



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

ACCIMMO PIERRE

Rapport annuel 2008

ACCIMMO PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2008

SOMMAIRE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2
LA SCPI	3
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES COMPTES ET L'ACTIVITÉ 2008	4
>>> La conjoncture économique	
>>> Les transactions de bureaux en Île-de-France	
>>> Les investissements	
>>> Le patrimoine	
>>> Les résultats et la distribution	
>>> Le capital et le marché des parts	
>>> L'assemblée générale	
>>> Transformation de la SCPI en OCPI	
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	10
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	11
L'ORDRE DU JOUR ET LE TEXTE DES RÉSOLUTIONS	12
L'ÉTAT DU PATRIMOINE	15
LE TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	16
LE COMPTE DE RÉSULTAT	17
L'ANNEXE FINANCIÈRE.....	18
LE DESCRIPTIF DU PATRIMOINE	21

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 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

MEMBRES

Michele CIBRARIO

Karl DELATTRE

Cyril de FRANCOUEVILLE

Catherine JASKIEWICZ

Administrateur Délégué de BNL Fondi Immobiliari

Directeur Général Délégué

Directeur Général Délégué

Directeur Relations Clients Collectifs

>>> LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM

PRÉSIDENT

Gilles de VAUGRIGNEUSE

Président de BNP Paribas Asset Management

VICE PRÉSIDENT

Marie-Claire CAPOBIANCO

Directeur de la Banque Privée France

Responsable de BNP Paribas Wealth Management Networks

MEMBRES

François BENFEGHOUL

François DEBIESSE

Michel GUIGAL

Directeur Général Délégué de BNP Paribas Immobilier

Directeur de BNP Paribas Wealth Management

Directeur de Produits et Marché de BNP Paribas

>>> 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 – 01 55 65 28 25

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 : SCPI n° 09-01 en date du 17 février 2009

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 2008

PRÉSIDENT

Christian BOUTHIE

MEMBRES

Michel BULARD

Jacques CASSORET

Patrice CORDIER

Bernard DEMANGEON

François FERRUS

Jean-Louis VILLANDRE

AXA France Vie, représentée par Eddy NGUYEN

Société civile PABIM, représentée par Jacques TOURNIER

>>> COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE

Cabinet AACE Ile-de-France

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 sur les comptes et l'activité 2008

>>> LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

En 2008, la crise, d'abord limitée au secteur financier américain et plus particulièrement au financement immobilier des « subprimes », s'est élargie à l'ensemble de l'économie et à l'ensemble de la planète. Aux Etats-Unis, plusieurs établissements financiers et assureurs ont été renfloués par l'état. D'autres n'ont pas eu cette chance.

Pour la France, la croissance n'a pas excédé 0,7 % sur l'année, selon l'INSEE, du fait d'un mauvais quatrième trimestre. Les perspectives pour 2009 ont été revues à la baisse. Elles tablent maintenant sur une croissance négative malgré le plan de relance mis en place par le gouvernement et dont il ne faut pas sous-estimer les effets.

Néanmoins, les perspectives d'évolution de l'emploi restent sombres.

C'est dans ce contexte qu'il convient de replacer le comportement du marché immobilier, en 2008.

>>> LES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

LA DEMANDE PLACÉE

En Ile-de-France, la demande placée de bureaux a reculé dans des proportions modérées (- 14 %), se situant à un peu moins de 2,36 million de m² pour l'année 2008, contre 2,75 millions de mètres carrés, l'année précédente. Le quatrième trimestre de l'année a d'ailleurs fortement pesé dans cette évolution.

La crise économique et financière est passée par là. La motivation des déménagements d'entreprises n'est plus l'extension ou un plus grand confort, mais le regroupement et les économies, de sorte que l'absorption nette (surfaces louées ou achetées – surfaces libérées ou vendues) devrait avoir été faiblement positive au cours de l'année.

