

ACCIMMO PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2007

SOMMAIRE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2
LA SCPI	3
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES COMPTES ET L'ACTIVITÉ 2007	4
>>> Le patrimoine	
>>> Les résultats et la distribution	
>>> Le capital et le marché des parts	
>>> L'assemblée générale	
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	9
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	10
L'ORDRE DU JOUR ET LE TEXTE DES RÉSOLUTIONS	11
L'ÉTAT DU PATRIMOINE	13
LE TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	14
LE COMPTE DE RÉSULTAT	15
L'ANNEXE FINANCIÈRE.....	16
LE DESCRIPTIF DU PATRIMOINE	19

BNP PARIBAS REIM

SA à Directoire et Conseil de Surveillance • Société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
en date du 1^{er} juillet 2007 (n° GP-07000031)

Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris • Bureaux : 13, boulevard du Fort de Vaux – 75017 Paris
Adresse postale : 30, rue Marguerite Long – 75832 Paris cedex 17 • Tél. : 01 55 65 23 55 (Relations Associés)

www.reim.bnpparibas.com

La Société de Gestion

BNP PARIBAS REIM, SOCIÉTÉ DE GESTION

La transmission universelle du patrimoine de Patrimoine Gérance Soprofinance à sa maison mère, BNP Paribas REIM, ayant été constatée en date du 20 août 2007, BNP Paribas REIM est devenue société de gestion de votre SCPI. Madame Jacqueline Faisant assure la présidence de BNP Paribas REIM et, depuis le 17 janvier 2008, Monsieur François Benfeghouel en est le Directeur général.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

>>> LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM

PRÉSIDENT

Jacqueline FAISANT

Président du Directoire

MEMBRES

François BENFEGHOUL

Directeur Général

Michele CIBRARIO

Directeur Général de BNL Fondi Immobiliari

Catherine JASKIEWICZ

Directeur Relations Clients Collectifs

>>> LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM

PRÉSIDENT

Gilles de VAUGRIGNEUSE

Président de BNP Paribas Asset Management

VICE PRÉSIDENT

Yves MARTRENCAR

Responsable de Banque de Détail en France

MEMBRES

Marie-Claire CAPOBIANCO

Directeur de la Banque Privée France

François DEBIESSE

Directeur de la Banque Privée

>>> PERSONNES CHARGÉES DE L'INFORMATION

Brigitte WANTIEZ-DESJARDIN, Patrick POUPARD

BNP Paribas REIM – 300 794 278 RCS Paris

Téléphone : 01 55 65 23 55

Télécopie : 01 55 65 26 60

Site : www.reim.bnpparibas.com

La SCPI

>>> ACCIMMO PIERRE – SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

régie par les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du code monétaire et financier

SIÈGE SOCIAL : 33 rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris

VISA AMF : n° SCPI 00-05 en date du 15 février 2000

BUREAUX : 13 boulevard du Fort de Vaux – 75017 Paris

SIREN : 351 380 472 RCS Paris

ADRESSE POSTALE : 30 rue Marguerite Long – 75832 Paris Cedex 17

>>> LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2007

PRÉSIDENT

Christian BOUTHIE

MEMBRES

Michel BULARD

Jacques CASSORET

Patrice CORDIER

Bernard DEMANGEON

François FERRUS

Jean-Louis VILLANDRE

AXA France Vie, représentée par Eddy NGUYEN

>>> COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE

Cabinet AACE Ile-de-France,
Représenté par Michel RIGUELLE

10, rue de Florence – 75008 Paris

SUPPLÉANT

Société Auditeurs Associés Consultants Européens

10, rue de Florence – 75008 Paris

>>> EXPERT IMMOBILIER

Société Foncier Expertise

4, quai de Bercy – 94224 Charenton cedex

Rapport de la société de gestion

>>> LE PATRIMOINE

EVOLUTION

Au cours de l'année 2007, Accimmo Pierre n'a procédé à aucune cession ni acquisition.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(AU 31 DÉCEMBRE 2007, EN % DES VALEURS VÉNALES)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels *	Total
Paris	16,86			16,86
Région parisienne			3,50	3,50
Province			79,64	79,64
Total	16,86		83,14	100,00

*Entrepôts et locaux d'activités

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LA VALEUR DE RÉALISATION

Selon les expertises réalisées au dernier trimestre 2007, la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société s'élevait à 7 709 424 euros, hors droits, soit une progression de 18,6 % par rapport à l'année précédente.

