



# SÉLECTINVEST 1

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

■ **Assemblées générales  
ordinaire et extraordinaire du 26 juin 2013**

---

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	6
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012	7
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	19
Rapport du conseil de surveillance	20
Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	21
Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	22
Comptes au 31 décembre 2012	24
Annexe	27
Composition du patrimoine	33
Rapports du commissaire aux comptes	44

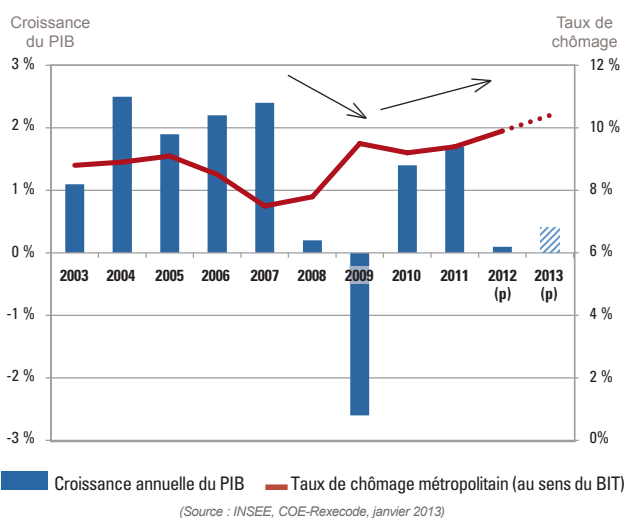
## LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2012, l'économie française, et en particulier le secteur industriel bridé par un manque structurel de compétitivité, a été ralentie et a subi l'impact du ralentissement de la zone Euro ainsi que des principaux pays émergents. Avec une croissance comprise entre 0,2% et 0,3%, la France devrait toutefois échapper à la récession. Dans ce contexte, le chômage a poursuivi sa progression pour s'établir au troisième trimestre 2012 à 9,9% de la population active en France métropolitaine, bridant ainsi durablement la consommation des ménages.

Par ailleurs, le gouvernement mène une politique d'austérité fiscale freinant tant la demande que l'investissement.

En matière d'environnement financier, l'année 2012 a démarré par un premier semestre marqué par des incertitudes relatives à la dette européenne. S'en est suivie une phase d'apaisement permise par l'action de la BCE. En effet, depuis l'annonce par son gouverneur que la BCE rachèterait les emprunts d'Etats en difficulté, le risque de fragilisation de l'Espagne et de l'Italie, voire d'éclatement de la zone Euro, a été écarté par les marchés. De fait, les marchés boursiers et les obligations ont connu en fin d'année 2012 une période de reprise marquée, qui s'inscrit toutefois dans un horizon économique mondial incertain, en particulier en Europe.

### Croissance du PIB et taux de chômage en France



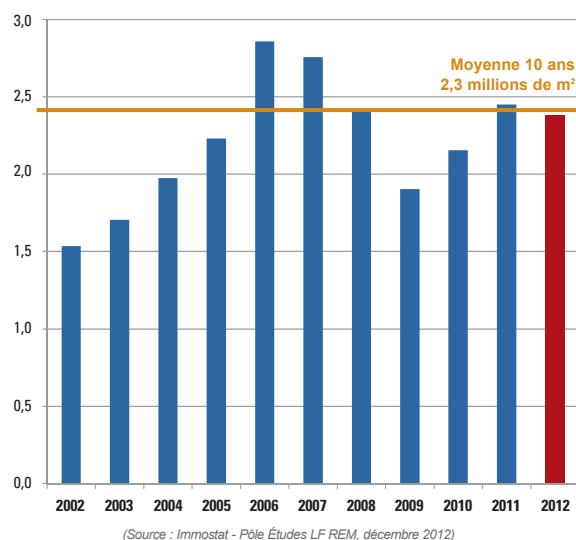
## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2012 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

### Des marchés locatifs de bureaux résistants

Après un premier semestre 2012 peu actif, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a affiché un regain d'activité au second semestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, l'activité locative n'a affiché qu'un très léger repli (-3%) par rapport à 2011, et ce dans une conjoncture délicate. Grâce à sa grande profondeur et à la diversité des secteurs économiques représentés, le marché de bureaux franciliens a encore une fois été particulièrement résistants.

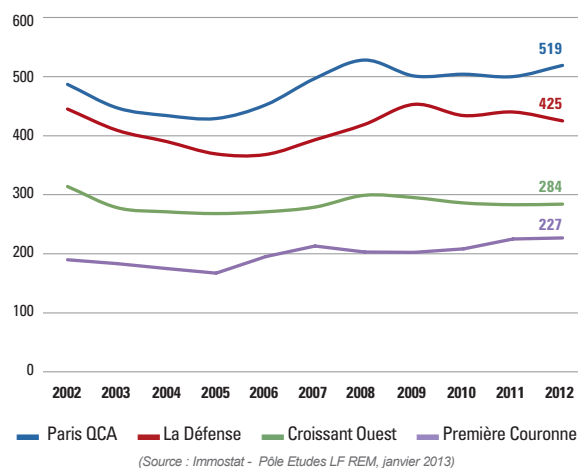
La demande a été soutenue par quelques grandes transactions sur des opérations "clé-en-mains" : les entreprises donnent la priorité aux immeubles neufs permettant de réduire les coûts d'occupation. Par ailleurs, la tendance est favorable aux quartiers tertiaires établis offrant des loyers réajustés.

### Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



Dans un contexte économique bénéficiant aux locataires, les valeurs locatives sont demeurées stables bien que sous tension, comme l'indique le maintien à des niveaux élevés des franchises de loyers accordées par les bailleurs lors de la négociation ou du renouvellement de baux. Par ailleurs, la stabilité moyenne des loyers masque une grande disparité entre les sous-marchés et entre les immeubles. Ainsi certains quartiers, tel que la Défense, sont actuellement caractérisés par une suroffre pesant sur les loyers. À contrario, le manque d'offres de qualité dans Paris intra-muros permet d'y maintenir le niveau des loyers. Enfin, il est à noter que les revenus locatifs ont été impactés positivement par une indexation en moyenne supérieure à 3%.

### Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (en €/m<sup>2</sup>)



Grâce à la maîtrise de la construction depuis 2008, le taux de vacance du parc s'élève à environ 6,75% en Île-de-France, et à environ 5% à Paris, soit des niveaux très faibles par rapport à d'autres capitales européennes.

En régions, l'évolution de l'activité est restée disparate : les marchés de Lyon, Aix-en-Provence, Lille, Bordeaux et Toulouse ont globalement été bien orientés, alors que les marchés de Marseille, Nice, Grenoble ou Montpellier ont en revanche été touchés par la baisse de l'activité.

### Un segment des commerces hétérogène

Sur le segment de l'immobilier commercial, la conjoncture pèse sur les acteurs du secteur. Les enseignes n'hésitent plus à renégocier afin de réduire leur taux d'effort. Par ailleurs, les mutations structurelles s'accroissent et fragmentent le secteur : le e-commerce affiche une forte croissance au détriment des emplacements physiques, de nouveaux concepts de vente apparaissent, les comportements de consommation évoluent, etc. Dans ce contexte, seuls les emplacements n°1 des grandes agglomérations, les commerces de luxe ou les commerces de proximité (alimentaire), ainsi que les bons emplacements de centres commerciaux surperforment la macroéconomie ambiante.

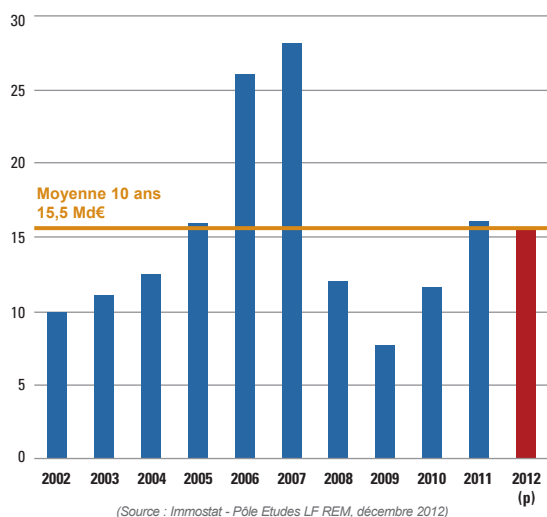
## UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DYNAMIQUE

### Un marché de l'investissement résistant dans une période tourmentée

Avec plus de 5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a excédé 15 milliards d'euros en 2012, soit un niveau d'activité comparable à 2011. Malgré une conjoncture défavorable, l'immobilier a de nouveau tenu son statut de valeur refuge et bénéficié d'un bon niveau de liquidité.

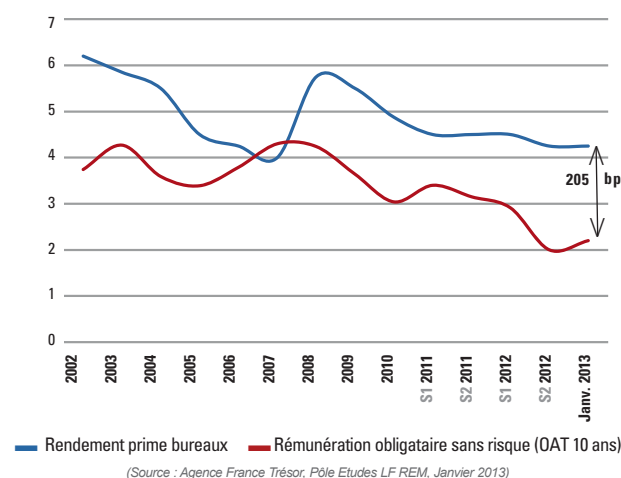
Les grandes transactions ont été le moteur du marché en 2012 puisque plus de la moitié des transactions, souvent réalisées par de grands institutionnels étrangers, ont dépassé le montant de 100 milliards d'euros. Les investisseurs français (SCPI, compagnies d'assurances, caisses de retraite, privés, etc.) sont restés très actifs sur les autres catégories de biens. Par ailleurs, il est à noter que le marché n'a pas été outre-mesure freiné par des difficultés de financement.

### Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France



Aversion au risque oblige, le marché a été très majoritairement animé sur le segment des biens sécurisés ; à savoir les immeubles de bureaux ou les commerces bien situés, en bon état technique et bénéficiant de baux longs. Or, sur ce segment, les taux de rendement ont subi depuis l'été 2012 un mouvement de compression. En Île-de-France, les meilleurs actifs de bureau offrent des rendements inférieurs à 4,5% à Paris et à 5,5% en première couronne. Sur les meilleurs marchés, Lyon et Lille, les taux sont désormais inférieurs à 6%. Sur le segment des commerces, les taux affichent 4,5% à Paris et autour de 5% en régions. Cette compression des taux de rendement immobilier, cohérente avec le maintien d'une prime de risque d'environ 200 points de base avec l'OAT 10 ans, a conduit à une appréciation des valeurs des meilleurs actifs et à une stabilisation de la valeur des actifs secondaires.

### Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



## LE COMPORTEMENT DES SCPI DE LA FRANÇAISE REM DANS CE CONTEXTE : DES RÉSULTATS IMMOBILIERS EN PROGRESSION ET DES NIVEAUX DE DISTRIBUTIONS CONSTANTS

La politique de surinvestissement engagée en 2011 sur la plupart des SCPI, les niveaux d'indexation des loyers favorables et des actions commerciales ciblées ont permis d'aboutir à une nette reprise des résultats immobiliers. Cet objectif important, annoncé l'an passé, a pu être atteint sur la quasi-totalité de nos SCPI.

En termes d'indicateurs clés, on notera également :

- un taux d'impayés toujours aussi faible en dépit d'une augmentation du nombre des liquidations judiciaires ;
- des niveaux de contentieux stables ;
- une trésorerie avec des niveaux de rémunération faibles qui confirme l'intérêt de positionner les SCPI en situation de surinvestissement ;
- des marchés de parts globalement fluides, sans augmentation des demandes de rachats ;
- une collecte maîtrisée représentant autour de 5% des capitalisations des SCPI.

L'accroissement des résultats immobiliers s'inscrit néanmoins dans un contexte d'activité locative plus difficile avec des rapports de force clairement à l'avantage des utilisateurs. Nous sommes, de toute évidence, dans un marché très concurrentiel qui recherche le meilleur rapport qualité/prix des locaux. Le mot d'ordre reste donc le maintien en place des locataires et la captation de nouveaux preneurs.

Pour ce faire, la stratégie adoptée par les équipes de gestion est de s'inscrire dans les conditions de marché de manière compétitive en proposant d'accompagner les entreprises dans leur installation sur le plan financier et immobilier (franchises et travaux). Cette stratégie permet de maintenir un flux locatif positif, et, de diminuer le poids des charges relatives à la vacance d'un immeuble.

Si les mesures d'accompagnement décalent légèrement dans le temps les effets financiers des nouveaux loyers, les SCPI bénéficient en contrepartie sur une grande partie de leur patrimoine de la progression significative des derniers indices d'indexation.

Enfin, depuis quelques années maintenant, les équipes de gestion portent une attention particulière sur le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine. Cette stratégie de valorisation des patrimoines de SCPI s'articule autour de trois axes majeurs :

- l'acquisition d'actifs neufs ou restructurés grâce à la collecte de nouveaux capitaux ;
- la réalisation d'importants travaux de restructuration sur des actifs ciblés du portefeuille immobilier existant ;
- la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage ambitieuse sur les actifs anciens dont les caractéristiques ne répondent plus aux stratégies actuelles des SCPI.

L'ensemble de ces mesures devrait permettre de poursuivre l'actuel mouvement de reprise sur l'année 2013.

## ■ UNE NOUVELLE ANNÉE DE STABILITÉ POUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

L'évolution des expertises du patrimoine des SCPI à la fin de l'année 2012 affiche une progression moyenne de +1,9%. Les principales raisons de cette légère appréciation sont, d'une part, la bonne tenue des taux de capitalisation sur les actifs "Core" très recherchés par le marché, et d'autre part, des produits locatifs qui ont bénéficié des effets d'une indexation importante.

Les valeurs de réalisation, quant à elles, demeurent stables. Leur évolution oscille selon les SCPI, entre 0% et +2,8%.

Les écarts présentés par certaines SCPI entre la variation de leurs valeurs d'expertise et la variation de leurs valeurs de réalisation résultent principalement de deux facteurs. Le principal concerne la réalisation de travaux de restructuration en cours dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée dans les valeurs d'expertises et le second, plus limité, résulte d'un niveau de distribution encore légèrement supérieur au résultat - ayant nécessité de puiser dans les réserves.

Enfin, concernant l'évolution des prix de parts, compte tenu de l'évolution modérée des expertises, le prix de part de l'ensemble des SCPI ne sera pas modifié.

## ■ LE MARCHÉ DES SCPI EN 2012 : LA CONFIRMATION D'UN SUCCÈS

Après deux années de collecte record en 2010 et 2011, le marché de l'épargne immobilière achève une nouvelle fois l'année avec une collecte remarquable de près de 2,5 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule les avantages de procurer un niveau de distribution attractif et régulier (les SCPI classiques distribuent trimestriellement entre 5% et 5,30%) et le fait de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,5%, confirmant la fidélité des clients à ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts par les sociétés de gestion.

## ■ DES PERSPECTIVES QUI S'ÉCLAIRCISSENT

La croissance économique française ne devrait pas ou peu accélérer en 2013, année pour laquelle les prévisions de croissance plafonnent à -0,3%, selon le gouvernement. Dans le reste de la zone Euro, une légère reprise n'est pas non plus attendue avant 2014.

Pour autant, la classe d'actifs immobiliers devrait continuer, comme au cours des trois dernières années, à afficher un bon niveau de résistance. Les marchés locatifs de bureaux et de commerces, même sous la pression de la conjoncture, demeureront protégés par la maîtrise de la construction et par la rareté des bons emplacements. Par ailleurs, les mutations structurelles constatées (verdissement et modernisation des immeubles de bureau, e-commerce et évolution des comportements) vont créer chez les utilisateurs de nouveaux besoins. En conséquence, une stabilité des revenus locatifs et des valeurs est attendue pour 2013.