LA DEMANDE PLACÉE PAR SURFACES

Les grandes surfaces ont soutenu le marché, les transactions supérieures à 5 000 m² représentant près d'un million de mètres carrés, pratiquement comme en 2007.

Cette demande se porte en priorité vers la périphérie et plutôt vers des immeubles neufs ou restructurés (76 % de la demande placée sur ce segment de surface).

Quant aux transactions portant sur les moyennes surfaces (entre 1 000 et 5 000 m²), qui constitue le véritable poulx du marché, elles se sont repliées de 25 %.

LA DEMANDE PLACÉE PAR ZONES

Géographiquement parlant, le nombre de mètres carrés placés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, traditionnellement plus réactif que le reste de la région, a reculé de près de 40 % sur l'année, faisant remonter le taux de vacance de ce parc.

A La Défense, on assiste à une quasi-stabilité des transactions d'une année sur l'autre, notamment grâce, là encore, au segment des grandes surfaces. Les opérations supérieures à 5 000 m² ont en effet représenté près des trois quarts de la demande.

Au total, Paris QCA, hors QCA et La Défense font presque jeu égal en termes de part de marché, précédant le secteur appelé « Péri-Défense » (Asnières, Gennevilliers, Bois-Colombes, etc...), qui a connu un doublement des transactions en un an.

Dans le Croissant Ouest (Neuilly, Levallois, Clichy, Boulogne), la tendance est également contrastée, Neuilly-Levallois maintenant

pratiquement leurs positions, les autres communes enregistrant des replis marqués.

Dans l'ensemble de l'Ile-de-France, l'offre est en hausse tant en raison des libérations que des livraisons de bureaux dont le financement avait été obtenu avant la crise. Fin 2008, on comptait un peu moins de 2,75 millions de mètres carrés de bureaux immédiatement disponibles.

LES TAUX DE VACANCE

Depuis le repli du PIB, au deuxième trimestre de l'année, on assiste à une destruction d'emplois qui pourrait bien se prolonger.

On constate d'ailleurs, avec quelques mois de retard, une légère hausse des taux de vacance. Celui du parc francilien est passé, en un an, de 5,1 % à 5,4 %, ceux de Paris intra muros, que ce soit QCA ou hors QCA, remontant également tout en restant généralement inférieur à 4 %.

LES LOYERS

En un an, le loyer moyen des bureaux franciliens est passé de 314 euros le mètre carré à 321 euros le mètre carré.

Les loyers nominaux sont donc stables, mais les avantages commerciaux accordés par les bailleurs (différé de loyer, loyer progressif, prise en charges de travaux incombant normalement au locataire par le propriétaire, ...) ont tendance à se renforcer.

>>> LES INVESTISSEMENTS

LES VOLUMES

Le ralentissement est beaucoup plus marqué sur le marché de l'investissement que sur celui des transactions locatives. En 2008, 12,5 milliards d'euros ont été investis ou engagés, soit un recul de plus de moitié par rapport à l'année précédente.

Il faut toutefois relativiser cette baisse. Le chiffre de l'année se compare avantageusement à la moyenne des dernières années. En outre, l'Ile-de-France est devenue la première zone d'investissement en Europe, précédant le Grand Londres, ce qui ne s'était jamais vu.

Les raisons de ce recul sont désormais bien connues. Il s'agit, pour l'essentiel, de la diminution de l'octroi de crédit et du durcissement des conditions de financement, mais aussi d'un attentisme face à l'avenir. Le fort repli touche d'ailleurs plus les grandes ou très grandes opérations que les moyennes ou les petites. Ainsi, il ne s'est traité que 29 opérations supérieures à cent millions d'euros, en 2008, contre 65, en 2007.

Parallèlement à ce recul de l'activité, on assiste à un net allongement de la durée des négociations.

Les bureaux ont concentré 79 % des transactions de l'année 2008, loin devant les entrepôts et locaux d'activités (12 %) et les commerces (9 %). La diversification par types d'actifs, en nette croissance ces dernières années, n'a donc pas résisté au recul des engagements.