Après arrêté des autres actifs de la société et des dettes, la valeur de réalisation d'Accimmo Pierre s'établissait, en fin d'exercice, à 183,10 euros par part, contre 160,23 euros par part un an plus tôt, et la valeur de reconstitution à 213,89 euros par part, contre 186,88 euros par part fin 2006.

Valeurs globales (en milliers d'euros)	2006	2007	Ecart
Valeur de réalisation	9 645	11 022	+14,28 %
Valeur de reconstitution	11 250	12 876	+14,44 %

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION (EN % DES LOYERS)

Au 31/12/2006	Au 31/03/2007	Au 30/06/2007	Au 30/09/2007	Au 31/12/2007
70,8	69,6	69,6	69,6	70,2

Au cours de l'année, le taux d'occupation s'est maintenu autour du seuil de 70 %.

La progression constatée au dernier trimestre correspond essentiellement à la relocation, à un loyer en progression de 12 %, de l'entrepôt du passage de la Main d'Or, Paris 10^{ème}, à la société Formation Gestion Audit Finances, à la suite du départ de l'ancien locataire, la société la Photothèque.

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS)

5 principaux locataires	67,8
Oberthur FC Fiduciaire Rennes/Cesson-Sévigné (35)	19,3
Dassault Aviation – Saint Jean de la Ruelle (45)	17,6
UPS Chains Solution – St Jacques de la Lande (35)	14,0
Formation Gestion Audit Finances – Paris 11 ^e	10,0
Litt Diffusion – Saint Jean de la Ruelle (45)	6,9
Autre locataire	2,4
1 locataire	
Loyers estimés des surfaces vacantes	29,8

LES TRAVAUX

En 2007, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 0,02 million d'euros. Ils ont été financés par prélèvement sur la provision constituée à cet effet au cours des années précédentes. En sens inverse, cette provision a été renforcée à hauteur de 0,09 million euros en 2007, soit 13 % des loyers perçus.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)

Montant au 01/01/2007	Dotations 2007	Reprises 2007	Montant au 31/12/2007
526	91	21	596



Façade de l'immeuble du 8-14 passage de la Main d'Or, Paris 10^{ème}

>>> LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2007 s'est établi à 0,62 million d'euros, soit une progression de 21 % par rapport à celui de l'année précédente.

Les loyers facturés ont progressé de 7,5 %, tandis que les charges facturées sont quasiment restées stables.

Les charges immobilières ont diminué de près de 15 %, notamment en raison de la baisse du poste « grosses réparations ».

Enfin, les charges d'exploitation ont diminué de 3,6 % sur la période, essentiellement en raison de l'absence de provisions pour risques.

Rapporté à une part, le résultat net 2007 a représenté 10,27 euros. La distribution de l'année 2007 a été fixée à 8,50 euros par part, contre 8,00 euros au titre de l'exercice précédent. Pour mémoire, ces distributions comprennent 0,66 euros de distribution complémentaire annuelle non imposable correspondant à la reprise de la provision pour

dépréciation financière constituée par la SCPI dans le cadre du dossier BCP. Le report à nouveau sera renforcé à hauteur de 1,77 euros par part pour être porté à 4,07 euros par part, soit un peu moins de 6 mois de distribution au rythme de 2007.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2007, la nouvelle dotation pour créances douteuses s'est élevée à 0,02 million d'euros, tandis que les reprises ont représenté 0,01 million d'euros.

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES (EN MILLIERS D'EUROS)

Montant au 01/01/2007	Dotations 2007	Reprises 2007	Montant au 31/12/2007
8	16	8	16

>>> LE CAPITAL

Le capital de la société se répartit en 60 199 parts détenues par 211 associés au 31 décembre 2007.

Date de création : 17 juillet 1989 / Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année (1)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix d'entrée au 31/12 prix payé par l'acquéreur en euros (2)	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2003	9 074 124	1 590 734	59 308	202	178,00	147 007
2004	9 210 447	158 842	60 199	210	178,00	17 183
2005	9 210 447	-	60 199	210	178,00	-
2006	9 210 447	-	60 199	211	178,00	-
2007	9 210 447	-	60 199	211	178,00	-

(1) Montant des capitaux apportés à la SCPI diminués des retraits

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cessions ou de retraits en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2003	357 (1)	0,7 %	1 semestre	- (2)	-
2004	190 (1)	0,3 %	1 semestre	-	-
2005	-	-	-	1 094	-
2006	-	-	-	1 324	-
2007	-	-	-	1 296	-