## ■ RÉGIME FISCAL DES SCPI ET LOI DE FINANCES 2013

Votre SCPI est soumise au régime fiscal de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus de la SCPI entre les mains des associés. Ils sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ces derniers sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La loi de finances pour 2013 a modifié les dispositions fiscales applicables à ces revenus en les soumettant à une imposition de principe au barème progressif de l'impôt sur le revenu et supprime l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire pour les revenus distribués ainsi que pour les produits de placement à revenu fixe en 2013.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus financiers font l'objet d'un prélèvement obligatoire à la source effectué par la Française Real Estate Managers et reversé au Trésor. Ce prélèvement, constitue un acompte imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de perception de ces revenus. Lorsque cet acompte excède le montant de l'impôt, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros pour les personnes seules (célibataires, veufs, divorcés) et à 50 000 euros pour les ménages, peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de ce prélèvement. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les revenus financiers n'excèdent pas 2 000 euros au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24%, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 24%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,50%. Le prélèvement total est ainsi de 39,50%.

## ■ AIFM

---

La directive européenne dite Directive AIFM, adoptée à Bruxelles le 8 juin 2011, sera transposée en droit français d'ici le 22 juillet 2013.

La directive a pour effet principal pour les SCPI de prévoir l'institution obligatoire d'un nouveau prestataire, le dépositaire, aux côtés des autres acteurs déjà connus que sont le commissaire aux comptes et l'expert immobilier.

L'objectif recherché par votre société de gestion et les différents acteurs intervenants lors de la rédaction des textes est de limiter l'impact financier de la mission de ce nouvel intervenant. La société de gestion bénéficiera d'un an pour se mettre en conformité avec les dispositions de la directive.

Nous vous précisons en outre que la transposition de la directive s'accompagne d'un chantier de "toiletage" des règles des SCPI.



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

## ■ SOCIÉTÉ DE GESTION

### La Française Real Estate Managers

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

#### Directoire

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

#### Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président  
 Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET  
 Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT  
 Caisse Régionale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE  
 Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE  
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI  
 Groupe La Française, représenté par Nicolas SALMON

#### Commissaires aux comptes

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

## ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
François GOUBARD, Président	À l'issue de la présente assemblée.
Jean-François GARETON	
Pierre HEBRARD	
Jacques-Michel HIRSCH	
Evelyn LE BELLER	
Dominique PONTABRY	
Jean-Jacques RABET	
François RINCHEVAL	
Damien VANHOUTTE	
ACMN VIE, représentée par Hervé BOUCLIER	
AGORA PATRIMOINE, représentée par Alain SCHMITT	
APPSCPI-APPIF, représentée par Jean BENALET	
AVIP SCPI SELECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
CREDIT FONCIER DE FRANCE, représenté par Pascale TEIXEIRA	
FINANCIERE ETOILE, représentée par Jean-Claude HENOCQUE	
PERENNITE PIERRE, représentée par Hervé BOUCLIER	
UNOFI PATRIMOINE, représentée par Françoise MAGENDIE	

## ■ EXPERT IMMOBILIER

Auguste-Thouard Expertise - 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
 Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013.

## ■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine  
**Suppléant** : Société BEAS - 7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine  
 Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016.

## Introduction

Sélectinvest 1 achève son exercice 2012 avec une distribution de revenus de 31,80 euros par part, un prix de part stable à 635 euros et un taux de distribution de 5,01%. La SCPI a enregistré au cours de l'exercice une collecte nouvelle pour 71,3 millions d'euros qui lui a permis d'assurer la parfaite liquidité des parts ; mais aussi, de se positionner sur de nouveaux investissements en VEFA et de poursuivre la politique de rénovation de ses actifs.

L'activité locative en 2012 a été moins importante qu'en 2011 mais sans que le taux d'occupation physique ne se dégrade - 86% en fin d'année - avec près de 46 700 m<sup>2</sup> loués contre 46 200 m<sup>2</sup> libérés.

Dans un marché très concurrentiel, particulièrement sur les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, les entreprises privilégient plus que jamais le meilleur rapport qualité/prix. Les principales transactions de la SCPI ont ainsi largement concerné des immeubles neufs, récemment acquis, restructurés ou rénovés. Parmi elles :

- à Boulogne-Billancourt, "Ileo", immeuble restructuré et certifié HQE où deux entreprises se sont installées sur 1 662 m<sup>2</sup> (QP 28%). Elles ont été rejointes dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 par une troisième - Reed Midem - sur 1 702 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation est désormais de 78% ;
- à Paris 18<sup>e</sup>, au 78 rue Championnet, 1 835 m<sup>2</sup> ont été loués après rénovation à une agence de publicité ;
- à La Chapelle sur Erdre (44), dans le Parc des Impressionnistes, 6 locataires ont pris possession de 3 817 m<sup>2</sup> (QP 67%). Le site est désormais quasiment plein ;
- à Fontenay-sous-Bois (94), dans le centre commercial Perival où d'importants travaux de rénovation ont été entrepris, 6 enseignes ont loué 892 m<sup>2</sup> ;
- à Bagneux (92), "Green Square", où un preneur a pris à bail 869 m<sup>2</sup>.

Les renouvellements et renégociations de baux avec quelques grands utilisateurs - Pôle Emploi à Strasbourg, France Télécom à Vincennes, le secteur mutualiste à Bordeaux - ont aussi significativement contribué à la préservation du revenu locatif.

Les arbitrages se sont limités à deux actifs à usage d'activités et bureaux. L'un situé aux Ulis (91), était inoccupé pour un cinquième de sa surface (3 506 m<sup>2</sup>) et son obsolescence aurait requis d'importants travaux. L'autre concerne un bâtiment vacant de 2 122 m<sup>2</sup> situé à Labège (31) et cédé à un promoteur qui, après démolition, réalise sur cette parcelle la future implantation commerciale de l'enseigne "Vieux Campeur" qui ouvrira en septembre 2013. Ce projet a été acquis en VEFA par la SCPI concomitamment à la cession.

Un second investissement a été réalisé en VEFA à Lyon, pour une surface totale de l'immeuble de 10 231 m<sup>2</sup> (QP 25%).

Deux immeubles acquis en VEFA au cours de l'exercice 2011 ont été livrés en 2012:

- en août, l'immeuble de bureaux "Cap Azur" à Marseille (13) dans le secteur Euromed qui représente 3 769 m<sup>2</sup> (QP 60%) dont seulement un étage (18% de la surface locative) était pré-commercialisé. La commercialisation à la division est en cours dans un marché qui a été très déprimé en 2012 sur l'agglomération ;
- en décembre, l'immeuble "K" dans le Parc Tertiaire de Château Blanc à Wasquehal (59) qui représente 1 033 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de commercialisation.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, le taux de recouvrement trimestriel se maintient au-dessus de 91% et les conten-tieux impactent pour moins de 1% les revenus locatifs.

En ce qui concerne les expertises, la valeur du patrimoine enregistre une progression de 2,55% à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de 0,99%. L'écart existant entre ces deux valeurs résulte de l'utilisation des réserves afin de servir la distribution au titre de l'exercice 2012, mais aussi des travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas encore été pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

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

La commercialisation démarre bien en 2013 avec quelques prises d'effet en début d'année pour des baux et renouvellements signés en 2012 : "Ileo" à Boulogne-Billancourt, "City Défense" à La Défense, "Green Avenue" à Nanterre et des signatures et négociations avancées en cours pour l'immeuble de la rue Bergère à Paris 9<sup>e</sup> dont la rénovation s'est achevée au premier trimestre.

Pour 2013, les efforts commerciaux porteront principalement sur les surfaces neuves ou rénovées encore vacantes dans "Green Square" à Bagneux, "Ileo" à Boulogne-Billancourt ou "Cap Azur" à Marseille. À moyen terme, les opérations de restructuration ou de valorisation engagées - rue La Condamine à Paris 17<sup>e</sup> et Labège (31) - ou à l'étude - rue Beautreillis à Paris 4<sup>e</sup> - permettront de proposer des surfaces répondant aux exigences de la demande locative.

Enfin, la SCPI a d'ores et déjà relancé une politique d'arbitrage des actifs non stratégiques, qu'ils soient vacants, obsolètes ou qu'ils représentent un risque locatif important, essentiellement en Régions et en seconde couronne en Île-de-France.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital effectif	382 355 721,00 €
Nombre de parts	2 499 057
Capitalisation	1 586 901 195,00 €
Nombre d'associés	21 511
Valeur de réalisation	580,27 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €
Valeur ISF pour 2013*	595,31 €
Distribution de l'exercice 2012**	31,80 €
Distribution prévisionnelle pour 2013	31,80 €

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'IS.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.



## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	143 068 847,36	139 205 811,20
dont loyers	96 813 487,96	87 860 389,17
Total des charges	72 264 733,08	75 687 093,04
Résultat	70 804 114,28	63 518 718,16
Dividende	77 023 783,51	72 914 386,65

<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	382 355 721,00	365 178 105,00
Total des capitaux propres	1 216 421 590,21	1 157 581 294,70
Immobilisations locatives	1 263 129 093,04	1 233 216 942,59

	Global 2012	Par part 2012
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	70 804 114,28	29,24*
Dividende	77 023 783,51	31,80**

<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	1 485 552 115,36	594,45
Valeur comptable	1 216 421 590,21	486,75
Valeur de réalisation	1 450 128 018,52	580,27
Valeur de reconstitution	1 645 450 769,68	658,43

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

\*\* Dont 0,54 euro prélevé sur la réserve de plus-value.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les acquisitions de l'exercice 2012

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
19/04/12	Immeuble "Equinox" 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	Bureau	25%	2 558	32	10 809 241
28/12/12	"Vieux Campeur" - Bâtiment B Route de Sienne - ZAC de la Grande Borde 31670 TOULOUSE LABEGE	Commerce	100%	2 200	63	4 380 000
<b>TOTAL</b>				<b>4 758</b>	<b>95</b>	<b>15 189 241</b>

La SCPI Selectinvest 1 a réalisé 2 investissements en 2012 pour un montant de 15 189 241 euros HT acte en main.

Le 19 avril 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Lyon (69), d'un immeuble dénommé "Equinox" d'une surface totale de 10 231 m<sup>2</sup> (2 558 m<sup>2</sup> pour Sélectinvest 1, QP 25%) à usage de bureaux de 8 étages sur rez-de-chaussée avec 129 places de parking en sous-sol (dont 32 places pour Sélectinvest 1).

L'actif est situé en plein cœur de Lyon et bénéficie d'une implantation idéale au sein du Quartier Central des Affaires de la Part-Dieu.

Il bénéficie d'un accès routier aisé depuis l'ensemble de l'agglomération ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Il s'agit d'une acquisition en blanc, labélisée HQE BBC, avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2013. Cette acquisition offre une rentabilité de 6,60% acte en main.

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2012

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	112 272	4,49%
Parts retirées avec contrepartie	34 819	1,39%
Parts cédées de gré à gré	900	ns
Parts transférées par succession et/ou donation	22 446	0,89%
Parts en attente de retrait au prix publié	0	-

Les capitaux collectés en 2012 ont totalisé plus de 93 millions d'euros ayant permis d'assurer la totale fluidité du marché des parts et, pour 71,3 millions d'euros, d'augmenter le capital de Sélectinvest 1. Ces nouvelles ressources disponibles ont donc contribué au financement des acquisitions immobilières ainsi qu'à la valorisation de certaines opérations décrites par ailleurs permettant ainsi à la SCPI de diversifier et d'actualiser son patrimoine occupé par des locataires de qualité.

Au 31 décembre 2012, aucune part n'était en attente de retrait et la capitalisation de la SCPI avait atteint 1,58 milliard d'euros répartis entre 21 511 associés (+1 225).

Depuis le début de l'année 2013, les souscriptions nouvelles enregistrées représentent plus de 20,5 millions d'euros à la fin du mois de mars.

## 2. Les cessions de l'exercice 2012

Date de cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP* SCPI	Vacance (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Valeur bilantielle	Val. Exp HD 31/12/2011	Prix de cession brut
04/12/12	4, avenue des Andes 91040 LES ULIS	Entrepôt	100%	3 506	704	05/05/83	2 111 324	2 420 000	2 575 000
28/12/12	BUROPLUS Bâtiment B - Voie n°3 31670 LABEGE	Bureau	100%	2 122	2 122	09/12/88	1 182 160	1 500 000	1 550 000
<b>TOTAL</b>				<b>5 628</b>	<b>2 826</b>		<b>3 293 484</b>	<b>3 920 000</b>	<b>4 125 000</b>

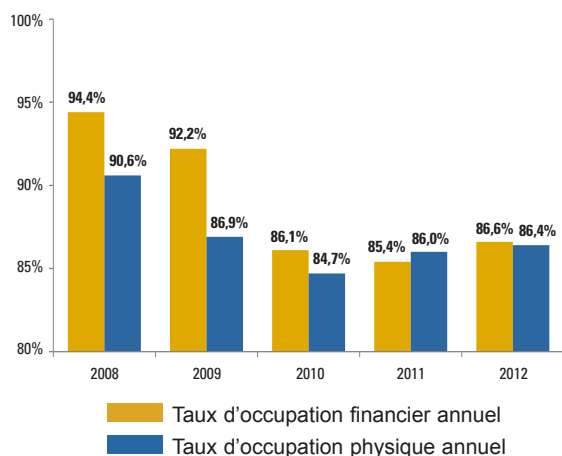
\* Quote-part détenue par la SCPI.