En revanche, au plan géographique, la tendance observée depuis quelques années se confirme. La province a accru sa part, en 2008, passant en un an de 18 % à 26 %.

LES ACTEURS

Les SCPI, les OPCI et les assureurs, qui ont pour point commun de ne pas faire appel uniquement à l'endettement, ont été les plus actifs.

A l'inverse, les fonds américains ou anglo-saxons ont été très peu actifs, souffrant pour beaucoup du renchérissement et/ou de la raréfaction

du crédit. Pour les seconds, il s'agit également de tirer profit de la baisse des prix de l'immobilier sur leurs marchés domestiques.

Entre les deux, les foncières cotées n'ont pas tenu leur place habituelle, affectées à la fois par la chute de leurs cours de bourse, qui rendrait une levée de fonds très désavantageuse, et par des conditions d'emprunt plus difficiles.

LES RENDEMENTS

Les taux de rendement exigés par les investisseurs ont continué à croître. A titre indicatif, pour les meilleurs produits situés dans les meilleurs emplacements parisiens, ils seraient remontés de 4,75 % à 5,75 % en un an, mais la raréfaction des transactions enregistrées sur ce segment de marché rend ces chiffres peu représentatifs.

A l'autre bout de l'échelle, en seconde couronne, même pour les meilleurs produits, les taux se situent désormais au-delà de 7 % bruts.

LES BUREAUX EN RÉGIONS

En 2008, 1,16 million de mètres carrés de bureaux se sont placés en régions, ou plutôt dans les seize métropoles régionales. C'est un peu moins que l'année précédente, mais comparable à la moyenne des dernières années.

Sur ce total, un peu plus de la moitié des transactions a porté sur des immeubles de seconde main.

Du côté de l'offre, elle représentait 2,16 millions de mètres carrés, fin 2008, dont une majorité de bureaux de seconde main.

Sans surprise, les villes les plus actives en matière de transactions, ont été les plus importantes, Lyon, même si sa part relative a régressé, Aix-Marseille, également en recul. A l'inverse, Strasbourg a vu le volume de transactions progresser de plus de 40 % et Nantes de 30 %.

Marseille, Toulouse ont vu leur offre de bureaux à un an augmenter fortement, de 90 % et 80 %, respectivement. Sur les marchés de Lille et de Lyon, l'offre à un an a progressé de 50 % et 25 %.

>>> LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

Après une longue période de vacance, l'entrepôt de Fleury-les-Aubrais (45), dont votre société était propriétaire en indivision avec deux autres SCPI gérées par BNP Paribas REIM, a été vendu, le 30 octobre dernier, au prix de 1,1 million d'euros. La quote-part de votre société représente 0,70 million d'euros.

Grâce à la vente de l'entrepôt de Fleury-les-Aubrais, la redynamisation de la SCPI Accimmo Pierre a été initiée au travers de deux actions majeures approuvées par votre conseil de surveillance : le réinvestissement des fonds disponibles et la relance des souscriptions depuis le mois d'avril 2009.

Au 31 décembre 2008, la SCPI disposait de quelque 3 millions d'euros de fonds propres, prêts à investir. Le 2 février 2009, un immeuble de bureaux, d'une surface totale de 2 012 m², situé 31 bis rue Bergère, à Paris 9^{ème}, a été acquis au prix net vendeur global de 7,05 millions d'euros, en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 50 %.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(AU 31 DÉCEMBRE 2008, EN % DES VALEURS VÉNALES)

	BUREAUX	Locaux commerciaux	Locaux industriels *	Totaux
Paris	19,35 %			19,35 %
Région parisienne			4,02 %	4,02 %
Province			76,63 %	76,63 %
Totaux	19,35 %		80,65 %	100,00 %

* Entrepôts et locaux d'activités

LES EXPERTISES IMMOBILIERES ET LA VALEUR DE RÉALISATION

Selon les expertises réalisées au dernier trimestre 2008, la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société s'élevait à 6 460 000 euros, hors droits, soit une diminution de l'ordre de 8 % à périmètre constant par rapport à l'année précédente. Cette évolution résulte de deux effets contraires : d'une part, la hausse des taux de rendement exigés par les investisseurs, dont les experts tiennent compte lorsqu'ils valorisent les immeubles, a pour effet de tirer les valeurs vers le bas. D'autre part, la hausse des loyers due à leur indexation va dans l'autre sens. Ceci explique le recul, somme toute modéré, des valeurs de réalisation et de reconstitution.