(1) retraits compensés par des souscriptions

(2) après consultation des associés ayant demandé le remboursement de leurs parts au 31/12/2002, seuls des associés représentant 357 parts avaient confirmé leurs demandes de remboursement.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2003	2004	2005	2006	2007
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en euros)	173,00	178,00	178,00	178,00	178,00
Dividende versé au titre de l'année	13,02	8,64	6,80	8,00	8,50
Rendement de la part en % (1)	7,53%	4,85%	3,82%	4,49%	4,78%
Report à nouveau cumulé par part	3,89	1,76	1,80	2,30	4,07

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

>>> ÉVOLUTION DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

VALEUR DE SOUSCRIPTION

- Le prix de souscription de la part d'une SCPI à capital variable est fixé sur la base de la valeur de reconstitution
- L'écart entre ce prix et cette valeur ne doit pas être supérieur de plus de 10 %.

En conséquence, la valeur de reconstitution du 31 décembre 2007 s'élevant à 213,89 euros, la société de gestion, après consultation du conseil de surveillance, a décidé de fixer le prix de souscription à 193 euros par part. Les associés seront informés par courrier de la date d'application de ce nouveau prix.

ÉVÉNEMENT INTERVENU DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le remboursement des titres subordonnés remboursables (TSR) émis par la société Mutavie (dans le cadre du dossier BCP) a eu lieu le 30 janvier 2008 pour 0,823 million d'euros.

Ce montant est déjà compris dans les fonds disponibles à l'investissement.

Une distribution complémentaire non imposable de 1,32 euro par part, correspondant à l'ultime reprise de provision pour dépréciation de cette créance sera effectuée en juillet 2008 avec l'acompte du deuxième trimestre.

A l'issue de ce versement, ce dossier sera définitivement clos.

>>> AVENIR DE LA SCPI

La redynamisation de la SCPI sera mise en œuvre dès réalisation en 2008 des actions prioritaires définies par le conseil de surveillance, c'est-à-dire, dans un premier temps, la conclusion de l'arbitrage de Fleury les Aubrais (prévisionnellement fin juillet 2008) et, dans un deuxième temps, le réinvestissement des fonds disponibles en immobilier d'entreprises.

>>> L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de six des huit membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de l'assemblée générale. Pour mémoire, le conseil de surveillance peut être composé au maximum de onze membres (article 20 des statuts).

Les associés sont appelés à s'exprimer sur ces nominations.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de reconduire, pour l'exercice 2007, la rémunération de 8 000 euros allouée à votre conseil de surveillance.

AUTORISATIONS DIVERSES

Afin de procéder, éventuellement, à des cessions d'actifs sans attendre la prochaine assemblée générale, ni en convoquer une à cette seule fin, la société de gestion sollicite le renouvellement pour un an de

l'autorisation de céder des immeubles dans la limite légale de 15% de la valeur vénale du patrimoine.

Par ailleurs, la société de gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à contracter des emprunts pour un montant maximum de 10 % de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec les capacités de remboursement de votre société. Ces emprunts auraient pour objectif d'optimiser la rentabilité globale de la SCPI, en utilisant l'écart positif entre les rendements immobiliers et les taux d'intérêt.

En outre, il est demandé à l'assemblée d'autoriser la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum de deux millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EUROS)

ANNÉE	2003	% du total des revenus	2004	% du total des revenus	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	18,76	98,16	10,23	91,24	10,56	91,83	10,91	90,15	11,67	86,40
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,33	1,73	0,73	6,51	0,89	7,74	1,19	9,85	1,82	13,50
Produits divers	0,02	0,11	0,25	2,25	0,05	0,43	0,00	0,00	0,01	0,01
TOTAL REVENUS	19,11	100,00	11,21	100,00	11,50	100,00	12,10	100,00	13,50	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	2,44	12,79	1,18	10,53	1,30	11,30	1,81	14,93	1,67	12,40
Autres frais de gestion	0,49	2,55	0,51	4,55	0,56	4,87	0,46	3,78	0,54	3,99
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,11	0,51	4,55	0,40	3,48	0,79	6,55	0,44	3,23
Charges locatives non récupérées	0,59	3,07	1,40	12,49	1,36	11,83	1,75	14,44	-0,12	-0,90
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,54	18,52	3,60	32,12	3,62	31,48	4,80	39,69	2,53	18,71
Amortissements nets										
patrimoine										
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)										
pour travaux	2,44	12,76	0,76	6,78	1,04	9,04	0,67	5,55	1,17	8,69
autres	-0,44	-2,29	0,30	2,67	-0,01	-0,09	-1,87	-15,44	-0,47	-3,48
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	2,00	10,47	1,06	9,45	1,03	8,95	-1,20	-9,89	0,70	5,21
TOTAL CHARGES	5,54	28,99	4,66	41,57	4,65	40,43	3,61	29,81	3,23	23,92
RÉSULTAT COURANT	13,57	71,01	6,55	58,43	6,85	59,57	8,50	70,19	10,27	76,08
Variation report à nouveau	0,55	2,90	-2,09	-18,64	0,05	0,44	0,50	4,10	1,77	13,13
Variation autres réserves										
Résultat sur exercice antérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,02	68,12	8,64	77,07	6,80	59,13	8,00	66,09	8,50	62,96
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,93	67,65	8,47	75,56	6,53	56,78	7,68	63,46	7,98	59,13