## B. Gestion du patrimoine

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

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

#### Taux d'occupation



#### Rappel

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice, 2012, 96 813 488 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2012 sur un total de 46 673 m<sup>2</sup> (77 138 m<sup>2</sup> en 2011). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

Prise d'effet en m <sup>2</sup>	Année 2012	Année 2011
Libérées	46 237	70 371
Relouées	46 673	77 138

148 dossiers locatifs ont été signés en 2012, portant sur 75 500 m<sup>2</sup> environ, dont la prise d'effet est intervenue : en 2012 pour 121 d'entre eux, en 2013 pour 10 dossiers en 2011 et avant pour les 17 restants. Ces derniers ont concerné :

- la résorption de vacants pour 80 dossiers dont 11 extensions ;
- la renégociation avec des locataires pour 35 dossiers ;
- le maintien en place après délivrance du congé pour 17 dossiers ;
- le renouvellement pour 16 baux.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations, renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaire
Relocation	Zac de la Porte de Bordeaux 42/44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	BUR	3 044	03/2012 07/2012	2 571 m <sup>2</sup> loués à la Mutuelle Nationale Territoriale. + 473 m <sup>2</sup> loués à Fipars.
Relocation	66 bis rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	574	01/2013 10/2012	287 m <sup>2</sup> loués à Davidson Paris. 287 m <sup>2</sup> loués à Ecoact.
Relocation	"Iléo" 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	3 364	01/2012 06/2012 01/2013	1 307 m <sup>2</sup> Medtronic bail 6/9 ans. 355 m <sup>2</sup> Compuware bail 3/6/9 ans. 1 702 m <sup>2</sup> bail puis extension de Reed Midem.
Relocation	1 avenue de l'Atlantique Annapurna, Everest, Mont-blanc, Fuji-Yam 91940 LES ULIS	BUR	1 020	03/2012 09/2012 10/2012 01/2013	340 m <sup>2</sup> à Hydac 4/6/9 ans. 102 m <sup>2</sup> à Nec Tokin 3/6/9 ans. 115 m <sup>2</sup> à City Passenger 18 mois. 463 m <sup>2</sup> à Kistler 3/6/9 ans.
Relocation	Parc des Impressionnistes Bat 8/A 26 rue de L'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	BUR	1 576	01/2012	Loués à GFI 6/9 ans.
Relocation Renégociation	78/78 bis rue Championnet 75018 PARIS	BUR	2 914	09/2012 04/2013	1 835 m <sup>2</sup> loués à Seureca 4/6/9 ans. Maintien en place d'Air Products 1 an supplémentaire avec extension de 232 m <sup>2</sup> soit 1 079 m <sup>2</sup>
Relocation	"Green Square" 80/84 av. des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	869	09/2012	Loués à Semaba 9 ans
Relocation	22 av. de Gutenberg 91070 BONDOUFLE	BUR	2 008	02/2012 09/2012 12/2012	379 m <sup>2</sup> à D Denan. 759 m <sup>2</sup> à Innova Etiquettes. 434 m <sup>2</sup> à Composite Industrie + extension de 436 m <sup>2</sup> en 01-2013.
Renégociation	Centre Commercial Périval 12 rue de la Mare à Guillaume 94121 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	2 127	01/2012 01/2011	Maintien en place de Darty sur 1 235 m <sup>2</sup> , régularisation du bail de Game France sur 114 m <sup>2</sup> , et maintien en place de plusieurs petits locataires et relocation de 3 lots représentant 778 m <sup>2</sup> .
Renégociation	"Le Malesherbe" 102/116 rue Victor Hugo 92300 Levallois Perret	BUR	412	06/2012	Maintien en place d'Otis.
Renégociation	"Le Schuman" 17A / 17B av. Robert Schuman 13002 MARSEILLE	BUR	5 479	08/2012 08/2013	2 avenants successifs de prorogation de 12 mois pour SNCM.
Renégociation	Burospace 10 Route de Gisy 91571 BIÈVRES	BUR	2 148	10/2012	Renégociation ayant aboutie à un nouveau bail avec Bertrandt.
Renégociation	"Le Forum" 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	BUR	4 038	10/2012	Renégociation ayant aboutie à une remise de loyer pour Jennyfer.
Renégociation	45 rue Abel Gance Place M. Pagnol - Bât C3 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 800	10/2012	Maintien en place Pierre Fabre.
Renégociation	Domaine du Tourillon Bat A 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 129	10/2012	Après le départ de Girc, entrée de Gieprod et Alcara.
Renégociation	39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	228	11/2012	Nouveau bail incluant une extension de 228 m <sup>2</sup> soit désormais 913 m <sup>2</sup> pour ABN AMRO.
Renégociation	Maillot 2000 - 251 Bd Pereire 75017 PARIS	BUR	648	12/2012	Maintien en place de Vivéo 12 mois supplémentaires avec possibilité de départ au 30/06/2013.
Renégociation	107/109 Bd Vivier Merle 69003 LYON 3 <sup>e</sup>	BUR	930	12/2012	Maintien en place de Atos Worldline pour 18 mois.

Au 31 décembre 2012, la surface vacante de la SCPI est de 99 981 m<sup>2</sup> (100 417 m<sup>2</sup> en 2011) se répartissant comme suit :

Paris	7 026 m <sup>2</sup>	soit 7,0%
Île-de-France	49 564 m <sup>2</sup>	soit 49,6%
Région	43 391 m <sup>2</sup>	soit 43,4%

Le stock de vacant représente un loyer potentiel de 12,5 millions d'euros dont 2 millions d'euros concernent trois actifs en restructuration :

- à Paris, 37 rue Bergère dans le 9<sup>e</sup>, où les travaux se terminent au premier semestre 2013 ;
- à Paris, 75 rue La Condamine dans le 17<sup>e</sup> où les travaux sont en cours pour une livraison au premier trimestre 2014 ;
- à Paris, rue Beautreillis dans le 4<sup>e</sup>, où le projet est en cours de validation.

La restructuration de l'immeuble "Green Avenue" (anciennement Le Vermont) à Nanterre (92), dans laquelle la SCPI est engagée à hauteur de 50%, n'impacte pas le taux de vacance dans la mesure où l'immeuble est pré-loué à Véolia avec versement de pré loyers pendant la période des travaux.

## Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2012 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m <sup>2</sup> )	Commentaire
"Le Nautile" 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	BUR	4 195	Projet d'arbitrage à l'étude compte tenu de l'offre neuve attendue sur le secteur.
3/8 av. du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	3 712	Commercialisation relancée dans un marché atone. Arbitrage à envisager.
37 rue Bergère 75009 PARIS	BUR	1 613	Livraison 1T 2013. Plusieurs négociations en cours pour la totalité.
"Green Square" 80/84 rue des Meuniers 92190 BAGNEUX	ACT	5 201	La totalité du bât A et une partie du B restent à louer. Plusieurs marques d'intérêt et relance de la commercialisation.
Forum Commercial Beaucaire Av. Avitus ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	COM	4 032	Commercialisation cabinet CVL-Convergences. 2 négociations en cours pour 783 m <sup>2</sup> . Plan de dynamisation du site en cours (signalétique et aménagements extérieurs).
Quartier Joliette - Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	3 075	Immeuble livré en août. En cours de commercialisation à la division.
"Iléo" 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 810	Immeuble occupé à 78% au 01/01/2013. Restent 1 109 m <sup>2</sup> à louer en parties basses.
23 rue Beautreillis 75004 PARIS	BUR	2 758	Départ du ministère des Finances en juillet 2012. Projet de restructuration à l'étude.
Centre Commercial Périval 12 rue de la Mare à Guillaume 94121 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	1 498	Travaux du pôle restauration (1 109 m <sup>2</sup> ) en cours d'achèvement. Le solde fait l'objet d'une demande d'autorisation de la CDAC attendue pour le 4T.
73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC. Rénovation pour une livraison début 2014. Commercialisation lancée.

## Résiliations

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 23 509 m<sup>2</sup> soit 3,27% de la surface en exploitation (718 834 m<sup>2</sup>). Étant précisé que "Le Vermont", à Nanterre, représente 7 593 m<sup>2</sup> résiliés bien que le bail Véolia reste effectif avec une livraison des locaux aménagés au 1<sup>er</sup> juillet 2013.

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaire
ZAC du Millénaire 1 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	1 806	31/12/12	Départ de KPMG.
ZI de la Marinière 22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	ACT	759	31/12/12	Congé de Hase Poële, maintenu en place au titre d'un nouveau bail signé en janvier 2013.
Zac du Millénaire - Bat 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	516	31/12/12	Départ de Rompétrol. Négociation en cours pour maintien en place avec extension.
Le Technipole 229 rue de La Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	943	31/12/12	3 lots libérables.
Centre République 75 av. Léon Gambetta 59000 LILLE	BUR	738	28/02/13	Départ de Pro Justitia Huissiers.
Domaine du Petit Brabois Rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	593	20/03/13	Départ de Stanley Solutions de Sécurité.
Maillot 2000 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	292	30/04/13	Départ Amazon.
4 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	420	31/05/13	Départ Novafinance.
Le Delalande - "City Défense" 16 à 40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	3 451	31/05/13	Nouveau bail signé avec TOTAL à compter de juin 2013.

## 2. Contentieux

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

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision pour créances douteuses a été réalisée pour 1 630 301,89 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 732 704,54 euros.

Ainsi, la dotation nette à la provision pour créances douteuses s'élève à la somme de 102 402,65 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour créances douteuses s'établit à 4 191 730,48 euros.

Parmi les contentieux ayant fait l'objet d'une importante provision pour risque, il convient de relater plus particulièrement le contentieux opposant CASTORAMA, locataire de l'immeuble à Fresnes, à la SCPI.

En effet, par une assignation du 4 janvier 2012, le locataire a contesté l'indexation effectuée au titre de son bail et sollicité la restitution des sommes perçues à ce titre.

### 3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

	2012
Travaux réalisés	31 206 087,77
Provisions pour travaux au 31 décembre	11 283 405,99

#### NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2012

##### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Centre Commercial "Les Villages" 60110 MERU	Rénovation du parking et des circulations piétonnes	382 368,92
Beautreillis 75004 PARIS	Travaux de ravalement	320 989,98
3/8 avenue du M <sup>re</sup> Juin 92190 MEUDON	Travaux de mise en conformité loi SAE et modernisation de deux ascenseurs	283 366,45
5, Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	Remplacement des chassiss extérieures sur l'ensemble du bâtiment	258 682,34
78/78 bis rue Championnet 75018 PARIS	Réhabilitation d'un plateau de bureau du 3 <sup>ème</sup> étage	251 150,76

##### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Tour Part Dieu 69003 LYON Cedex 03	Rénovation du 16 <sup>ème</sup> étage et des locaux vacants du 14 <sup>ème</sup> , 24 <sup>ème</sup> et 27 <sup>ème</sup> étage	981 535,80
19 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	Travaux d'aménagements, d'agencements et d'installation pour le locataire entrant EUROPA ORGANISATION	809 765,17
Le Ticleni 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	Préfinancement par le bailleur des travaux effectués par le preneur FIVES FCB	620 188,85
2 A bd de la Libération 93200 SAINT-DENIS	Remise en état des lots RdC et 1 <sup>er</sup> étage	416 440,71
24 avenue Hoche 75008 PARIS	Participation du bailleur aux travaux pour le locataire 32 HOCHÉ	379 478,93

##### Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Le Vermont 92000 NANTERRE	Restructuration	13 718 072,44
37 rue Bergère Angle 75009 PARIS	Restructuration	1 544 343,80
C. C. Régional Périal 94120 FONTENAY-S/BOIS CEDEX	Restructuration	818 730,18
Ileo - Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	613 267,17
73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	Restructuration	500 040,63

### 4. Opérations de valorisation

Au cours de l'exercice, un actif a fait l'objet d'une opération de valorisation consistant à une cession totale ou partielle de l'actif et à une acquisition concomitante en VEFA auprès d'un promoteur.

Cette opération réalisée à Labège (31) est décrite dans la partie relative aux investissements.

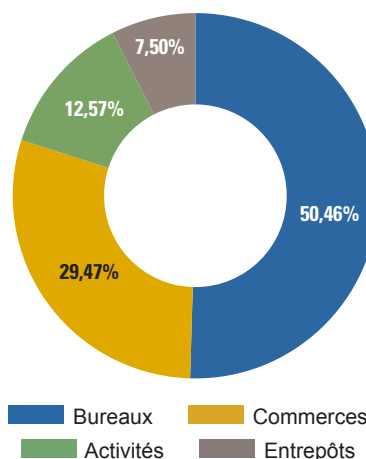
## C. Expertises et répartition du patrimoine

L'année 2012 aura été marquée par un ralentissement de l'activité immobilière lié à un contexte économique et financier particulièrement difficile. Malgré une baisse générale des volumes de transactions à la vente comme à la location, les valeurs ont résisté tant à la vente qu'à la location. En effet, l'offre de qualité reste inférieure à la demande sur les actifs de qualité, positionnés dans des secteurs d'affaires établis et bien loués. Pour les mêmes raisons, les taux de rendement sont restés globalement stables.

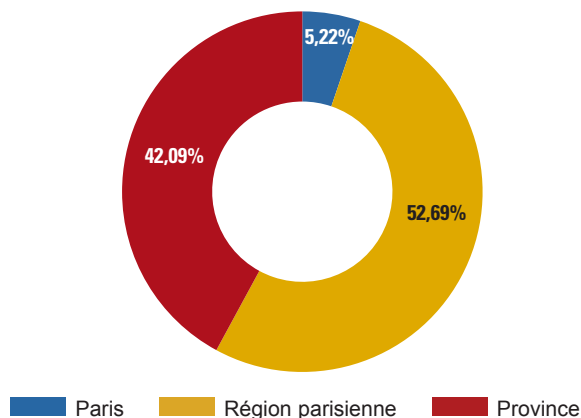
Ainsi, au 31 décembre 2012, le patrimoine s'élève à 1 485 552 115 euros hors droits, incluant les investissements réalisés au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valeur vénale des actifs progresse de 2,55% par rapport à l'exercice 2011.

#### Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2012

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2012





## Répartition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2012

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en euros	Total en %
Paris	143 001 801,89	58 989 000,00			201 990 801,89	13,60%
Région Parisienne	636 421 013,47	120 135 500,00	97 640 000,00	18 630 000,00	872 826 513,47	58,75%
Province	248 679 800,00	151 975 000,00	2 260 000,00	7 820 000,00	410 734 800,00	27,65%
<b>TOTAL €</b>	<b>1 028 102 615,36</b>	<b>331 099 500,00</b>	<b>99 900 000,00</b>	<b>26 450 000,00</b>	<b>1 485 552 115,36</b>	
Total 2011	991 871 430,67	317 692 000,00	98 500 000,00	29 178 703,60	1 437 242 134,27	
<b>TOTAL %</b>	<b>69,21%</b>	<b>22,29%</b>	<b>6,72%</b>	<b>1,78%</b>		<b>100,00%</b>

## V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

## VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 263 129 093,04
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(46 707 502,83)
<b>Valeur comptable</b>	<b>1 216 421 590,21</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>486,75</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	1 485 552 115,36
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(35 424 096,84)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>1 450 128 018,52</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>580,27</b>
Valeur de réalisation	1 450 128 018,52
Frais d'acquisition des immeubles	92 104 231,15
Commission de souscription	103 218 520,01
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>1 645 450 769,68</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>658,43</b>

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

## VII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé dans le bulletin d'information du 31 janvier 2013.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 18 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Conformément à l'article R 214-131 du Code monétaire et financier, nous vous communiquons les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature.

### ACMN VIE

Détenant 584 843 parts

Siège social : 9, boulevard Gouvion Saint-Cyr - 75017 Paris

Activité : société d'assurances - Membre sortant

### AGORA PATRIMOINE

Détenant 3 parts

Siège social : 30, rue Notre-Dame des Victoires - 75002 Paris

Activité : conseil en gestion de patrimoine - Membre sortant

### Serge BLANC - 63 ans

Détenant 10 parts

Demeurant : 2, allée de Marivel / 96, avenue de Paris - 78000 Versailles

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre bancaire

### Paul-Louis BOUSQUET - 69 ans

Détenant 66 parts

Demeurant : 35, rue Brancas - 92310 Sèvres

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur retraité, ancien responsable de directions informatiques de groupes industriels et financiers

### Jean-Luc BRONSART - 58 ans

Détenant 2 parts

Demeurant : 10, avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brévin les Pins

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : bailleur privé. Retraité de la fonction publique hospitalière

### CARDIF ASSURANCES VIE

Détenant 7 318 parts

Siège social : 4, rue des Frères Candron - 92500 Rueil-Malmaison

Activité : société d'assurances

### Michel CATTIN - 65 ans

Détenant 170 parts

Demeurant : 1, rue du Chalet - "Le Souillot" - 25270 Levier

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseiller en stratégie d'entreprise auprès de la Chambre d'Agriculture du Doubs

**Paul CHENEL** - 71 ans

Détenant 40 parts

Demeurant : 76, boulevard Raymond Poincaré - 92380 Garches

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant de société retraité - Magistrat consulaire

**Anne DABLIN** - 68 ans

Détenant 22 parts

Demeurant : 67, route de Blagnac - 31200 Toulouse

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : pharmacienne à la retraite

**Philippe Georges DESCHAMPS** - 53 ans

Détenant 355 parts

Demeurant : 541 avenue de l'Arc en Ciel - 73700 Bourg St-Maurice - Savoie

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine

**Guy FAUCHON** - 59 ans

Détenant 100 parts

Demeurant : 217, rue Marin Marie - 50400 Granville

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien expert-comptable et commissaire aux comptes

**FINANCIERE ETOILE**

Détenant 1474 parts

Siège social : 28, avenue de Wagram - 75008 Paris

Activité : société de conseil de gestion en patrimoine - Membre sortant

**Paul FREIERMUTH** - 68 ans

Détenant 60 parts

Demeurant : 5, rue Mallet-Stevens - 75016 Paris

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : auditeur interne - Administrateur de sociétés

**Jean-François GARETON** - 74 ans

Détenant 1 part

Demeurant : 51, rue de la Citadelle - 91210 Draveil

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseiller en gestion de patrimoine - Membre sortant