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 176,72 euros par part, contre 183,10 euros par part un an plus tôt, et la valeur de reconstitution à 205,31 euros par part, contre 213,89 euros par part fin 2007.

Valeurs globales (en milliers d'euros)	2007	2008	Ecart
Valeur de réalisation	11 022	10 638	-3,48 %
Valeur de reconstitution	12 876	12 359	-4,01 %

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION (EN % DES LOYERS)

Au 31/12/07	Au 31/03/08	Au 30/06/08	Au 30/09/08	Au 31/12/08
70,2	71,9	71,9	72,5	100

Au cours de l'année, le taux d'occupation s'est maintenu autour de 72 %, pour atteindre 100 % au dernier trimestre grâce à la vente de l'entrepôt de Fleury-les-Aubrais (45). En outre, au premier trimestre, la société Oberthur, locataire d'un entrepôt à Cesson-Sévigné (35), près de Rennes, a renouvelé son bail à un loyer en progression de 36 %.

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS)

5 principaux locataires	91,7
Oberthur FC Fiduciaire – Rennes/Cesson-Sévigné (35)	24,4
Dassault Aviation – Saint Jean de la Ruelle (45)	22,0
UPS Chains Solution – St Jacques de la Lande (35)	17,6
GTIE – Villebon-sur-Yvette (91)	15,1
ENGDE – Paris 11 ^e	12,6
Autre locataire	8,3
1 locataire	
Loyer estimé des surfaces vacantes	0

LES TRAVAUX

En 2008, les travaux de grosses réparations ont représenté un montant global de 14 693,34 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 103 232,74 euros en 2008, soit 13 % des loyers perçus.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)

Montant au 01/01/2008	Dotations 2008	Reprises 2008	Montant au 31/12/2008
596	103	14	685

>>> LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2008 s'est maintenu à un niveau proche de celui de l'exercice précédent, soit 617 446,14 euros, contre 618 443,56 en 2007. Pour mémoire, le bénéfice de l'exercice 2007 affichait une progression de 21 % par rapport à celui de 2006.

En 2008, les loyers facturés ont progressé de 13,6 %, passant de 698 836,18 euros en 2007 à 794 098,02 euros. Cependant, dans le même temps, les charges immobilières et d'exploitation ont augmenté, principalement les charges non refacturables ainsi que les dotations

aux provisions pour créances douteuses, pour grosses réparations et pour risques et charges.

Rapporté à une part, le résultat net 2008 a représenté 10,26 euros, contre 10,27 euros en 2007. La distribution de l'année 2008 a été fixée à 9 euros par part, pratiquement identique à celle de l'exercice précédent (8,50 euros). Pour mémoire, ce dividende comprend 1,32 euro de distribution complémentaire annuelle non imposable, versée en juillet 2008, correspondant au solde de 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 1,26 euro par part pour être porté à 5,33 euros par part, représentant plus de deux trimestres de distribution au rythme de 2008.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2008, la nouvelle dotation pour créances douteuses s'est élevée à 43 005,10 euros, tandis que les reprises ont représenté 4 884,61 euros.

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES (EN MILLIERS D'EUROS)

Montant au 01/01/2008	Dotations 2008	Reprises 2008	Montant au 31/12/2008
17	43	5	55

>>> LE CAPITAL

Le capital de la société se répartit en 60 199 parts détenues par 211 associés au 31 décembre 2008.