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2007

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTAT DU BILAN)	Euros
Valeur comptable des immobilisations	7 011 134 €
Valeur nette des autres actifs	2 716 596 €
Valeur comptable	9 727 730 €
Soit pour une part :	161,59 €

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)	Euros
Valeur vénale (expertise)	7 709 424 €
Valeur nette des autres actifs	3 312 999 €
Valeur de réalisation	11 022 423 €
Soit pour une part :	183,10 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)	Euros
Valeur de réalisation	11 022 423 €
Frais acquisition	477 984 €
Commission de souscription (10% + tva)	1 375 449 €
Valeur de reconstitution	12 875 856 €
Soit pour une part :	213,89 €

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2006	Durant l'année 2007	Total au 31 décembre 2007
Fonds collectés	9 670 720,88		9 670 720,88
+ cessions d'immeubles	435 000,00		435 000,00
+ plus ou moins value de cession	53 877,46		53 877,46
+ Primes de fusion	13 259,71		13 259,71
- commission de souscription	-241 747,13		-241 747,13
- achat d'immeubles	-7 437 288,27	-8 845,80	-7 446 134,07
- agencements des constructions			
- frais d'acquisition (non récup.)			
- prélèvements/primes émission			
- prélèvements/primes fusion	-13 259,71		-13 259,71
= sommes à investir	2 480 562,94	-8 845,80	2 471 717,14



Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2007, nous avons été particulièrement attentifs à l'évolution de la situation locative et financière de notre société et avons notamment examiné le résultat des expertises immobilières et les comptes annuels d'Accimmo Pierre. Pour ce faire, la société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément au mandat que vous nous avez conféré.

Conscient des grosses difficultés de la SCPI qui entraînent un taux d'occupation insuffisant et un rendement moindre depuis 4 ans, après avoir connu longtemps une occupation à 100% des locaux, le Conseil de surveillance a voulu infléchir une politique volontariste dont l'aboutissement devrait enfin se produire avant la fin de cette année, autant au niveau du réemploi des liquidités (avec une meilleure performance financière de celles-ci par une acquisition en cours), que par la finalisation de la décision sur Fleury les Aubrais également dans le courant de cet exercice. Ce n'est qu'après résolution de ces problèmes et la réorientation en cours de l'objet de la SCPI que nous pourrions envisager sereinement une réouverture aux investisseurs potentiels, la dissolution de la SCPI au pire moment n'étant pas la solution envisagée par notre Conseil de Surveillance.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées fin 2007 ont conclu à une valeur vénale des immeubles de 7,7 millions d'euros, hors droits, en hausse de 18,6 % par rapport à l'année précédente, à patrimoine inchangé.

Après évaluation des autres actifs sociaux et des dettes, la valeur de réalisation de la SCPI s'établissait, fin 2007, à 183,10 euros par part, contre 160, 23 euros par part, l'année précédente.

LES RÉSULTATS 2007

Le bénéfice net de l'exercice s'est établi à 618 443,56 euros, soit 10,27 euros par part, ce qui correspond à une augmentation de 21 % par rapport à celui de 2006.

Il a permis de financer intégralement la distribution, portée à 8,50 euros par part contre 8 euros par part pour l'exercice précédent, tout en augmentant le report à nouveau de la SCPI à hauteur de 1,77 euro par part.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Enfin, six mandats arrivent à échéance lors de cette assemblée. Messieurs Jacques Cassoret, Patrice Cordier, Jean-Louis Villandre et la société AXA France Vie, représentée par Monsieur Eddy Nguyen, en sollicitent le renouvellement.

Par ailleurs, la société civile PABIM a fait acte de candidature.