**Bertrand de GELOES** - 66 ans

Détenant 15 parts

Demeurant : 13, rue Jérôme d'Arradon - 56004 Vannes

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise secteur transport et logistique

**François GOUBARD** - 62 ans

Détenant : 120 parts

Demeurant : 129, boulevard Raspail - 75006 Paris

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : consultant indépendant en stratégie et ingénierie financière, direction financière, part time d'entreprises, restructuration et gestion du patrimoine - Membre sortant

**Jean-Nicolas GRZYBOWSKI** - 55 ans

Détenant 66 parts

Demeurant : 41, boulevard de la Reine - 78000 Versailles

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : directeur du développement Banque-Assurances-Clientèle patrimoniale

**Pierre HEBRARD** - 51 ans

Détenant 19 parts

Demeurant : 11, rue Irène et Frédéric Joliot Curie - 93100 Montreuil

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : historien chercheur - Membre sortant

**Jean-Paul LAUQUE** - 46 ans

Détenant 50 parts

Demeurant : 2, Place Charles Richet - 93330 Neuilly-sur-Marne

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : responsable de maintenance des équipements d'imagerie et de consultation en milieu hospitalier

**Bertrand PAILLAT** - 63 ans

Détenant 28 parts

Demeurant : 41, rue de Passy - 75016 Paris

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur, ancien délégué général du Conseil du Commerce de France (Confédération patronale de commerçants)

**SCI PERENNITE PIERRE**

Détenant 92 190 parts

Siège social : 9, boulevard Gouvion Saint-Cyr - 75017 Paris

Activité : gestion d'actifs immobiliers - Membre sortant

**Dominique PONTABRY** - 62 ans

Détenant 33 parts

Demeurant : 28, boulevard Tripet - 06400 Cannes

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité, gérant de société - Membre sortant

**Régine PRATS** - 62 ans

Détenant 45 parts

Demeurant : 10, boulevard Georges Clémenceau - 66000 Perpignan

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : consultante en management, marketing et développement

**Jean-Jacques RABET** - 75 ans

Détenant 700 parts

Demeurant : 14 bis rue Mouton Duvernet - 75014 Paris

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité - Ancien directeur général adjoint de l'Union Notariale Financière pour le conseil en gestion de patrimoine - Membre sortant

**François RINCHEVAL** - 47 ans

Détenant 146 parts

Demeurant : 2, rue Georges Fessard - 28000 Chartres

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine - Membre sortant

**UNOFI PATRIMOINE**

Détenant 1 part

Siège social : 7, rue Galvani - 75017 Paris

Activité : Office Notarial pour le conseil en gestion de patrimoine - Membre sortant

**Damien VANHOUTTE** - 63 ans

Détenant 79 parts

Demeurant : 12, rue Charles Seydoux - 59360 Le Cateau

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : directeur de société de conseil en gestion de patrimoine - Membre sortant

**Patrice WEISZER** - 63 ans

Détenant 30 parts

Demeurant : 42, rue Louis Ulbach - 92400 Courbevoie

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : directeur d'exploitation financière coopérative



# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2008	355 832 559,00	79 408 224,00	2 325 703	19 780	6 669 796,33	635,00
2009	344 973 537,00	(45 068 490,00)	2 254 729	19 579	1 074 896,22	635,00
2010	344 973 537,00	-	2 254 729	19 704	1 841 738,27	635,00
2011	365 178 105,00	83 855 560,00	2 386 785	20 286	7 835 385,78	635,00
2012	382 355 721,00	71 292 720,00	2 499 057	21 511	5 837 675,54	635,00

(1) Diminué des retraits.

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

## 2. Évolution du prix de la part

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	672,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	35,04	34,23	31,80	31,80	31,80
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>	<i>0,31%</i>	<i>1,90%</i>	<i>3,14%</i>	<i>1,57%</i>	<i>6,35%</i>
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>				<i>11,13%</i>	<i>1,70%</i>
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,21%	5,39%	5,01%	5,01%	5,01%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	3,24	5,13	4,22	3,99	1,93

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;
- par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2008	43 503	1,97%	+ de 1 mois	103 732	20 089,67
2009	27 870	1,20%	+ de 6 mois	13 206	8 746,38
2010	46 406	2,06%	5 mois	9 972	19 630,50
2011	65 371	2,90%	1 mois	0	14 623,52
2012	34 819	1,46%	1 mois	0	27 904,39

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

Libellés	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	42,93	92,90	43,89	97,84	39,34	96,55	38,39	96,87	39,98	97,79
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,88	4,07	0,69	1,54	0,34	0,84	0,30	0,76	0,45	1,10
Produits divers	1,40	3,03	0,28	0,62	1,06	2,61	0,94	2,37	0,45	1,11
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>46,21</b>	<b>100,00</b>	<b>44,86</b>	<b>100,00</b>	<b>40,75</b>	<b>100,00</b>	<b>39,63</b>	<b>100,00</b>	<b>40,89</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,03	8,72	3,97	8,85	3,58	8,80	3,38	8,53	3,51	8,59
Autres frais de gestion*	1,29	2,79	0,63	1,40	0,68	1,66	0,68	1,72	0,64	1,55
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,35	0,76	0,22	0,49	0,33	0,80	0,23	0,58	0,26	0,63
Charges immobilières non récupérées	2,72	5,89	3,12	6,95	3,38	8,30	4,84	12,21	4,05	9,90
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,39</b>	<b>18,16</b>	<b>7,94</b>	<b>17,70</b>	<b>7,97</b>	<b>19,56</b>	<b>9,13</b>	<b>23,04</b>	<b>8,45</b>	<b>20,67</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	0,98	2,12			0,92	2,26	(1,03)	(2,60)		
- autres (charges à étaler)			0,99	2,21			1,90	4,79	1,11	2,70
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,77	3,84	2,29	5,10	2,14	5,25	1,93	4,87	1,82	4,45
- dotation nette aux autres provisions **	0,15	0,33	0,04	0,09	(0,16)	(0,40)	(0,07)	(0,18)	0,27	0,66
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>2,91</b>	<b>6,29</b>	<b>3,32</b>	<b>7,40</b>	<b>2,89</b>	<b>7,09</b>	<b>2,73</b>	<b>6,89</b>	<b>3,19</b>	<b>7,81</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>11,30</b>	<b>24,45</b>	<b>11,26</b>	<b>25,10</b>	<b>10,86</b>	<b>26,65</b>	<b>11,86</b>	<b>29,93</b>	<b>11,65</b>	<b>28,48</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>34,91</b>	<b>75,55</b>	<b>33,60</b>	<b>74,90</b>	<b>29,89</b>	<b>73,35</b>	<b>27,77</b>	<b>70,07</b>	<b>29,24</b>	<b>71,52</b>
Variation du report à nouveau	(0,13)	(0,28)	(0,63)	(1,40)	(1,01)	(2,46)	(4,03)	(10,17)	(2,02)	(4,94)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	35,04	75,83	34,23	76,30	31,80	78,04	31,80	80,25	31,80	77,78***
Revenus distribués après prélèvement libératoire	34,50	74,66	33,99	75,86	31,68	77,74	31,73	80,07	31,11	76,09

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

\*\*\* Dont 0,54 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

#### 5. Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011*	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	1 255 139 806,64	71 292 720,00	1 326 432 526,64
Cessions d'immeubles	271 666 958,60	3 280 199,14	274 947 157,74
Plus et moins values sur cessions	3 129 860,60	(3 078 605,29)	51 255,31
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(4 359 342,19)		(4 359 342,19)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(107 594 273,40)	(4 932 519,79)	(112 526 793,19)
Achats d'immeubles	(1 494 995 056,95)	(33 937 219,96)	(1 528 932 276,91)
Ecart sur remboursements de parts	2 115 777,18		2 115 777,18
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(74 871 115,81)</b>	<b>32 624 574,10</b>	<b>(42 246 541,71)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## 6. Déclaration fiscale

### Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI SELECTINVEST 1 sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2012 :

### REVENU FONCIER

Revenu brut	97 675 147
Autres charges déductibles	10 485 453
Revenu net	87 189 694
Soit par part pleine jouissance	30,50

### REVENU FINANCIER

Revenu	1 019 947
Soit par part pleine jouissance	0,42
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	0,27

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	71 118 022
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(312 586)
Résultat fiscal	70 805 436

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	71 118 022
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	71 118 022

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

## 7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J = Date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		1 236 491,42						1 236 491,42 *
Fournisseurs d'immobilisations							20 276 362,18	20 276 362,18 **
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>1 236 491,42</b>					<b>20 276 362,18</b>	<b>21 512 853,60</b>
<b>Échéances au 31/12/2011</b>								
Fournisseurs			3 460 746,53					3 460 746,53
Fournisseurs d'immobilisations							36 643 415,68	36 643 415,68
<b>TOTAL À PAYER</b>			<b>3 460 746,53</b>				<b>36 643 415,68</b>	<b>40 104 162,21</b>

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

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

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers associés

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote la mise à jour des statuts de votre société en ce qui concerne :

- le changement de dénomination sociale de la société de gestion,
- l'autorisation d'emprunter ; et
- la possibilité, pour la société de gestion, de suspendre et de rétablir la variabilité du capital.

## CHANGEMENT DE DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Anciennement dénommée UFG REAL ESTATE MANAGERS, la Société de gestion a pris la dénomination de "LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS".

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir prendre acte de ce changement de dénomination, et de modifier l'article "Nomination de la société de gestion" des statuts de votre SCPI.

## AUTORISATION D'EMPRUNTER

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximum de 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède, c'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, tel que fixée à l'article R 214-116 du Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et pouvoirs de la société de gestion".

## CLAUSE DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Bien que la SCPI ait la faculté, si elle le juge utile, de constituer et de doter un fonds de remboursement destiné à faire face aux demandes de retrait, il nous a néanmoins paru souhaitable de poursuivre nos réflexions sur les moyens pouvant être envisagés afin de favoriser la liquidité des parts. Nous avons ainsi été amenés à porter notre attention sur la possibilité, pour une SCPI à capital variable, de suspendre si nécessaire la variabilité de son capital, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente.

Prenant en considération les dispositions des articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, qui instituent la variabilité du capital comme une simple modalité de fonctionnement des sociétés, il apparaît que les sociétés peuvent réglementer dans leurs statuts le droit de souscription et de retrait. Dès lors, il nous a semblé que les statuts pourraient prévoir

la possibilité, pour la SCPI, de suspendre la variabilité de son capital si cela lui semble opportun, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Cette disposition, qui interviendrait avant que la société ne soit confrontée au blocage de son marché des parts, tel que défini à l'article L.214-59-II du Code monétaire et financier (c'est à dire, au moins 10% de parts en attente depuis plus de 12 mois) permettrait, dans l'intérêt des associés, de disposer d'un moyen supplémentaire de nature à contribuer à la liquidité. Entre la suspension de la variabilité et la dotation possible du fonds de remboursement, la société de gestion pourrait ainsi retenir et mettre en place la solution qui lui semblerait la mieux appropriée à la situation de la SCPI dans le contexte économique et immobilier du moment.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est par conséquent proposé de conférer, aux termes des statuts à la société de gestion, tous pouvoirs à l'effet de :

- suspendre la variabilité du capital, si elle l'estime nécessaire et après en avoir informé les associés, lorsqu'elle constate que des demandes de retrait sont inscrites sur le registre depuis au moins six mois. Dans un tel cas, la Société de gestion est alors tenue de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts ;
- rétablir la variabilité du capital, si elle estime ce rétablissement suffisamment justifié, lorsque le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription (dans les limites de la valeur de reconstitution plus ou moins 10%). Cette même constatation, au cours de huit périodes consécutives de confrontation, emporte obligation pour la Société de gestion de rétablir la variabilité du capital, si elle ne l'a pas déjà fait.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion avait mandaté la société UFG Courtage, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé pouvait adresser à la société UFG Courtage, un ordre de vente ou d'achat pour tout ou partie de ses parts.

Afin de simplifier l'organisation du marché des parts, il a été décidé de mettre fin à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au mandat donné à UFG Courtage. La société de gestion assurera elle-même à compter de cette date l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

La note d'information de votre société fera l'objet d'une actualisation en conséquence.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

**La société de gestion.**



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Lors de chacune de nos réunions, outre les comptes visés par le commissaire aux comptes, nous avons examiné le marché des parts, la situation du patrimoine et la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution. Nous sommes donc en mesure de faire les remarques et observations qui suivent.

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte s'est poursuivie au cours de l'exercice totalisant 93 402 785,00 euros représentant les souscriptions de 147 091 parts, dont 34 819 ayant compensé des demandes de retrait et 112 272 ayant augmenté le capital effectif, qui était ainsi porté à 382 355 721,00 euros au 31 décembre 2012. À cette même date du 31 décembre, aucune part ne restait en attente de retrait.

## 2. PATRIMOINE

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

Sélectionnés en raison de leur vacance, de leur localisation dans des secteurs moins recherchés ou, encore, de leur état nécessitant d'importants travaux, deux actifs représentant une superficie totale de 5 628 m<sup>2</sup> ont pu être cédés pour un montant total de 4 125 000,00 euros.

L'un des actifs de la SCPI, situé à Toulouse Labège et loué à l'enseigne "Le vieux campeur", fait l'objet d'une opération de valorisation et figure à ce titre dans les acquisitions de l'exercice. Outre ces locaux de Toulouse Labège, la SCPI a également acquis, en indivision avec d'autres SCPI du Groupe et en "blanc", un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'Equinox, à Lyon. Les deux acquisitions de l'exercice représentent un montant total hors taxes et acte en main de 15 189 241 euros, investi sur la base d'un rendement brut moyen de 7,06%.

La situation locative, dont l'amélioration est un objectif important pour notre SCPI, a été une des principales préoccupations de votre conseil, et ce, d'autant qu'en raison de leur restructuration en cours ou en projet, ou, encore, de leur arbitrage envisagé, certains locaux significatifs étaient déjà vacants au début de l'exercice. L'activité locative fût plutôt soutenue et le taux d'occupation financier s'est légèrement amélioré pour s'établir à 86,6% au titre de l'exercice contre 85,4% en 2011. Votre conseil insiste à nouveau sur la nécessité d'intensifier, si nécessaire, tous les moyens permettant de favoriser l'amélioration de la situation locative. Il est également précisé que 3 opérations acquises en l'état futur d'achèvement devraient être livrées au cours du premier semestre 2013.

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

Les conclusions des expertises, qui nous ont été présentées, font apparaître une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de 1 485 552 115,36 euros au 31 décembre 2012, présentant à périmètre constant une progression de 2,55% par rapport à l'exercice précédent.

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

## 4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice 2012 vous sont présentés dans le rapport de la société de gestion. En raison principalement de l'effet en année pleine des actifs acquis en 2011, les loyers quittancés sont en augmentation de 10,19% en étant portés de 87 860 389,17 euros au 31 décembre 2011 à 96 813 487,96 euros au 31 décembre 2012.

Les sommes versées pour les acquisitions de Marseille, Wasquehal, et Lyon l'Equinox, réalisées en l'état futur d'achèvement en 2011 et 2012, ayant été rémunérées, les produits financiers de l'exercice s'établissent à 1 092 484,06 euros contre 682 872,68 euros en 2011.

Compte tenu de ces divers éléments, le résultat comptable ressort à 70 804 114,28 euros au 31 décembre 2012, en progression de 11,47% par rapport à celui de 2011.

Ramené à une part, ce résultat s'élève à 29,24 euros. Compte tenu d'un prélèvement sur le report à nouveau et sur la réserve de plus-values, à hauteur respectivement de 2,02 euros et de 0,54 euro par part, le dividende distribué aux associés s'est élevé à 31,80 euros.