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
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	-
2008	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)
2004	190 (1)	0,3 %	1 semestre	-	-
2005	-	-	-	1 094	-
2006	-	-	-	1 324	-
2007	-	-	-	1 296	-
2008	-	-	-	1 296	-

(1) Retraits compensés par des souscriptions

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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, au vu des valeurs 2008, la société de gestion, après consultation du conseil de surveillance, a décidé de fixer, au 10 mars 2009, le prix de souscription à 185 euros par part.

Le **prix de souscription** se décompose comme suit depuis le 10 mars 2009 :

Valeur nominale	153 €
Prime d'émission	32 € (dont commission de souscription de 16,52 € HT – soit 19,76 € TTC)
Prix de souscription	185 €

Au 10 mars 2009, le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 168,48 €.

	2004	2005	2006	2007	2008	depuis le 10 mars 2009
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en euros)	178,00	178,00	178,00	178,00	178,00	185,00
Dividende versé au titre de l'année	8,64	6,80	8,00	8,50	9,00	
Rendement de la part en % (1)	4,85 %	3,82 %	4,49 %	4,78 %	5,06 %	
Report à nouveau cumulé par part	1,76	1,80	2,30	4,07	5,33	

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

>>> L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pour mémoire, le conseil de surveillance peut être composé au maximum de onze membres (article 20 des statuts). Dans ces conditions, neuf postes étant pourvus, deux postes restent à pourvoir.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de fixer à 12 000 euros la rémunération allouée à votre conseil de surveillance pour l'exercice 2009.

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 cumulé 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 cumulé de deux millions d'euros, destinés à pouvoir saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs.

Il est à noter que ces autorisations d'emprunt n'ont pas été utilisées jusqu'à présent.

PRISE EN CHARGE DE LA MOITIÉ DE LA COTISATION ASPIM PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans le cadre de discussions avec les membres du conseil de surveillance, la société de gestion a reversé à la SCPI la moitié de la cotisation réglée par cette dernière, pour 2008, à l'Association Française des Sociétés Civiles de Placement Immobilier. BNP Paribas REIM a décidé de reconduire cette participation pour 2009.

RATIFICATION DE LA SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DES MEMBRES DU CONSEIL

L'assemblée est invitée à ratifier, à la demande de divers Conseils de Surveillance, la souscription d'une police garantissant la responsabilité civile des membres des Conseils dans le cadre de leur mandat, dont la prime annuelle, d'un maximum de l'ordre de 2500 € HT, selon le montant des capitaux garantis, est supportée par chacune des SCPI concernées.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Il est demandé à l'assemblée statuant à titre extraordinaire de modifier les statuts :

- 1/ pour les mettre en conformité soit avec la codification de lois et décrets (articles 1, 10 et 23 des statuts), soit avec la réglementation (articles 6, 7, 20-3 et 27 des statuts). En ce qui concerne plus particulièrement l'article 20-3 « Pouvoirs du conseil de surveillance », il s'agit de le rendre conforme à l'article 422-12 du Règlement général de l'AMF, qui précise que le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion, et à l'article L214-70 du code monétaire et financier, qui souligne que le conseil de surveillance est chargé « d'assister la société de gestion », en supprimant les termes « dans ses tâches de gestion » dans le texte « le conseil de surveillance a pour mission d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion » ;
- 2/ pour porter le capital social statuaire, fixé par l'article 6 des statuts, de 38 112 254 € à 80 millions d'euros, en lien avec la relance des souscriptions telle que mentionnée dans le présent rapport de la société de gestion ;
- 3/ pour simplifier la procédure d'information de la Société en cas de projet de nantissement des parts, en supprimant l'agrément préalable mentionné à l'article 13 des statuts.
- 4/ pour aligner l'assiette de calcul de la commission de souscription, mentionnée à l'article 18, sur le calcul effectivement appliqué par la société de gestion, c'est-à-dire sur le « prix de souscription hors commission de souscription TTC » et non pas sur le « prix de souscription prime d'émission incluse ». Pour exemple, selon ce calcul, la commission de souscription actuelle est de 19,76 € TTC alors qu'elle s'élèverait à 22,16 € TTC en cas d'application de la règle statuaire que nous vous proposons de modifier.