Plus généralement, nous vous recommandons de vous prononcer en faveur de l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion.

Le conseil de surveillance

Les rapports du commissaire aux comptes

>>> RAPPORT GÉNÉRAL À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007, sur :

- > le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. ACCIMMO PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- > la justification de nos appréciations,
- > les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion BNP PARIBAS REIM. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II. JUSTIFICATION 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 :

- > Nous vous rappelons que les actifs immobilisés de votre Société sont comptabilisés en coûts historiques. Nous avons apprécié la valeur de ces actifs par rapport à leurs valeurs vénales telles qu'elles résultent des travaux de l'Expert Indépendant, la Société FONCIER EXPERTISE. Nous avons notamment vérifié la concordance entre la valeur d'expertise et la valeur comptable telle qu'elle est mentionnée dans l'annexe comptable, au paragraphe « Placements immobiliers » dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers ».
- > Comme indiqué dans l'annexe, aux paragraphes « Placements immobiliers » sous la rubrique « Plan prévisionnel d'entretien » et « Informations diverses » dans le tableau « Etat des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice », la provision pour grosses réparations, se basant sur un plan prévisionnel d'entretien immeuble par immeuble, a bien été mouvementée et permet de couvrir les travaux nécessaires à la conservation du patrimoine immobilier de votre S.C.P.I. De même, la provision pour créances douteuses dans ses modalités, tant en terme d'ancienneté de la créance que du taux de dépréciation, permet une couverture satisfaisante du risque.

Nous avons apprécié le caractère approprié de ces méthodes et leur traduction comptable dans les comptes annuels et n'avons pas d'observation particulière à formuler.

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 sans réserves exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 les rapports établis par la Société de Gestion et votre Conseil de Surveillance et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 14 mars 2008

Le Commissaire aux Comptes - A.A.C.E. Ile-de-France
Jean-Baptiste PONCET Michel RIGUELLE

>>> RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

En application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous vous rendons compte des conventions intervenues entre votre Société de Gestion et ses organes de direction, de gestion et d'administration ou toute personne appartenant à ces organes, pour l'exercice 2007.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la Société BNP PARIBAS REIM :

Les statuts de votre Société fixent la rémunération de la Société de gestion sur les bases suivantes :

- > 10% (hors T.V.A.) du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse) afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements. Aucune rémunération n'a été versée à ce titre au cours de l'exercice 2007.
- > 10% (hors T.V.A.) sur les produits locatifs encaissés hors taxes et les produits financiers nets pour assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus et généralement, toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles. La rémunération facturée à ce titre à votre Société s'est élevée, pour 2007, à 101.316 Euros (hors T.V.A.).

En outre, pour la cession des parts sociales, si la cession s'opère sans son intervention ainsi que pour toutes mutations à titre gratuit et dans le cas de succession, la Société de Gestion recevra, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire fixée à 76,23 Euros TTC par cession de parts, qui sera actualisée par l'Assemblée Générale annuelle.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre au cours de l'exercice 2007.

Fait à Paris, le 14 mars 2008

Le Commissaire aux Comptes - A.A.C.E. Ile-de-France
Jean-Baptiste PONCET Michel RIGUELLE

L'ordre du jour et le texte des résolutions

>>> ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2008

- > Approbation des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes et des comptes de l'exercice 2007,
- > Approbation de l'affectation du résultat,
- > Quitus à la société de gestion,
- > Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2007,
- > Rémunération du conseil de surveillance,
- > Pouvoirs à la société de gestion pour réaliser des cessions d'actifs,
- > Autorisations de contracter des emprunts,
- > Nomination de membres du Conseil de surveillance,
- > Pouvoirs.

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les approuve ainsi que les comptes de l'exercice 2007 qui font ressortir un bénéfice net de 618 443,56 €.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2007 de la façon suivante :

Report à nouveau 2006	138 127,12 €
Bénéfice de l'exercice 2007	618 443,56 €
Dividendes distribués	- 511 691,50 €
Report à nouveau 2007	244 879,18 €

Elle fixe en conséquence le montant unitaire du dividende 2007 à 8,50 € avant le prélèvement libératoire forfaitaire effectué sur les revenus de liquidités versés aux personnes physiques ayant opté ou à défaut la retenue au titre des prélèvements sociaux.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées au 31 décembre 2007 :

	Total	Soit par part
- valeur comptable	9 727 730 €	161,59 €
- valeur de réalisation	11 022 423 €	183,10 €
- valeur de reconstitution	12 875 856 €	213,89 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 8 000 € la rémunération du Conseil de surveillance pour l'exercice 2008.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise et donne tous pouvoirs à la Société de gestion pour réaliser des cessions d'actifs dans la limite du plafond légal, sous réserve de consultation préalable du conseil de surveillance sur chaque proposition.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de deux millions d'euros, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.



DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Michel Bulard, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Jacques Cassoret, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Patrice Cordier, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Bernard Demangeon, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Jean-Louis Villandre, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de la Société AXA France Vie, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du Conseil de surveillance, la Société Pabim, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

DIX SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales, notamment de publicité.

L'état du patrimoine au 31 décembre 2007

	Au 31 décembre 2007		Au 31 décembre 2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	7 011 134,07	7 709 424,00	7 002 288,27	6 500 650,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	596 402,73		526 058,09	
Autres provisions pour risques et charges	25 451,96	25 451,96	126 076,22	126 076,22
TOTAL	6 389 279,38	7 683 972,04	6 350 153,96	6 374 573,78
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations financières nettes	746 125,81	746 125,81	706 306,77	706 306,77
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	177 661,82	177 661,82	117 622,01	117 622,01
Autres créances	17 771,16	17 771,16	15 558,15	15 558,15
Provisions pour dépréciation des créances	16 617,52	16 617,52	8 357,17	8 357,17
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	2 830 000,00	2 830 000,00	2 800 000,00	2 800 000,00
Autres disponibilités	106 250,52	106 250,52	113 455,15	113 455,15
DETTES				
Dettes financières	120 499,35	120 499,35	77 786,70	77 786,70
Dettes d'exploitation	17 305,99	17 305,99	144 805,98	144 805,98
Dettes diverses	384 935,44	384 935,44	251 167,86	251 167,86
TOTAL	3 338 451,01	3 338 451,01	3 270 824,37	3 270 824,37
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	9 727 730,39		9 620 978,33	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		11 022 423,05		9 645 398,15

Le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture au 01.01.2007	Affectation du résultat 2006	Autres mouvements	Situation de clôture au 31.12.2007
CAPITAL				
Capital souscrit	9 210 447,00			9 210 447,00
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	488 015,31			488 015,31
Prélèvement sur primes d'émission	-269 488,56			-269 488,56
PRIMES DE FUSION				
Prime de fusion	13 259,71			13 259,71
Prélèvement sur primes de fusion	-13 259,71			-13 259,71
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	53 877,46			53 877,46
REPORT À NOUVEAU	108 236,56	29 890,56		138 127,12
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	511 482,56	-511 482,56	618 443,56	618 443,56
Acomptes sur distribution	-481 592,00	481 592,00	-511 691,50	-511 691,50
TOTAL GÉNÉRAL	9 620 978,33	0,00	106 752,06	9 727 730,39

Le compte de résultat au 31 décembre 2007

C H A R G E S (Hors Taxes)	Au 31 décembre 2007	Au 31 décembre 2006
CHARGES IMMOBILIÈRES	272 427,05	319 816,20
> Charges ayant leur contrepartie en produits	152 616,48	157 334,17
> Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 717,30	13 215,92
> Grosses réparations	20 504,06	44 039,96
> Autres charges immobilières	93 589,21	105 226,15
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	240 450,06	249 332,05
> Diverses charges d'exploitation	126 712,12	128 734,89
> Dotations aux provisions d'exploitation		
- Provisions pour créances douteuses	15 889,24	728,28
- Provisions pour grosses réparations	90 848,70	84 504,13
- Provisions pour risques		27 788,69
> Autres charges	7 000,00	7 576,06
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 248,87	2,49
> Charges exceptionnelles	2,21	2,49
> Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	3 246,66	
TOTAL DES CHARGES	516 125,98	569 150,74
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE	618 443,56	511 482,56
TOTAL GÉNÉRAL	1 134 569,54	1 080 633,30

P R O D U I T S (Hors Taxes)	Au 31 décembre 2007	Au 31 décembre 2006
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	852 220,96	823 823,51
> Produits de l'activité immobilière		
- Loyers	698 836,18	650 031,79
- Charges facturées	152 616,48	157 334,17
> Produits annexes	768,30	16 457,55
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	132 003,88	145 249,83
> Reprises de provisions d'exploitation		
- Provisions pour créances douteuses	7 628,90	101 209,87
- Provisions pour grosses réparations	20 504,06	44 039,96
- Provisions pour risques & charges	103 870,92	0,00
PRODUITS FINANCIERS	149 552,04	111 558,67
> Produits financiers	109 733,00	71 739,63
> Reprises de provisions sur charges financières	39 819,04	39 819,04
PRODUITS EXCEPTIONNELS	792,66	1,29
> Produits exceptionnels	792,66	1,29
TOTAL DES PRODUITS	1 134 569,54	1 080 633,30
TOTAL GÉNÉRAL	1 134 569,54	1 080 633,30

L'annexe financière

>>> RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

>>> PLACEMENTS IMMOBILIERS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des

immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif.

Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe.

Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « Etat de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.

À compter du 1^{er} janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (EN EUROS)

	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cession à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Terrains - constructions	6 910 818,86				6 910 818,86
Frais d'acquisition des immobilisations					
Agencements	91 469,41	8 845,80			100 315,21
Immobilisations en cours					
Total	7 002 288,27	8 845,80			7 011 134,07

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

Terrains et constructions locatives	Exercice 2007		Exercice 2006	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Habitations				
Bureaux	984 519,51	1 300 000,00	975 673,71	1 000 000,00
Locaux d'activités				
Commerces				
Entrepôts	6 026 614,56	6 409 424,00	6 026 614,56	5 500 650,00
Total général	7 011 134,07	7 709 424,00	7 002 288,27	6 500 650,00

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. La société de gestion applique un pourcentage global de 13% sur les loyers facturés, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

>>> AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

ACTIFS IMMOBILISÉS

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES : Comprennent les titres subordonnés remboursables pour 744 248,93 € et les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles pour 1 876,88 €.

CRÉANCES

LOCATAIRES : il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4^{ème} trimestre 2007 encaissées début 2008, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2007.

LOCATAIRES DOUTEUX : une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles, de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%. Le montant cumulé de la provision s'élève à 16 617,52 €.

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

euros

Créances	Brut
Créances locataires	151 082,09
Créances douteuses	26 579,73
Total	177 661,82

AUTRES CRÉANCES : elles sont constituées des créances auprès de l'État pour 14 490,29 € et des fournisseurs débiteurs pour 3 280,87 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

DISPONIBILITÉS : elles s'élèvent à 2 936 250,52€. Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés.

DETTES

DETTES FINANCIÈRES : il s'agit des dépôts de garantie versés par les locataires. En règle générale, ceux-ci représentent trois mois de loyers.

DETTES D'EXPLOITATION : elles sont constituées :

- des commissions dues à la société de gestion pour : 5 532,83 €
- d'autres dettes fournisseurs pour : 11 773,16 €

DETTES DIVERSES : sous cette rubrique sont enregistrés :

- les dettes fiscales pour : 10 766,95 €
 - l'acompte sur dividendes du 4^{ème} trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2008 pour : 177 587,05 €
 - les acomptes bloqués pour : 1 188,71 €
 - les locataires créditeurs : 163 717,15 €
 - les créditeurs divers pour : 31 675,58 €
- correspondant principalement aux dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2007.

>>> CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOUSCRIT : 9 210 447,00 € divisé en 60 199 parts de 153,00 € de nominal.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES :

Conformément aux termes de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, précisant à l'article 4 que « les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan ». La cession d'immeuble a généré une plus value nette comptable de 53 877,46 €.

REPORT À NOUVEAU : l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2006 a décidé d'affecter au report à nouveau, la somme de 29 890,56 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 138 127,12 € au 31 décembre 2007.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE : l'exercice 2007 se solde par un bénéfice de 618 443,56 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2007 et en janvier 2008 pour 511 691,50 €.

>>> COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES

CHARGES IMMOBILIÈRES

Elles se décomposent en :

- charges refacturées aux locataires : 152 616,48 €
- travaux refacturés (avoirs) : -2 928,32 €
- grosses réparations : 20 504,06 €
- travaux d'entretien courant du patrimoine : 8 645,62 €
- charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires : -2 543,88 €
- honoraires divers : 17 159,27 €
- impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés : 78 973,82 €

CHARGES D'EXPLOITATION

Sont enregistrés sous cette rubrique :

- les honoraires de la société de gestion : 101 316,71 €
- les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante : 14 324,35 €
- les frais de conseils et d'assemblées : 18 071,06 €
- les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) : 109 984,60 €

>>> COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- loyers facturés au cours de l'exercice : 698 836,18 €
- charges remboursées par les locataires : 152 616,48 €
- produits annexes : 768,30 €

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Il s'agit des reprises des provisions utilisées dans l'exercice pour 132 003,88 €.

