13 233 070,86 €**  
**6 605 328,19 €**

### LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.

**6 627 742,67 €**

## 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>311 448</b>	
Placements immobiliers	92 172 073,07 €	
Autres actifs nets (1)	8 966 978,18 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>101 139 051,25 €</b>	<b>324,74 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	149 794 234,00 €	
Autres actifs nets (1)	8 966 978,18 €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>158 761 212,18 €</b>	<b>509,75 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,588% TTC du prix de souscription	5 696 352,29 €	
	<b>5 696 352,29 €</b>	
<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%	9 287 242,51 €	
Frais de commercialisation 1,8%	2 696 296,21 €	
	<b>11 983 538,72 €</b>	
<b>Valeur de Reconstitution</b>	<b>176 441 103,19 €</b>	<b>566,52 €</b>

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.



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

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

Aux Associés  
**SCPI SELECTIPIERRE 2**  
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 2, 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 2

*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 2**  
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 2**

**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 754 523,48 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI SELECTIPIERRE 2 à UFFI REAM par chaque cessionnaire. Au titre de 2011, cette commission s'élève à 63 591,94 € 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 ..... 6 627 742,67 €  
et que majoré du report à nouveau de ..... 4 009 785,68 €  
le montant total disponible atteint ..... 10 637 528,35 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :  
un dividende total de ..... 7 044 953,76 €  
et de reporter à nouveau le solde, soit ..... 3 592 574,59 €

### Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 101 139 051,25 €, soit 324,74 € par part.

### Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 158 761 212,18 €, soit 509,75 € par part.

### Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 176 441 103,19 €, soit 566,52 € par part.

### Neuvième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT - 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, représentée par Monsieur Lionel LEPETIT, commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et nomme Madame Anik CHAUMARTIN - 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, commissaire aux comptes suppléant, et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

#### **Dixième 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.

#### **Onzième 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.

#### **Douzième résolution**

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'assemblée générale des associés autorise la société de gestion à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier pour le compte des seuls associés de la SCPI SELECTIPIERRE 2 soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'assemblée générale autorise en conséquence la société de gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la SCPI et le cas échéant, à régulariser la répartition, de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

#### **Treizième 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 14.000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

#### **Quatorzième 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)	9 643 276,67 €	9 797 121,54 €	30,96 €	31,46 €
- Excédent brut d'exploitation	6 716 683,52 €	6 877 922,95 €	21,57 €	22,08 €
- Résultat de l'exercice	6 627 742,67 €	6 667 164,73 €	21,28 €	21,41 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	62 289 600,00 €	62 289 600,00 €	200,00 €	200,00 €
- Total des capitaux propres	101 139 051,25 €	102 555 689,55 €	324,74 €	329,29 €
- Immobilisations locatives	93 114 111,97 €	92 880 162,59 €	298,97 €	298,22 €
- Total de l'état du patrimoine	101 139 051,25 €	102 555 689,55 €	324,74 €	329,29 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	10 637 528,35 €	11 054 739,44 €	34,16 €	35,49 €
- Dividende	7 044 953,76 €	7 044 953,76 €	22,62 €	22,62 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	149 794 234,00 €	146 252 700,00 €	480,96 €	469,59 €
- Valeur comptable	101 139 051,25 €	102 555 689,55 €	324,74 €	329,29 €
- Valeur de réalisation	158 761 212,18 €	156 770 523,35 €	509,75 €	503,36 €
- Valeur de reconstitution	176 441 103,19 €	174 095 665,73 €	566,52 €	558,99 €