>>> TRANSFORMATION DE LA SCPI EN OPCI

Il n'est pas aujourd'hui dans l'intention de la société de gestion de soumettre aux associés la transformation de la SCPI en OPCI. En effet, cette obligation de consulter les porteurs de parts en assemblée générale lui incombe dans un délai qui va jusqu'à mi-mai 2012 et il paraît nécessaire qu'un certain nombre de conditions soient réunies pour permettre aux associés de prendre une décision en toute connaissance de cause.

Seulement trois OPCI-SPPICAV « grand public » ne résultant pas d'une transformation ont obtenu leur agrément il y a quelques mois. L'existence réelle de ce produit est donc encore trop récente pour que ses avantages et inconvénients puissent être comparés avec ceux de la SCPI.

Par ailleurs, un certain nombre de modalités juridiques et fiscales ne sont pas clairement établies par les textes, notamment celles

permettant à chaque porteur de parts d'une même SCPI, de choisir entre un OPCI FPI - régime fiscal des revenus fonciers - ou un OPCI SPPICAV - régime fiscal des valeurs mobilières - ou encore de garder ses parts de SCPI.

Des réflexions sont en cours entre l'Association Professionnelle des SCPI et les Pouvoirs Publics pour résoudre les questions en suspens, en particulier sur ce dernier point.

La société de gestion a donc décidé de ne pas consulter les associés, en 2009, sur la transformation de leur SCPI en OPCI, ou sur sa « partition ». De même, elle n'envisage pas, dans l'état actuel des textes, de mettre au vote une résolution « à sens unique » visant le maintien en SCPI.

Laissons aux OPCI le temps de prendre leur envol, aux pouvoirs publics de préciser certains points et en attendant, aux SCPI de poursuivre leur rôle de produit d'épargne immobilière de rendement, dont le caractère défensif fait ses preuves dans le contexte économique et financier actuel.

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

ANNÉE	2004	% du total des revenus	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	10,23	91,24	10,56	91,83	10,91	90,15	11,67	86,40	13,24	83,90
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,73	6,51	0,89	7,74	1,19	9,85	1,82	13,50	2,52	16,00
Produits divers	0,25	2,25	0,05	0,43	0,00	0,00	0,01	0,01	0,02	0,10
TOTAL REVENUS	11,21	100,00	11,50	100,00	12,10	100,00	13,50	100,00	15,78	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,18	10,53	1,30	11,30	1,81	14,93	1,67	12,40	1,81	11,47
Autres frais de gestion	0,51	4,55	0,56	4,87	0,46	3,78	0,54	3,99	0,56	3,53
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,51	4,55	0,40	3,48	0,79	6,55	0,44	3,23	0,35	2,22
Charges locatives non récupérées	1,40	12,49	1,36	11,83	1,75	14,44	-0,12	-0,90	1,90	12,07
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,60	32,12	3,62	31,48	4,80	39,69	2,53	18,71	4,62	29,29
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	0,76	6,78	1,04	9,04	0,67	5,55	1,17	8,69	1,47	9,32
autres	0,30	2,67	-0,01	-0,09	-1,87	-15,44	-0,47	-3,48	-0,57	-3,62
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,06	9,45	1,03	8,95	-1,20	-9,89	0,70	5,21	0,90	5,70
TOTAL CHARGES	4,66	41,57	4,65	40,43	3,61	29,81	3,23	23,92	5,52	34,99
RÉSULTAT COURANT	6,55	58,43	6,85	59,57	8,50	70,19	10,27	76,08	10,26	65,01
Variation report à nouveau	-2,09	-18,64	0,05	0,44	0,50	4,10	1,77	13,13	1,26	7,96
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,64	77,07	6,80	59,13	8,00	66,09	8,50	62,96	9,00	57,03
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,47	75,56	6,53	56,78	7,68	63,46	7,98	59,13	8,32	52,70