Pour 2013, les comptes prévisionnels de l'exercice qui nous ont été présentés, reflètent une amélioration de la situation locative et aboutissent à un résultat par part estimé à 30,00 euros se rapprochant progressivement de la distribution, qu'il est envisagé de maintenir à 31,80 euros procurant un taux de distribution de 5%.

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

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

## 6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La modification proposée des statuts, par suite du changement de dénomination sociale de la société de gestion, est une formalité qui s'impose à notre société. Quant aux autres propositions, celles-ci nous semblent bien s'inscrire dans l'intérêt de notre SCPI et de ses porteurs de parts. Leur objectif est, principalement, de favoriser, soit la politique d'investissement (fixation de la limite pour l'autorisation d'emprunter, d'assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme), soit la gestion de la liquidité des parts (suspension et rétablissement de la variabilité du capital). Dans ces conditions, votre conseil vous invite à voter en faveur de ces modifications statutaires présentées.

## 7. DIRECTIVE AIFM

Nous avons pris connaissance des textes européens (Alternative Investment Fund Managers - AIFM) soumis aux instances réglementaires françaises ; votre Conseil s'est interrogé sur les éventuelles conséquences qui pourraient en résulter dans la gestion de votre SCPI.

## 8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 6 mars 2013 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

**Le conseil de surveillance.**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2012 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 70 804 114,28 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée constate l'existence d'un bénéfice de 70 804 114,28 euros qui, augmenté du report à nouveau de 9 553 191,20 euros, dont 9 124 312,16 euros de l'exercice précédent et 428 879,04 euros résultant des nouvelles souscriptions, correspond à un bénéfice distribuable de 80 357 305,48 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 75 674 292,73 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 683 012,75 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur de 1 349 490,78 euros.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2012, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 216 421 590,21 euros, soit 486,75 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 450 128 018,52 euros, soit 580,27 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 645 450 769,68 euros, soit 658,43 euros par part.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice ;
- verser aux associés, non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers ou partiellement imposés (non-résidents), le montant permettant d'assurer une stricte égalité avec les associés pour lesquels la société aura acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, l'impôt sur la plus-value.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevée en 2012 à 10 784,00 euros, soit 0,01 euro par part,

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale:

- prend acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, des mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance ;
- nomme en qualité de membres pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 :

-  
-  
-

*(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les dix-huit au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).*

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la Société avec ladite directive qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

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



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris acte du changement de dénomination sociale de la Société de gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article XV des statuts Nomination de la société de gestion :

"La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007."

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède,
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

### **Ancienne rédaction**

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

### **Nouvelle rédaction**

*Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société sans y avoir été autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.*

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.*

*Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide d'adopter la clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital et, en conséquence, de modifier comme suit les statuts :

- 1) Introduction à la fin de l'article VIII, qui devient Variabilité du capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital, des deux nouveaux paragraphes suivants :

### **Suspension de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### **Rétablissement de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

2) Modification du premier alinéa du paragraphe 1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente de l'article Article XIV : Transmission des parts - Nantissement :

#### **Ancienne rédaction**

##### Article XIV : Transmission des parts - Nantissement

1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-59-1 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

#### **Nouvelle rédaction**

##### Article XIV : Transmission des parts - Nantissement

*Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-59-1 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.*

## **QUATRIÈME RÉSOLUTION**

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

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012**

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>1 263 129 093,04</b>	<b>1 485 552 115,36</b>	<b>1 233 216 942,59</b>	<b>1 437 242 134,27</b>
Terrains et constructions	1 227 483 924,19	1 459 564 615,36	1 198 385 022,27	1 411 429 634,27
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	26 041 712,50	25 987 500,00	24 943 076,08	25 812 500,00
Autres immobilisations locatives	9 603 456,35		9 888 844,24	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(12 748 022,21)</b>	<b>(1 464 616,22)</b>	<b>(10 775 373,43)</b>	<b>(917 658,45)</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(11 283 405,99)		(9 857 714,98)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(1 464 616,22)	(1 464 616,22)	(917 658,45)	(917 658,45)
<b>TOTAL I</b>	<b>1 250 381 070,83</b>	<b>1 484 087 499,14</b>	<b>1 222 441 569,16</b>	<b>1 436 324 475,82</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>438 616,36</b>	<b>438 616,36</b>	<b>429 422,36</b>	<b>429 422,36</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	438 616,36	438 616,36	429 422,36	429 422,36
<b>Créances</b>	<b>29 373 421,45</b>	<b>29 373 421,45</b>	<b>20 100 180,25</b>	<b>20 100 180,25</b>
Locataires et comptes rattachés	11 396 096,13	11 396 096,13	9 692 290,57	9 692 290,57
Provisions pour dépréciation des créances	(4 191 730,48)	(4 191 730,48)	(4 088 012,50)	(4 088 012,50)
Créances fiscales et sociales	8 945 809,20	8 945 809,20	12 760 920,95	12 760 920,95
Fournisseurs et comptes rattachés	6 216 572,58	6 216 572,58	1 734 981,23	1 734 981,23
Autres créances	7 006 674,02	7 006 674,02		
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>24 023 209,27</b>	<b>24 023 209,27</b>	<b>15 322 535,67</b>	<b>15 322 535,67</b>
Valeurs mobilières de placement	3 060 000,00	3 060 000,00	14 954 000,00	14 954 000,00
Fonds de remboursement	17 936,85	17 936,85	17 936,85	17 936,85
Autres disponibilités	20 945 272,42	20 945 272,42	350 598,82	350 598,82
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(88 054 954,25)</b>	<b>(88 054 954,25)</b>	<b>(100 887 505,45)</b>	<b>(100 887 505,45)</b>
Dettes financières	(17 163 987,66)	(17 163 987,66)	(21 286 093,38)	(21 286 093,38)
Dettes d'exploitation	(17 722 896,87)	(17 722 896,87)	(16 881 362,83)	(16 881 362,83)
Dettes diverses	(53 168 069,72)	(53 168 069,72)	(62 720 049,24)	(62 720 049,24)
<b>TOTAL II</b>	<b>(34 219 707,17)</b>	<b>(34 219 707,17)</b>	<b>(65 035 367,17)</b>	<b>(65 035 367,17)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	260 226,55	260 226,55	175 092,71	175 092,71
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>260 226,55</b>	<b>260 226,55</b>	<b>175 092,71</b>	<b>175 092,71</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 216 421 590,21</b>		<b>1 157 581 294,70</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>1 450 128 018,52</b>		<b>1 371 464 201,36</b>

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

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>365 178 105,00</b>		<b>17 177 616,00</b>	<b>382 355 721,00</b>
Capital souscrit	365 178 105,00		17 177 616,00	382 355 721,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>512 858 100,57</b>		<b>49 182 584,21</b>	<b>562 040 684,78</b>
Prime d'émission	616 982 826,11		54 115 104,00	671 097 930,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(106 240 502,72)		(4 932 519,79)	(111 173 022,51)
Ecarts sur remboursements de parts	2 115 777,18			2 115 777,18
<b>Prime de fusion</b>	<b>271 625 104,85</b>			<b>271 625 104,85</b>
Prime de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
<b>Ecart de réévaluation</b>	<b>(4 359 342,19)</b>			<b>(4 359 342,19)</b>
Ecart de réévaluation	(4 359 342,19)			(4 359 342,19)
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>	<b>3 129 860,60</b>		<b>(3 078 605,29)</b>	<b>51 255,31</b>
<b>Réserves</b>	<b>25 153,71</b>			<b>25 153,71</b>
Fonds de réinvestissement	25 153,71			25 153,71
<b>Report à nouveau</b>	<b>10 070 761,75</b>	<b>(946 449,59)</b>	<b>428 879,04</b>	<b>9 553 191,20</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(946 449,59)</b>	<b>946 449,59</b>	<b>(4 870 178,45)</b>	<b>(4 870 178,45)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	63 518 718,16	(63 518 718,16)	70 804 114,28	70 804 114,28
Acomptes sur distribution	(64 387 902,53)	64 387 902,53	(75 541 738,57)	(75 541 738,57)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(77 265,22)	77 265,22	(132 554,16)	(132 554,16)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 157 581 294,70</b>	<b>0,00</b>	<b>58 840 295,51</b>	<b>1 216 421 590,21</b>

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



## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

<b>CHARGES</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>46 932 803,66</b>	<b>44 644 313,50</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	33 390 287,15	26 037 394,60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	624 144,69	533 053,29
Grosses réparations et travaux exceptionnels	2 979 526,39	4 926 233,24
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>9 938 845,43</b>	<b>13 147 632,37</b>
Charges locatives non récupérables	3 035 058,29	3 415 995,71
Charges locatives sur locaux vacants	4 589 444,44	4 940 114,20
Autres charges immobilières non récupérables	2 314 342,70	4 791 522,46
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>25 306 422,21</b>	<b>30 973 825,47</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>15 778 415,41</b>	<b>16 726 869,66</b>
Rémunération de la Société de Gestion	8 508 540,51	7 741 856,33
Honoraires	401 870,41	191 254,21
Autres services extérieurs	416 580,97	291 587,63
Impôts, taxes et versements assimilés	37 000,83	17 364,43
Autres charges	6 414 422,69	8 484 807,06
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>2 843 127,09</b>	<b>8 399 588,85</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>6 684 879,71</b>	<b>5 847 366,96</b>
Provisions pour créances douteuses	1 732 704,54	1 249 576,10
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	4 405 217,40	4 418 276,44
Provisions pour risques et charges	546 957,77	179 514,42
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>21 615,56</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>3 891,65</b>	<b>68 954,07</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>72 264 733,08</b>	<b>75 687 093,04</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>70 804 114,28</b>	<b>63 518 718,16</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>143 068 847,36</b>	<b>139 205 811,20</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>131 040 516,91</b>	<b>114 518 590,80</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>130 203 775,11</b>	<b>113 897 783,77</b>
Loyers	96 813 487,96	87 860 389,17
Charges facturées	33 390 287,15	26 037 394,60
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>836 741,80</b>	<b>620 807,03</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>10 674 609,97</b>	<b>22 483 700,88</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>165 508,16</b>	<b>6 395 825,20</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>4 609 828,28</b>	<b>6 476 306,38</b>
Provisions pour créances douteuses	1 630 301,89	1 515 073,14
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 979 526,39	4 926 233,24
Provisions pour risques et charges		35 000,00
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>5 899 273,53</b>	<b>9 611 569,30</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 092 484,06</b>	<b>682 872,68</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1 092 484,06</b>	<b>682 872,68</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>261 236,42</b>	<b>1 520 646,84</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>261 236,42</b>	<b>1 520 646,84</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>143 068 847,36</b>	<b>139 205 811,20</b>

## Introduction

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux règles et principes comptables en vigueur en France, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

### Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

### Réforme de l'Imposition des plus values Immobilières

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

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2012, pour un montant total de 21 051 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 10 784 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés personnes physique non résidentes, une somme de 0 euro correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 10 267 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### Valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

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

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations s'établit à 11 283 405,99 euros.

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

Les Agencements, Aménagements et Installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les frais de fusion sont prélevés sur la prime de fusion.

Les commissions de souscription versées à la société de gérance sont prélevées sur la prime d'émission.

### **Provisions pour dépréciation des créances**

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

### **Informations diverses**

Au cours de l'année 2012 le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 147 091 parts, 112 272 parts ont été portées en augmentation de capital 34 819 parts ont compensé des retraits.

Au cours de l'exercice 2012, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- LABÈGE, Buroplus Bât B ;
- LES ULIS, Avenue des Andes.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	913 539 226,19	1 007 115 115,36	883 447 708,55	966 058 930,67
Locaux d'activité	85 621 878,30	99 900 000,00	85 694 728,89	98 500 000,00
Commerces	212 639 450,93	326 099 500,00	211 823 528,45	317 692 000,00
Entrepôts	25 286 825,12	26 450 000,00	27 307 900,62	29 178 703,60
<b>TOTAL</b>	<b>1 237 087 380,54</b>	<b>1 459 564 615,36</b>	<b>1 208 273 866,51</b>	<b>1 411 429 634,27</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Bureaux	21 750 612,50	20 987 500,00	24 943 076,08	25 812 500,00
Locaux d'activité				
Commerces	4 291 100,00	5 000 000,00		
Entrepôts				
<b>TOTAL</b>	<b>26 041 712,50</b>	<b>25 987 500,00</b>	<b>24 943 076,08</b>	<b>25 812 500,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 263 129 093,04</b>	<b>1 485 552 115,36</b>	<b>1 233 216 942,59</b>	<b>1 437 242 134,27</b>

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2011</b>		<b>1 198 385 022,27</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>14 126 869,61</b>
MASSY - 14-16 avenue Carnot (Reclassement immobilisations en cours)	(953 795,50)	
WASQUEHAL - 21 allée du Château Blanc	2 479 034,48	
MARSEILLE - 67 rue Chevalier Paul	12 597 723,30	
PARIS - Avenue Hoche	3 907,33	
<b>Cessions</b>		<b>(3 258 859,14)</b>
LES ULIS - 4 avenue des Andes	(2 088 039,11)	
LABEGE - Buroplus - Bât B - Voie N° 3	(1 170 820,03)	
<b>Travaux de restructuration</b>		<b>17 321 855,31</b>
NANTERRE - Le Vermont	13 718 072,44	
PARIS - 37 rue Bergère Angle	1 544 343,80	
FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX - Centre Commercial Régional Perival	818 730,18	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Ileo - Le Gallo	613 267,17	
PARIS - 73/75 rue La Condamine	500 040,63	
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Tharabie	69 704,64	
MARSEILLE - 18/20 B1 avenue Robert Schuman	24 550,05	
PARIS - Beautreillis	17 940,00	
MARSEILLE - 17A / 17B avenue Robert Schuman	9 900,00	
CASTANET TOLOSAN - Immeuble Omega - Voie 9	5 306,40	
<b>Acquisitions de climatisations</b>		<b>594 162,14</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>2 119 792,53</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>		<b>(2 119 792,53)</b>
<b>Autres variations</b>		<b>314 874,00</b>
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2012</b>		<b>1 227 483 924,19</b>

### AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2011</b>		<b>18 918 230,21</b>
Nouveaux agencements		6 046 528,86
Agencements, Aménagements et Installations en cours		1 520 077,85
Cessions d'agencements de l'exercice		(144 338,79)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(5 168 548,57)
<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012</b>		<b>21 171 949,56</b>

### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

<b>Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2011</b>		<b>(9 029 385,97)</b>
Dotations de l'exercice		(2 677 618,93)
Reprises de l'exercice		138 511,69
<b>Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2012</b>		<b>(11 568 493,21)</b>
<b>Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012</b>		<b>9 603 456,35</b>

### IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2011</b>		<b>24 943 076,08</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>		<b>15 967 662,50</b>
LYON - 129 avenue Félix Faure	10 732 767,00	
LABEGE - ZAC de la Grande Borde	4 281 100,00	
MASSY - 14-16 avenue Carnot	953 795,50	
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>		<b>(14 869 026,08)</b>
WASQUEHAL - 21 Allée du Château Blanc	(2 479 034,48)	
MARSEILLE - 67 rue Chevalier Paul	(12 389 991,60)	
<b>Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2012</b>		<b>26 041 712,50</b>

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2011</b>		<b>429 422,36</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats		71 534,03
Fonds de roulements restitués par les syndicats		(62 340,03)
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2012</b>		<b>438 616,36</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2011	Compte à compte 2012*	Dotation 2012	Montant des amortissements au 31/12/2012
Agencements, aménagements installations	5 ans	9 029 385,97	(138 511,69)	2 677 618,93	11 568 493,21

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

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2011	Augmentation des charges à étaler 2012	Compte à compte 2012	Dotation 2012	Montant net des charges à étaler 31/12/2012
Frais d'acquisition des immobilisations		165 508,16		(165 508,16)	
<b>TOTAL</b>		<b>165 508,16</b>		<b>(165 508,16)</b>	

## RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2011	Dotation 2012	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2012
Pour grosses réparations	9 857 714,98	4 405 217,40	2 979 526,39	11 283 405,99
Pour risques et charges	917 658,45	546 957,77		1 464 616,22
Pour créances douteuses	4 088 012,50	1 734 019,04	1 630 301,89	4 191 730,48
<b>TOTAL</b>	<b>14 863 385,93</b>	<b>6 686 195,04</b>	<b>4 609 828,28</b>	<b>16 939 752,69</b>

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2011	4 359 342,19
Reprises de l'exercice	
<b>TOTAL AU 31/12/2012</b>	<b>4 359 342,19</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2011	63 518 718,16
Report à nouveau 2011	10 070 761,75
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>73 589 479,91</b>
Distribution 2011	64 465 167,75
Reconstitution du report à nouveau*	428 879,04
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>9 553 191,20</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	1 581 126,01
Locataires et comptes rattachés	53 065,17
Autres dettes d'exploitation	4 966 569,62
<b>TOTAL</b>	<b>6 600 760,80</b>

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	511 182,33
Autres créances d'exploitation	4 663 653,59
Intérêts courus à recevoir	75 941,25
<b>TOTAL</b>	<b>5 250 777,17</b>



## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 057 260,03
Locataires : factures à établir	511 182,33
Locataires : créances douteuses	6 827 653,77
<b>TOTAL</b>	<b>11 396 096,13</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes associés	941,82
Régularisations de comptes locataires	2 887,14
Diverses régularisations de comptes	62,69
<b>TOTAL</b>	<b>3 891,65</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	159 851,39
Diverses régularisations de comptes	35,02
Régularisations de comptes associés	90 423,34
Article 700	6 359,54
Soldes positifs sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	4 567,13
<b>TOTAL</b>	<b>261 236,42</b>

## ■ FONDS DE REMBOURSEMENT

<b>Solde disponible au 01/01/2012</b>	<b>17 936,85</b>
Variation au cours de l'exercice	
<b>Solde disponible au 31/12/2012</b>	<b>17 936,85</b>

## ■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	11 125 913,06
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	622 396,17

## ■ PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
<b>Promesses d'acquisition</b>			
Bât J et L - Parc du Château - WASQUEHAL	Bureaux	05/12/11	7 582 531,04
<b>Promesses de vente</b>			
468 Route de Toulouse - BEGLES	Commerces/expropriation	20/11/12	100 000,00
6/8 avenue de Chavailles - BRUGES	Bureaux	18/12/12	897 375,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
34000 MONTELLIER Rue Alfred Nobel	01/11/00	100,00%	1 851,01	1 021 282,28		1 021 282,28	1 021 282,28
44800 SAINT-HERBLAIN Immeuble le Safran	01/11/00	100,00%	1 116,59	597 919,73		597 919,73	597 919,73
77090 COLLEGIEN Zac des Portes de la Forêt	01/11/00	100,00%	3 194,00	1 585 469,78	11 231,13	1 596 700,91	1 604 951,47
77607 BUSSY SAINT-GEORGES 5 avenue Gutemberg	13/12/06	100,00%	5 049,00	4 434 600,00		4 434 600,00	4 434 600,00
77607 BUSSY SAINT-GEORGES 4 avenue Gutemberg	13/12/06	100,00%	12 649,00	11 293 000,00		11 293 000,00	11 293 000,00
91070 BONDOUFLE 22 rue Gutenberg	01/11/00	100,00%	5 844,60	2 837 782,95	27 428,29	2 865 211,24	2 845 609,03
91380 CHILLY-MAZARIN 37 route de Longjumeau	04/12/89	100,00%	4 764,00	2 572 875,17	10 634,79	2 583 509,96	2 595 760,94
92220 BAGNEUX Green Square	24/12/08	100,00%	10 567,00	27 674 961,42	368 790,10	28 043 751,52	27 994 961,42
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 20 rue Edouard Herriot	01/11/00	100,00%	2 402,00	1 725 432,33	2 242,63	1 727 674,96	1 732 850,20
93000 SAINT-DENIS Urbaparc - Bât. C1	17/11/89	100,00%	1 164,00	884 565,13		884 565,13	884 565,13
93000 SAINT-DENIS Urbaparc - Bât. Bogard	17/11/89	100,00%	1 428,00	1 325 778,74	78 831,94	1 404 610,68	1 455 237,01
93000 SAINT-DENIS Urbaparc	17/11/89	100,00%	1 612,00	1 274 013,05		1 274 013,05	1 274 064,34
93000 SAINT-DENIS 2 quai de St-Ouen	01/11/00	100,00%	1 164,00	990 156,37	210,59	990 366,96	998 741,97
93000 SAINT-DENIS 2 quai de St-Ouen	01/11/00	100,00%	1 210,00	945 183,91	65 829,00	1 011 012,91	945 183,91
93000 SAINT-DENIS Urbaparc	17/11/89	100,00%	1 592,00	1 409 021,32		1 409 021,32	1 409 021,32
93200 SAINT-DENIS Urbaparc	23/08/92	100,00%	2 696,00	2 282 558,33	543 026,86	2 825 585,19	2 894 073,33
93200 SAINT-DENIS 2 quai de St-Ouen	17/11/89	100,00%	1 448,00	1 174 619,68	199,17	1 174 818,85	1 174 974,14
93200 SAINT-DENIS 2/8 boulevard de la Libération	01/06/02	100,00%	2 630,00	2 301 980,16	200 480,01	2 502 460,17	2 553 101,36
93200 SAINT-DENIS Urbaparc Bât. D3	01/11/00	100,00%	643,00	536 620,55		536 620,55	536 620,55
93200 SAINT-DENIS 2 quai de St-Ouen	01/11/00	100,00%	1 583,00	1 280 571,75	4 818,74	1 285 390,49	1 311 148,68
93200 SAINT-DENIS 2-8 boulevard de la Libération	01/11/00	100,00%	1 616,00	1 291 727,77		1 291 727,77	1 291 727,77
93200 SAINT-DENIS 2-8 boulevard de la Libération	01/12/89	100,00%	1 679,00	1 524 490,18	47 214,75	1 571 704,93	1 588 835,53
93200 SAINT-DENIS 2-8 boulevard de la Libération	01/11/00	100,00%	1 449,00	1 192 126,49	8 144,69	1 200 271,18	1 218 664,62
93420 VILLEPINTE 24 bis allée Louis Breguet	22/12/89	100,00%	5 946,53	2 960 733,86	61 019,78	3 021 753,64	2 964 569,11
94000 FRESNES 32-46 avenue des Pépinières	01/11/00	100,00%	3 968,00	2 106 865,63	1 039,80	2 107 905,43	2 106 865,63
94600 CHOISY-LE-ROI 36-44 avenue de Lugo	17/05/88	100,00%	3 340,00	2 400 000,00	157 382,52	2 557 382,52	2 557 382,54
95610 ERAGNY Parc des Bellevues - Bât. C	01/11/00	100,00%	2 898,04	1 664 934,58		1 664 934,58	1 664 934,56
95610 ERAGNY Avenue du Gros Chênes	01/11/00	100,00%	1 352,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
95610 ERAGNY Avenue du Gros Chêne	01/11/00	100,00%	4 187,36	2 058 061,74		2 058 061,74	2 058 061,74
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>91 043,13</b>	<b>84 033 353,48</b>	<b>1 588 524,79</b>	<b>85 621 878,27</b>	<b>85 694 728,89</b>

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
06000 NICE 369-371 Promenade des Anglais	29/10/02	100,00%	5 261,99	6 498 557,00	136 695,95	6 635 252,95	6 766 936,25
13002 MARSEILLE Rue Chevalier Paul	08/12/11	60,00%	3 768,97	12 473 937,30	3 020,35	12 476 957,65	
13002 MARSEILLE 19-20 avenue Robert Schuman	20/01/03	100,00%	4 302,00	3 567 299,45	301 962,07	3 625 596,49	3 891 643,32
13002 MARSEILLE 18-20 avenue Robert Schuman	20/01/03	100,00%	9 508,00	7 834 051,79	1 026 995,69	8 861 047,48	8 655 834,22
13008 MARSEILLE 20 rue Traverse de Pomegues	30/08/06	50,00%	2 612,57	5 499 625,00	221 375,65	5 721 000,65	5 570 347,12
13100 AIX-EN-PROVENCE Domaine du Tourillon	13/09/07	100,00%	1 500,29	2 488 549,51		2 488 549,51	2 488 549,51
13100 AIX EN PROVENCE Domaine du Petit Arbois - Bât B	02/05/07	100,00%	1 170,49	2 064 485,05		2 064 485,05	2 064 485,05
13100 AIX-EN-PROVENCE Rue Denis Papin	24/01/07	100,00%	1 150,53	1 808 790,00	14 905,55	1 823 695,55	1 823 197,13
13290 AIX-LES-MILLES 75 Rue Marcelin Berthelot	02/03/90	100,00%	782,00	1 140 000,00		1 140 000,00	1 140 000,00
14040 CAEN Avenue du Maréchal Montgomery	01/11/00	100,00%	2 668,68	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
31000 TOULOUSE 5 esplanade Compans Caffarelli	30/09/08	100,00%	4 891,48	9 174 000,00	17 282,33	9 191 282,33	9 197 765,42
31000 TOULOUSE 19 allée Jean Jaurés	01/11/00	100,00%	2 347,13	2 817 778,34	671 228,87	3 489 007,21	3 635 060,24
31320 CASTANET-TOLOSAN Innoparc rue Magellan	26/07/89	100,00%	1 505,17	1 840 000,00	666 127,59	2 506 127,59	2 370 958,95
31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE 13 avenue de l'Europe	01/11/00	100,00%	1 408,01	964 479,12	188 505,40	1 152 984,52	1 208 250,51
31670 LABEGE Buroplus - Bât B - Voie n° 3	01/11/00	100,00%					1 182 160,01
31670 LABEGE Le Technoparc - Bât 5	01/11/00	100,00%	702,09	533 571,56	17 847,15	551 418,71	559 057,69
31670 LABEGE Lieudit Grande Borne	01/11/00	100,00%	1 842,00	1 417 775,86	70 340,12	1 488 115,98	1 549 204,40
33000 BORDEAUX Zac de la Porte de Bordeaux	11/10/02	100,00%	3 990,29	5 330 487,07	62 572,80	5 393 059,87	5 330 578,97
33520 BRUGES 8 avenue Chavailles	01/11/00	100,00%	1 524,70	1 062 099,91	45 320,12	1 107 420,03	1 117 321,31
33600 PESSAC Parc Activité du Haut Lévêque	09/06/99	100,00%	2 950,15	3 094 715,05		3 094 715,05	3 094 715,05
33700 MERIGNAC Avenue J.F. Kennedy	01/11/00	100,00%	3 209,18	1 957 570,04	429 906,27	2 387 476,31	2 387 476,31
34000 MONTPELLIER Zac du Millénaire - Bâtiment 5	27/12/07	100,00%	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
34000 MONTPELLIER Zac du Millénaire 1	20/12/02	100,00%	3 624,78	5 022 412,00	12 148,90	5 034 560,90	5 034 560,90
34000 MONTPELLIER Zac du Millénaire	01/11/00	100,00%	1 466,54	1 254 543,42	239 757,13	1 494 300,55	1 515 587,35
35130 CESSON-SEVIGNE Rue du Chêne Germain	19/09/05	100,00%	3 889,00	4 340 000,00		4 340 000,00	4 340 550,00
44000 NANTES Lieu Dit l'Aubinière	01/11/00	100,00%	748,32	623 857,07		623 857,07	623 857,07
44000 NANTES 8 rue Edouard Nignon	04/12/07	100,00%	1 198,01	2 081 020,00	13 702,74	2 094 722,74	2 099 303,38
44000 NANTES Rue de la Garde	01/11/00	100,00%	718,62	503 081,76		503 081,76	503 081,76
44000 NANTES 14 Impasse des Jades	01/11/00	100,00%	749,00	624 048,02		624 048,02	624 048,02
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE 22 boulevard de l'Europe	29/02/08	67,00%	1 575,17	2 957 109,76	45 102,08	3 002 211,84	2 958 772,28

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Bureaux (suite)</b>							
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE La Chapelle-sur-Erdre	29/07/08	67,00%	1 575,85	2 957 109,77	7 677,82	2 964 787,59	2 957 109,77
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE La Chapelle-sur-Erdre	29/02/08	67,00%	1 575,84	2 957 109,77	508 708,61	3 465 818,38	2 963 106,27
44470 CARQUEFOU 2-4 impasse des Alizés	27/06/90	100,00%	2 556,95	1 585 469,78		1 585 469,78	1 585 469,78
44800 SAINT-HERBLAIN Le Ponant	01/11/00	50,00%	1 605,55	1 163 712,10	18 705,23	1 182 417,33	1 187 093,64
57070 METZ 5 rue Pierre Simon de Laplace	12/01/95	100,00%	951,08	777 489,98		777 489,98	777 489,98
59000 LILLE Avenue Léon Gambetta	28/07/05	100,00%	2 138,81	2 780 145,44	29 834,03	2 809 979,47	2 856 798,06
59000 LILLE 66-68 rue de La liberté	01/11/00	100,00%	485,00	472 591,95		472 591,95	472 591,95
59290 WASQUEHAL Allée du Château	05/12/11	100,00%	1 048,20	2 479 034,48		2 479 034,48	
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 50-52 rue de Ticleni	04/09/02	100,00%	5 676,96	6 196 522,00	518 510,07	6 715 032,07	6 842 334,66
59650 VILLENEUVE D'ASCQ 1 rue de la Performance	01/11/00	100,00%	841,20	716 510,38	39 441,41	755 951,79	780 084,97
59800 LILLE 2-10 rue Jean Roisin	20/10/89	100,00%	4 788,00	5 283 441,32	286 854,21	5 570 295,53	5 576 836,37
67000 STRASBOURG Parc D'Activités Tertiaires	01/11/00	100,00%	1 894,19	1 752 620,63	307 809,77	2 060 430,40	2 064 376,41
67300 SCHILTIGHEIM Immeuble Aventis	01/11/00	50,00%	4 331,93	7 355 665,08	60 606,11	7 416 271,19	7 461 962,93
69003 LYON Plaza Part Dieu	27/07/01	100,00%	5 726,27	11 111 711,10		11 111 711,10	11 111 711,10
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/07	20,00%	3 362,42	13 355 300,00	376,81	13 355 676,81	13 356 208,25
69007 LYON 99-103 rue de Gerland	01/11/00	100,00%	3 217,00	2 294 239,11	280 180,92	2 574 420,03	2 611 152,09
69007 LYON 213 rue de Gerland	01/11/00	100,00%	2 605,30	2 515 408,78	446 509,24	2 961 918,02	2 971 573,39
69008 LYON 62-64 cours Albert Thomas	07/12/07	100,00%	3 680,62	8 295 780,00	1 517 311,72	9 813 091,72	9 358 221,47
69326 LYON CEDEX 03 Tour du Crédit Lyonnais	31/08/06	100,00%	12 438,00	19 360 000,00	934 804,68	20 294 804,68	20 541 130,05
69500 BRON 6 Rue Maryse Bastie	18/12/89	100,00%	851,65	731 755,29	252 412,70	984 167,99	1 002 256,01
69500 BRON 4 rue Maryse Bastie	10/01/90	100,00%	1 042,55	762 794,54	189 686,76	952 481,30	952 481,30
69500 BRON 2-2 bis rue Maryse Bastie	01/11/00	100,00%	1 762,85	1 500 227,61	440 901,54	1 941 129,15	1 988 833,73
75003 PARIS 42 boulevard Sébastopol	01/11/00	100,00%	1 196,62	2 587 752,19	41 199,16	2 628 951,35	2 628 951,35
75004 PARIS 23 rue Beautreillis	01/11/00	100,00%	2 757,69	7 485 246,75	17 940,00	7 503 186,75	7 485 246,75
75007 PARIS 205 boulevard Saint-Germain	29/03/88	100,00%	319,27	2 270 000,00		2 270 000,00	2 270 000,00
75008 PARIS 4 avenue Hoche	28/12/88	100,00%	420,00	3 600 000,00	99 386,36	3 699 386,36	3 739 206,36
75008 PARIS 11 rue Tronchet	23/07/04	100,00%	129,00	870 000,00		870 000,00	870 000,00
75008 PARIS 41 rue de Liège	29/12/87	100,00%	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00
75008 PARIS 47 rue de Monceau	01/11/00	100,00%	1 127,42	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51
75008 PARIS 24 avenue Hoche	01/11/00	100,00%	1 420,20	6 402 391,67	391 101,98	6 793 493,65	6 625 157,90