PRODUITS FINANCIERS

- intérêts sur certificats négociables : 109 733,00 €
- reprise de provisions pour dépréciations financières : 39 819,04 €

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il s'agit principalement de rompus indivisaires.

>>> INFORMATIONS DIVERSES

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN

euros

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés	10 981,30
Total	10 981,30

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN

euros

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 348,54
Locataires avoirs à établir	16 737,34
Total	30 085,88

ÉTAT DES PROVISIONS ET DES DÉPRÉCIATIONS RETRAÇANT LES VARIATIONS DE L'EXERCICE

euros

	Montant au 01/01/2007	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2007
Provisions pour grosses réparations	526 058,09	90 848,70	20 504,06	596 402,73
Provisions pour risques divers	126 076,22	3 246,66	103 870,92	25 451,96
Dépréciation éléments financiers	119 457,09		39 819,04	79 638,05
Dépréciation des créances douteuses	8 357,18	15 889,24	7 628,90	16 617,52
Total	779 948,58	109 984,60	171 822,92	718 110,26

>>> AFFECTATION DU RÉSULTAT 2006

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2006 de 511 482,56 € a été affecté comme suit :

euros

Bénéfice net 2006	511 482,56
Report à nouveau 2005	108 236,56
Bénéfice distribuable	619 719,12
Dividendes versés	- 481 592,00
Report à nouveau 2006	138 127,12

REMBOURSEMENTS DE CHARGES

euros

Charges de copropriété et de fournitures locatives	52 770,40
Assurances	25 978,30
Impôts fonciers	73 269,38
Taxe sur les bureaux en Ile-de-France	598,40
Total	152 616,48

COMMISSION DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion se calcule comme suit : 10 % hors taxes des recettes locatives hors taxes, augmentées des produits financiers nets.

euros

Recettes locatives hors taxes	902 038,80
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	109 733,00
Base totale de la commission	1 011 771,80
Commission au taux de 10%	101 177,18
TVA non récupérable	139,53
Total commission de gestion	101 316,71

ENGAGEMENTS HORS BILAN

euros

Engagements donnés	
- Promesses d'achats	Néant
Engagements reçus	
- Promesses de ventes	Néant
- Cautions bancaires reçues des locataires en substitution des dépôts de garantie	Néant

Le descriptif du patrimoine au 31 décembre 2007

Date d'achat	Situation géographique	Surface	Prix d'acquisition Frais (1) Améliorations	Valeurs vénables		Locataires
				2006	2007	
1975	PARIS 11 ^e 8/14, passage de la Main d'Or	625 m ² de bureaux et locaux d'activités	884 204,30	1 000 000,00	1 300 000,00	Formation Gestion Audit Finances
1975	RENNES (35) Rue du Breuil - ZI Chantepie	5 600 m ² d'entrepôts	1 178 735,80 91 469,41	1 550 000,00	2 000 000,00	OBERTHUR FC FIDUCIAIRE
1975	SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35) ZI Haie des Cognets - Rue de la Buhotière	4 630 m ² d'entrepôts	716 510,38	1 200 000,00	1 350 000,00	UPS SUPPLY CHAINS SOLUTION
1977	FLEURY-LES-AUBRAY (45) Rue Joliot Curie	56,13% en indivision sur 5 600 m ² d'entrepôts	1 344 600,00	280 650,00	269 424,00	
1979	FLEURY-LES-AUBRAY (45) Rue Joliot Curie	70% en indivision sur 7 060 m ² d'entrepôts	1 094 584,28	420 000,00	420 000,00	
1979	VILLEBON-SUR-YVETTE (91) ZAC de Courtaboeuf - Avenue de la Baltique	20% en indivision sur 3 232 m ² de bureaux et entrepôts	381 122,55 8 845,80	250 000,00	270 000,00	GTIE TELECOMS
2001	SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE (45) ZI d'Ingre - 2, rue Lavoisier	11 389 m ² d'entrepôts	1 311 061,55	1 800 000,00	2 100 000,00	AVIONS MARCEL DASSAULT LITT DIFFUSION
Total			6 910 818,86	6 500 650,00	7 709 424,00	
Total frais			0,00			
Total améliorations			100 315,21			
TOTAL GÉNÉRAL			7 011 134,07	6 500 650,00	7 709 424,00	
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT			7 011 134,07	6 500 650,00	7 709 424,00	

(1) Frais : Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1^{er} janvier 2005



Vos notes