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
75009 PARIS 37 rue Bergère	01/11/00	100,00%	1 612,66	3 129 880,87	1 945 771,94	5 075 652,81	3 081 309,01
75009 PARIS 14 rue Ballu	01/11/00	100,00%	1 069,00	3 002 358,27	159 501,65	3 161 859,92	3 201 879,65
75014 PARIS 66 avenue du Maine	22/06/11	100,00%	748,00	3 450 659,43		3 450 659,43	3 450 659,43
75014 PARIS 66 avenue du Maine	01/07/99	100,00%	637,00	1 737 918,80		1 737 918,80	1 738 692,05
75015 PARIS 33 avenue du Maine	18/05/01	100,00%	1 867,50	8 108 458,33		8 108 458,33	8 108 458,33
75015 PARIS 33 avenue du Maine	01/11/00	100,00%	271,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
75015 PARIS 2-10 rue Sainte-Lucie	28/03/84	100,00%	237,19	701 265,48		701 265,48	708 498,51
75016 PARIS 20 rue Saint-Didier	13/11/87	100,00%	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
75016 PARIS 2 rue Dufrenoy	20/01/89	100,00%	300,00	2 325 000,00	140 676,00	2 465 676,00	2 500 845,00
75016 PARIS 51-53 rue des Belles Feuilles	04/11/08	100,00%	1 690,90	15 997 400,00		15 997 400,00	15 997 400,00
75016 PARIS 20 rue Saint-Didier	26/12/90	100,00%	155,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
75016 PARIS 45 rue Raffet	13/01/72	100,00%	899,31	2 638 171,29	276 809,68	2 914 980,97	3 003 393,35
75016 PARIS 61 avenue Victor Hugo	01/11/00	100,00%	150,11	564 061,36		564 061,36	564 061,36
75016 PARIS 47 rue de Chaillot	22/02/88	100,00%	160,00	1 100 000,00	1 797,26	1 101 797,26	1 102 597,26
75016 PARIS 12 avenue Victor Hugo	08/01/88	100,00%	223,00	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00
75017 PARIS Rue La Condamine	25/11/05	25,00%	1 188,63	5 050 000,00	640 694,38	5 690 694,38	5 190 653,75
75017 PARIS 251 boulevard Pereire	20/02/08	35,00%	1 004,26	7 163 450,00		7 163 450,00	7 163 450,00
75017 PARIS 55 rue de Prony	13/12/90	100,00%	180,00	919 000,00		919 000,00	919 000,00
75017 PARIS 17 rue Alfred Roll	01/11/00	100,00%	310,80	903 266,70	14 239,18	917 505,88	905 851,70
75017 PARIS 85 bis avenue de Wagram	01/11/00	100,00%	158,00	606 827,23		606 827,23	606 827,21
75018 PARIS Rue Championnet	30/06/05	100,00%	4 803,90	18 125 777,00	480 355,21	18 606 132,21	18 146 417,00
75018 PARIS 44 rue Lamarck	01/11/00	100,00%	1 477,00	3 158 030,68		3 158 030,68	3 159 612,08
76100 ROUEN SAINT-SEVER 57 avenue de Bretagne	01/11/00	100,00%	1 122,00	838 469,59	623,23	839 092,82	839 312,82
76130 MONT ST-AIGNAN 1-3-5 Rue Linus Carl Pauling	01/11/00	100,00%	868,98	747 000,18	49 115,96	796 116,14	801 534,14
76130 MONT ST-AIGNAN 4-10 rue Linus Carl Pauling	01/11/00	100,00%	1 154,94	1 021 408,42	13 133,16	1 034 541,58	1 042 837,99
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE 25-27 boulevard de la Paix	01/11/00	100,00%	1 243,00	1 524 490,17		1 524 490,17	1 524 490,17
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/07	20,00%	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	21/12/04	100,00%	2 653,51	6 658 769,00	14 569,67	6 673 338,67	6 711 640,22
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 10 avenue Ampère	01/11/00	100,00%	1 305,00	868 959,40	1 219,59	870 178,99	870 178,99
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 place Charles de Gaulle	01/11/00	100,00%	1 614,00	1 997 097,39	832,22	1 997 929,61	2 043 813,92

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Bureaux (suite)</b>							
78190 TRAPPES Domaine de Pissaloup	01/11/00	100,00%	1 890,00	1 362 162,46		1 362 162,46	1 362 162,46
78280 GUYANCOURT 4-6 avenue du 8 Mai 1945	12/12/02	100,00%	7 651,30	13 629 537,36		13 629 537,36	13 629 537,36
78942 VELIZY-VILLACOUBLAY 13 avenue Morane Saulnier	29/07/87	100,00%	7 994,57	19 993 581,00		19 993 581,00	19 993 581,00
91300 MASSY 102 rue De Paris	16/05/08	15,00%	2 039,07	10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/08	50,00%	3 810,70	14 314 789,50	25 997,22	14 340 786,72	15 282 582,21
91571 BIEVRES CEDEX 10 Parc Burospace	01/11/00	100,00%	2 148,96	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
91940 LES ULIS Les Conquérants	29/05/02	100,00%	9 440,45	10 645 669,65	15 778,16	10 661 447,81	10 673 375,56
92000 NANTERRE 119-125 rue des 3 Fontanots	31/08/06	50,00%	7 593,35	33 795 951,56	15 367 233,01	49 163 184,57	35 445 112,13
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/06	20,00%	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
92022 NANTERRE 50 avenue Francois Arago	01/11/00	100,00%	759,00	796 856,18	168 723,06	965 579,24	967 766,43
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Rue Abel Gance	24/10/05	30,00%	1 865,25	10 908 300,00	3 628,33	10 911 928,33	10 914 736,33
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 86-90 rue du Dôme	22/12/11	100,00%	5 425,78	22 930 000,00		22 930 000,00	22 930 000,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 27-33 quai Alphonse Le Gallo	04/11/03	28,00%	4 920,45	18 622 096,82	12 918 864,03	31 540 960,85	30 927 844,88
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 62 bis rue des Peupliers	24/02/88	100,00%	1 170,00	5 250 000,00	10 394,51	5 260 394,51	5 263 049,51
92110 CLICHY Rue Pierre Dreyfus	07/01/03	100,00%	4 038,40	12 612 837,86		12 612 837,86	12 619 533,63
92120 MONTROUGE 16/20 rue Barbes	18/10/11	24,00%	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
92120 MONTROUGE Sud Affaires	01/11/00	66,00%	7 132,60	10 888 679,83	1 760 037,65	12 648 717,48	12 766 382,51
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 87 rue Gouverneur Félix Eboue	29/12/89	100,00%	1 666,59	7 450 000,00	12 656,90	7 462 656,90	7 481 642,26
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 6 rue Du Quatre Septembre	01/11/00	100,00%	120,00	198 183,72		198 183,72	198 183,72
92190 MEUDON Avenue du Maréchal Juin	01/07/05	100,00%	7 433,02	13 945 900,00		13 945 900,00	13 945 900,00
92220 BAGNEUX 113 rue Jean Marin Naudin	01/11/00	100,00%	10 754,00	9 666 333,44	1 304 022,96	10 970 356,40	10 983 302,09
92230 GENNEVILLIERS 2 allée des Barbanniers	01/10/91	100,00%	414,33	870 000,00	12 354,15	882 354,15	870 000,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 107-113 rue Victor Hugo	30/06/04	100,00%	265,50	1 280 000,00		1 280 000,00	1 280 000,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 102-116 rue Victor Hugo	15/09/10	20,00%	2 032,48	9 586 828,00		9 586 828,00	9 586 828,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 39 rue Anatole France	17/06/88	100,00%	1 816,65	9 707 133,12	195 635,48	9 902 768,60	9 707 133,12
92300 LEVALLOIS-PERRET 90-92 rue de Villiers	01/11/00	50,00%	1 521,99	7 103 743,08	768 684,78	7 872 427,86	7 951 103,05
92300 LEVALLOIS-PERRET 148 Rue Victor Hugo	24/02/03	100,00%	3 820,86	18 879 774,00		18 879 774,00	18 880 654,64
92310 SEVRES 7 avenue de la Cristallerie	30/06/03	25,00%	4 321,73	16 067 340,56	87 641,13	16 154 981,69	16 152 776,87
92310 SEVRES 5 place du Marivel	31/03/03	100,00%	7 139,50	25 965 187,94	55 174,25	26 020 362,19	26 020 362,19
92400 COURBEVOIE 16-40 rue Henri Regnault	01/10/07	40,00%	3 451,04	28 400 000,00	983,62	28 400 983,62	28 402 050,18



## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	24/10/05	40,00%	3 394,74	15 224 400,00	423 743,99	15 648 143,99	15 746 832,36
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	07/09/07	30,00%	5 314,80	39 600 000,00		39 600 000,00	39 600 000,00
92800 PUTEAUX 172 avenue de la République	27/09/11	35,00%	1 842,16	8 325 051,19		8 325 051,19	8 325 051,19
92800 PUTEAUX 21 rue Jules Guesde	21/02/07	100,00%	1 779,00	8 642 193,00		8 642 193,00	8 642 193,00
92800 PUTEAUX Tour Franklin	11/03/88	100,00%	2 373,10	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
93160 NOISY-LE-GRAND 440 Clos de la Courtine	01/11/00	100,00%	2 428,75	1 564 921,60	3 703,07	1 568 624,67	1 564 921,60
93200 SAINT-DENIS Av. du Président Wilson	22/12/10	20,00%	4 864,80	24 000 000,00		24 000 000,00	24 000 000,00
93200 SAINT-DENIS 98 Rue Gabriel Peri	01/11/00	100,00%	348,00	305 674,76	24 283,05	329 957,81	343 122,93
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE 13 rue Henri Farman	02/08/94	100,00%	1 869,00	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
93360 NEUILLY-PLAISANCE Zac des Bord de Marne	08/09/89	100,00%	3 172,95	3 506 327,39	3 118,08	3 509 445,47	3 534 724,80
94100 ST-MAUR-DES-FOSSES 12 Parvis Saint Maur	28/06/89	100,00%	1 586,00	3 975 000,00	190 345,05	4 165 345,05	3 995 000,00
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 229 rue La Fontaine	01/11/00	100,00%	2 875,00	2 832 416,59	40 063,69	2 872 480,28	2 878 590,66
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Avenue du Val de Fontenay	01/11/00	100,00%	1 153,00	1 341 551,35		1 341 551,35	1 341 551,35
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 44 rue Roger Salengro	01/11/00	100,00%	2 056,00	2 591 633,29	479 723,24	3 071 356,53	3 141 471,27
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 44-58 rue Roger Salengro	01/11/00	100,00%	7 675,00	9 146 941,03		9 146 941,03	9 146 941,03
94300 VINCENNES 24-30 avenue du Petit Parc	01/11/00	100,00%	10 039,00	19 528 653,56	22 925,05	19 551 578,61	19 588 017,57
94300 VINCENNES 10-12 cours Louis Lumiere	01/11/00	50,00%	1 765,50	2 820 306,82	23 928,72	2 844 235,54	2 857 279,64
95700 ROISSY-EN-FRANCE Parc des Nations	01/11/00	100,00%	6 677,66	8 284 460,07	233 618,71	8 518 078,78	8 528 786,13
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>357 938,46</b>	<b>865 315 534,31</b>	<b>48 223 691,88</b>	<b>913 539 226,19</b>	<b>883 447 708,55</b>

### Commerces

01700 BEYNOST Zac des Baterses	18/04/91	100,00%	810,00	594 551,16		594 551,16	594 551,16
02200 SOISSONS Rue Jacques Brel	01/11/00	100,00%	1 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
03100 MONTLUCON Rue Benoît Frachon	19/04/89	100,00%	1 500,00	884 204,30		884 204,30	884 204,30
11000 CARCASSONNE La Coustoune	01/11/00	100,00%	2 840,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
13009 MARSEILLE Av. de Lattre de Tassigny	01/11/00	100,00%	8 264,32	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
16430 CHAMPNIERS Za les Montagnes	01/11/00	100,00%	1 000,00	411 612,35		411 612,35	411 612,35
16430 CHAMPNIERS Les Montagnes	03/04/90	100,00%	1 500,00	691 788,49		691 788,49	691 788,49
21000 DIJON 2-4 boulevard Marmont	05/12/86	100,00%	996,74	640 285,87		640 285,87	640 285,87
21300 CHENOVE 1 boulevard des Valendons	01/11/00	100,00%	2 866,00	579 306,26		579 306,26	579 306,26
21300 CHENOVE 12 rue Jean Moulin	01/11/00	100,00%	1 050,00	478 957,39		478 957,39	478 957,39
22360 LANGUEUX-LES-GREVES 7 rue Ambroise Paré	25/07/90	100,00%	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Commerces (suite)</b>							
25200 MONTBELIARD Zone Cle Le Pied des Gouttes	01/11/00	100,00%	821,00	495 459,31		495 459,31	495 459,31
25400 EXINCOURT RN 437	01/11/00	100,00%	27 013,00	7 622 450,86		7 622 450,86	7 622 450,86
27930 EVREUX-GUICHAINVILLE Boulevard du 14 Juillet	01/11/00	100,00%	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
29200 BREST Zac de L'Hermitage	01/11/00	100,00%	2 062,00	1 457 216,26		1 457 216,26	1 457 216,26
30300 BEAUCAIRE Lieu dit Genestet	12/01/07	100,00%	3 777,00	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
30300 BEAUCAIRE Forum Commercial de Beaucaire	30/06/05	100,00%	8 960,37	9 347 000,00		9 347 000,00	9 347 000,00
31700 BLAGNAC Lieu dit "Ritouret Sud"	01/11/00	100,00%	1 500,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
33130 BEGLÈS 732 route de Toulouse	01/11/00	100,00%	7 149,15	2 896 531,33		2 896 531,33	2 896 531,33
37000 TOURS 31 avenue Gustave Eiffel	01/11/00	100,00%	2 078,00	1 571 617,74		1 571 617,74	1 571 617,74
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS Rue Charles Coulomb	01/11/00	100,00%	2 814,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS 150 avenue du Grand Sud	20/12/88	100,00%	880,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
38000 ECHIROLLES Rue de Comboire	01/11/00	100,00%	395,00	350 632,74		350 632,74	350 632,74
38400 ST-MARTIN-D'HERES Zac Champs Roman	01/11/00	100,00%	1 990,85	1 173 857,42		1 173 857,42	1 174 136,08
41350 VINEUIL Zac des Sablons	01/11/00	100,00%	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
42240 UNIEUX 10 rue du Président Kennedy	27/12/11	100,00%	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
45000 ORLEANS 142 faubourg Bannier	26/07/07	100,00%	170,09	317 135,00		317 135,00	317 135,00
47200 MARMANDE 33 rue Charles de Gaulle	26/07/07	100,00%	1 168,67	1 880 610,00		1 880 610,00	1 880 610,00
53000 LAVAL Av. du Maréchal de Lattre	01/11/00	100,00%	1 504,00	823 224,70		823 224,70	823 224,70
57140 WOIPPY Zone d'Activites Metz Nord	01/11/00	100,00%	1 099,00	716 510,38		716 510,38	716 510,38
60110 MERU Centre Commercial Les Villages	01/11/00	100,00%	2 622,00	1 275 998,27	6 024,46	1 282 022,73	1 276 920,59
60400 NOYON Route Nationale N°32	01/11/00	100,00%	797,00	464 969,51		464 969,51	464 969,51
63000 CLERMONT-FERRAND Boulevard Gustave Flaubert	01/11/00	100,00%	2 094,00	1 448 265,66		1 448 265,66	1 448 265,66
63110 BEAUMONT 26 rue du Grand Champ	15/07/69	100,00%	1 060,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
63170 AUBIERE Chemin des Sauzettes	01/11/00	100,00%	1 150,17	823 224,70		823 224,70	823 224,70
66000 PERPIGNAN 9013 route d'Espagne	02/06/89	100,00%	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
69680 CHASSIEU 44 route de Genas	27/12/11	100,00%	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
69780 MIONS 18 rue de La Liberte	26/07/07	100,00%	264,76	703 553,00		703 553,00	703 553,00
71100 CHALON-SUR-SAONE Rue Thomas Dumorey	29/12/89	100,00%	2 242,40	5 149 285,88		5 149 285,88	5 149 285,88
71570 CHAINTRE Zac des Bouchardes	01/11/00	100,00%	1 152,00	777 489,99		777 489,99	777 489,99
75001 PARIS 10 place Saint-Opportune	26/07/07	100,00%	205,56	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Commerces (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
75002 PARIS 7-9 rue Saint-Marc	15/04/88	100,00%	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
75006 PARIS 45 rue Bonaparte	20/08/90	100,00%	111,00	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
75006 PARIS 55-57 rue de Vaugirard	28/02/90	100,00%	100,00	1 095 000,00	4 640,28	1 099 640,28	1 095 000,00
75007 PARIS 16 rue de Grenelle	15/12/11	50,00%	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
75007 PARIS 26 rue du Bac	01/11/00	100,00%	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10
75007 PARIS 80 rue du Bac	01/11/00	100,00%	87,00	381 122,54	4 805,49	385 928,03	387 790,03
75008 PARIS 66 rue Faubourg Saint-Honoré	01/11/00	100,00%	130,00	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
75008 PARIS 72 rue de Miromesnil	17/05/90	100,00%	125,00	230 000,00		230 000,00	230 000,00
75008 PARIS 66 Champs Elysées	01/11/00	100,00%	1 237,70	12 840 160,79	223 540,00	13 063 700,79	13 057 300,79
75008 PARIS 230 rue du Faubourg St-Honoré	01/11/00	100,00%	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
75009 PARIS 20 rue de Maubeuge	01/11/00	100,00%	244,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
75011 PARIS 144-148 rue Ledru Rollin	01/11/00	100,00%	344,00	792 734,89		792 734,89	792 734,89
75011 PARIS 37-39-41 boulevard de Charonne	01/11/00	100,00%	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
75012 PARIS 39 rue de Wattignies	13/09/90	100,00%	690,00	2 400 000,00		2 400 000,00	2 400 000,00
75012 PARIS 41-43 rue de Reuilly	01/11/00	100,00%	2 187,00	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
75014 PARIS 107 bis avenue Général Leclerc	01/11/00	100,00%	825,08	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
75015 PARIS 97 rue Lecourbe	02/10/90	100,00%	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
75015 PARIS 15 rue Labrouste	06/10/75	100,00%	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
75015 PARIS 56-62 rue Brancion	09/12/86	100,00%	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
75016 PARIS 19 rue de Presbourg	24/07/90	100,00%	382,00	3 402 407,90	114 301,11	3 516 709,01	3 537 802,63
75016 PARIS 89 rue de la Pompe	30/08/90	100,00%	54,00	470 000,00		470 000,00	470 000,00
75019 PARIS 55 rue de Meaux	14/10/02	100,00%	1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
75116 PARIS 86 avenue Victor Hugo	01/11/00	100,00%	98,00	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
76360 BARENTIN 1492 boulevard de Normandie	23/09/87	100,00%	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
76360 BARENTIN 214 boulevard de Wesphalie	01/11/00	100,00%	1 100,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
76450 CANY-BARVILLE Avenue Maximiliansau	27/12/11	100,00%	3 448,00	3 580 096,64		3 580 096,64	3 580 096,64
77000 CHELLES 13 avenue Sylvie	23/06/86	100,00%	7 100,00	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 24 rue Edouard Vaillant	26/07/07	100,00%	50,00	135 758,00		135 758,00	135 758,00
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 16 rue Edouard Vaillant	26/07/07	100,00%	120,00	279 344,00		279 344,00	279 344,00
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 6 rue Edouard Vaillant	26/07/07	100,00%	25,00	59 900,00		59 900,00	59 900,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Commerces (suite)</b>							
77190 DAMMARIE-LES-LYS 385 avenue André Ampère	01/11/00	100,00%	998,00	533 571,56		533 571,56	533 571,56
77370 NANGIS 45 avenue de Verdun	27/12/11	100,00%	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
77400 ST THIBAUT-DE-VIGNES Zac de la Courtilière Nord	01/11/00	100,00%	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
77400 ST THIBAUT-DES-VIGNES Parc d'Activités Courtilière	01/11/00	100,00%	1 415,51	868 959,40		868 959,40	868 959,40
77400 ST THIBAUT-DES-VIGNES 4 rue des Marmousets	01/11/00	100,00%	1 564,50	1 143 367,62		1 143 367,62	1 143 367,62
77500 CHELLES 37-39 boulevard Pierre Mendés France	26/07/07	100,00%	203,00	701 260,00		701 260,00	701 260,00
77500 CHELLES 41 boulevard Pierre Mendés France	26/07/07	100,00%	54,57	224 143,00		224 143,00	224 143,00
77500 CHELLES 22 boulevard Pierre Mendés France	26/07/07	100,00%	135,00	509 021,00		509 021,00	509 021,00
78210 SAINT-CYR-L'ECOLE Avenue du Colonel Fabien	05/10/82	100,00%	1 073,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
78290 CROISSY-SUR-SEINE 22 avenue du Général de Gaulle	27/12/11	100,00%	6 700,00	11 518 725,85		11 518 725,85	11 518 725,85
78310 MAUREPAS 9015 rue du Marche	04/07/89	100,00%	1 500,00	1 128 122,73		1 128 122,73	1 128 122,73
78500 SARTRUVILLE 80 avenue Maurice Berteaux	23/06/86	100,00%	3 486,00	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
79000 NIORT 39-41 rue Robert Turgot	01/11/00	100,00%	628,00	242 468,72		242 468,72	242 468,72
83160 LA VALETTE-DU-VAR Avenue de L'Université	01/11/00	100,00%	1 341,77	848 714,50		848 714,50	848 714,50
83160 LA VALETTE-DU-VAR Les Espaluns	01/11/00	100,00%	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
83160 LA VALETTE-DU-VAR Lot. d'Activités Economiques	01/11/00	100,00%	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
83160 LA VALETTE-DU-VAR Secteur C 1793	01/11/00	100,00%	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 355,04
84140 MONTFAVET Clos de la Cristole	01/11/00	100,00%	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
84140 MONTFAVET Rue du Bon Vent	01/11/00	100,00%	701,00	304 898,03		304 898,03	304 898,03
86280 SAINT-BENOIT Zone d'Activités Grand Rocher	01/11/00	100,00%	900,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
87000 LIMOGES Zac de Beaubreuil	01/11/00	100,00%	1 000,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
87000 LIMOGES 14 allée Louis Daubenton	01/11/00	100,00%	900,00	221 051,08		221 051,08	221 051,08
89000 AUXERRE 6 avenue de Saint-Georges	01/11/00	100,00%	2 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
89000 AUXERRE Avenue Haussmann	13/11/89	100,00%	1 500,00	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
91480 QUINCY-SOUS-SENART Val d'Yerres St-Christophe	14/12/89	100,00%	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS 5 avenue du Hurepoix	01/11/00	100,00%	2 260,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS Zac de la Croix Blanche	01/11/00	100,00%	1 051,52	945 183,91		945 183,91	945 183,91
91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX 2 place de la Mairie	26/07/07	100,00%	81,34	323 067,00		323 067,00	323 067,00
92110 CLICHY 65 rue Martre	01/11/00	100,00%	252,00	390 403,13		390 403,13	390 403,13
92120 MONTROUGE 8-10 rue Molière	26/07/07	100,00%	134,12	521 599,00		521 599,00	521 599,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Commerces (suite)</b>							
92120 MONTRouGE 37-45 rue Barbés	26/07/07	100,00%	330,55	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 4 rue Michel Jazy	26/07/07	100,00%	224,86	1 614 020,00		1 614 020,00	1 614 020,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 36 rue Jean Pierre Timbaud	26/07/07	100,00%	80,69	343 057,00		343 057,00	343 057,00
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 19 rue Madeleine Michelis	17/06/96	100,00%	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
92400 COURBEVOIE 69 avenue Marceau	26/07/07	100,00%	160,00	845 009,00		845 009,00	845 009,00
93000 BOBIGNY Centre Commercial Bobigny 2	31/08/06	100,00%	6 067,00	12 230 000,00		12 230 000,00	12 230 000,00
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE 16 place Jean Xxiii	26/07/07	100,00%	118,52	169 515,00		169 515,00	169 515,00
93770 MONTFERMEIL 186 avenue Jean Jaures	31/08/65	100,00%	6 165,00	4 832 633,84		4 832 633,84	4 832 633,84
93800 EPINAY-SUR-SEINE 5 rue Lacedepe	26/07/07	100,00%	63,69	88 282,00		88 282,00	88 282,00
94121 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX Rue de la Mare à Guillaume	05/08/04	75,00%	6 401,43	17 062 346,93	1 154 391,24	18 216 738,17	17 393 634,27
94260 FRESNES Voie des Laitières	01/11/00	100,00%	11 881,65	3 996 121,50		3 996 121,50	3 996 121,50
94300 VINCENNES 1 allée Niepce	23/06/89	100,00%	145,70	410 000,00		410 000,00	410 000,00
94330 CHENNEVIERES-SUR-MARNE 3 avenue Champlain	01/11/00	100,00%	906,00	762 245,09		762 245,09	762 245,09
95400 VILLIERS LE BEL Place Victor Hugo	21/05/86	100,00%	5 260,27	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
95480 PIERRELAYE 1 rue Patte d'Oie D'Herblay	01/11/00	100,00%	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>213 436,39</b>	<b>211 131 748,35</b>	<b>1 507 702,58</b>	<b>212 639 450,93</b>	<b>211 823 528,45</b>

### Entrepôts

33600 PESSAC 2 rue Antoine Becquerel	01/11/00	100,00%	1 613,00	442 102,15		442 102,15	442 102,15
33600 PESSAC 14 bis rue Gustave Eiffel	01/11/00	100,00%	1 800,00	472 591,96		472 591,96	472 591,96
38290 ST-QUENTIN-FALLAVIER Isle d'Abeau	01/11/00	100,00%	1 974,00	502 116,11	10 446,20	512 562,31	512 562,31
38290 ST-QUENTIN-FALLAVIER Isle d'Abeau	01/11/00	100,00%	5 922,00	1 493 034,72	31 338,61	1 524 373,33	1 524 373,33
38290 ST-QUENTIN-FALLAVIER 25 rue du Mollaret	01/11/00	100,00%	9 973,00	1 980 973,49	118 089,93	2 099 063,42	2 030 525,72
60200 VENETTE Impasse Jean Monet	01/11/00	100,00%	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
69100 VILLEURBANNE 4 rue Edouard Aynard	01/11/00	100,00%	1 895,00	929 939,00		929 939,00	929 939,00
77183 CROISSY-BEAUBOURG Parc d'Activités Paris Est	28/09/87	100,00%	5 954,00	2 382 315,37	363 688,56	2 746 003,93	2 705 203,93
77600 BUSSY-SAINT-MARTIN Rue des Epinettes	01/11/00	100,00%	8 220,00	1 767 623,53		1 767 623,53	1 767 652,76
91940 LES ULIS 4 avenue des Andes	01/11/00	100,00%					2 111 324,23
91940 LES ULIS Avenue de L'Océanie	01/11/00	100,00%	5 033,14	2 058 061,73	349,37	2 058 411,10	2 077 470,81
92160 ANTONY Rue Augustin Fresnel	01/11/00	100,00%	2 596,49	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
92220 BAGNEUX 80-84 rue des Meuniers	01/11/00	100,00%		118 085,18		118 085,18	118 085,18

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
<b>Entrepôts (suite)</b>							
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 15 avenue Galilée	18/03/08	40,00%	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
93400 SAINT-OUEN 21 rue De Clichy	26/07/07	100,00%	396,55	1 081 783,00		1 081 783,00	1 081 783,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>54 294,38</b>	<b>24 762 912,48</b>	<b>523 912,67</b>	<b>25 286 825,15</b>	<b>27 307 900,62</b>
<b>Immobilisations en cours commerces</b>							
31670 LABEGE Zac de la Grande Borde	28/12/12	100,00%	2 121,64	4 291 100,00		4 291 100,00	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS COMMERCES</b>			<b>2 121,64</b>	<b>4 291 100,00</b>		<b>4 291 100,00</b>	
<b>Immobilisations en cours bureaux</b>							
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/11	25,00%	2 787,25	10 064 050,00		10 064 050,00	10 064 050,00
69003 LYON 129 avenue Félix Faure	19/04/12	25,00%	2 557,75	10 732 767,00		10 732 767,00	
91300 MASSY Avenue Carnot	29/02/08	50,00%		953 795,50		953 795,50	
31670 LABEGE Buroplus - Bât B - Voie n° 3	01/11/00	100,00%					10 000,00
13002 MARSEILLE Rue Chevalier Paul	08/12/11	60,00%					12 389 991,60
59290 WASQUEHAL Allée du Château	05/12/11	100,00%					2 479 034,48
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX</b>			<b>5 345,00</b>	<b>21 750 612,50</b>		<b>21 750 612,50</b>	<b>24 943 076,08</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>724 179,00</b>	<b>1 211 285 261,12</b>	<b>51 843 831,92</b>	<b>1 263 129 093,04</b>	<b>1 233 216 942,59</b>



# **R**APPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier SELECTINVEST 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 28 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

**Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013**

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

**Avenant au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009 conclu avec la société de gestion La Française Real Estate Managers**  
Votre SCPI, par avenant du 19 juillet 2012 au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009, confié à la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, la réalisation de missions complémentaires et la modification de missions existantes, portant sur :

- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

L'avenant est conclu avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012. La traduction chiffrée est présentée dans le tableau page suivante.

### Personne concernée :

- LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, société de gestion de votre SCPI et actionnaire détenant indirectement plus de 10% de NEXITY PM.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de SELECTINVEST 1 diverses prestations de

services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à UFG PM devenue NEXITY PM, la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

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

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail,

- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
  - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
  - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des

locataires non assujettis ;

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
  - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI

en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2012 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m <sup>2</sup> pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m <sup>2</sup> pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	443 120,70
Travaux	Au maximum à 3% HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé. Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : Forfait annuel de 2 200€ HT par dossier amiante en cours ramené à 1 100€ HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage. Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble. Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		96 771,88
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble. Réglementation sur l'amiante : 200 € HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface	-	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraires au plus égaux à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	-	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	75 322,50	24 714,68
Arbitrage, Réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"><li>- 1,25 % HT facturés à la cession ;</li><li>- 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;</li><li>- 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.</li></ul>	(36 875)	-
Commercialisation des locaux	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"><li>- 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li><li>- 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li><li>- forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.</li></ul>	158 778,72	55 652,61
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.	-	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

#### Convention de placement de la trésorerie disponible

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

L'administrateur unique du groupement est LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

**Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes**

- 1) Un montant de 9% HT maximum des recettes brutes annuelles de la société à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à :  
8 508 540,51 euros HT.

- 2) Un montant de 6,25 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à :  
5 837 675,54 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

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



19 0241 - © Photo : Fotolia - DR