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2008

VALEUR COMPTABLE (RÉSULTAT DU BILAN)	Euros
Valeur comptable des immobilisations	3 854 304 €
Valeur nette des autres actifs	4 211 147 €
Valeur comptable	8 065 451 €
Soit pour une part	133,98 €

VALEUR DE RÉALISATION (RÉSULTANT DE L'EXPERTISE)	Euros
Valeur vénale (expertise)	6 460 000 €
Valeur nette des autres actifs	4 178 443 €
Valeur de réalisation	10 638 443 €
Soit pour une part	176,72€

VALEUR DE RECONSTITUTION (CE QU'IL FAUDRAIT DÉBOURSER POUR RECONSTITUER LE PATRIMOINE)	Euros
Valeur de réalisation	10 638 443 €
Frais acquisition	400 520 €
Commission de souscription (10% + tva)	1 320 260 €
Valeur de reconstitution	12 359 223 €
Soit pour une part	205,31 €

EMPLOI DES FONDs

	Total au 31 décembre 2007	Durant l'année 2008	Total au 31 décembre 2008
Fonds collectés	9 670 720,88	0,00	9 670 720,88
+ cessions d'immeubles	435 000,00	2 439 184,28	2 874 184,28
+ plus ou moins value de cession	53 877,46	-1 737 935,02	-1 684 057,56
+ Primes de fusion	13 259,71	0,00	13 259,71
- commission de souscription	-241 747,13	0,00	-241 747,13
- achat d'immeubles	-7 446 134,07	0,00	-7 446 134,07
- agencements des constructions	0,00	0,00	0,00
- frais d'acquisition (non récup.)	0,00	0,00	0,00
- prélèvements/primes d'émission	0,00	0,00	0,00
- prélèvements/primes de fusion	-13 259,71	0,00	-13 259,71
= sommes à investir	2 471 717,14	701 249,26	3 172 966,40



Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

En 2008, nous avons porté une attention toute particulière à l'évolution de notre société qu'il s'agisse de la situation locative et financière d'Accimmo Pierre ou bien encore du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels. 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.

LE RENOUVEAU D'ACCIMMO PIERRE

La vente de l'entrepôt de Fleury-les-Aubrais, intervenue au dernier trimestre de l'année 2008, a constitué un tournant pour notre société : Accimmo Pierre a retrouvé un taux d'occupation de 100 % de ses locaux et cette opération lui a permis également d'envisager la relance de la collecte et le réinvestissement des fonds disponibles.

Détenu en indivision avec deux autres SCPI gérées par BNP Paribas REIM, cet actif, vacant depuis une longue période et dont les charges grevaient fortement les résultats de la société, a été cédé au prix de 1,1 million d'euros, soit 0,7 million d'euros correspondant à la quote-part de notre SCPI.

Un premier investissement, portant sur un immeuble de bureaux parisiens, a d'ores-et-déjà été réalisé dans les premiers mois de l'année 2009.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées fin 2008 ont conclu à une valeur vénale des immeubles de 6,46 millions d'euros, hors droits, en diminution de 8 % 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 2008, à 176,72 euros par part, contre 183,10 euros par part, l'année précédente.

LES RÉSULTATS 2008

Le bénéfice net de l'exercice s'est établi à 617 446,14 euros. Rapporté à une part, le bénéfice net ressort à 10,26 euros par part, soit un niveau équivalent à celui de l'année précédente.

Il a permis de financer intégralement la distribution, portée à 9 euros par part contre 8,50 euros par part pour l'exercice précédent, tout en augmentant le report à nouveau de la SCPI à hauteur de 1,26 euro par part.

SOUSCRIPTION D'UNE POLICE D'ASSURANCE « GARANTIE RESPONSABILITÉ CIVILE »

Des membres de conseils de surveillance de SCPI gérées par BNP Paribas REIM se sont interrogés sur une éventuelle mise en cause de leur responsabilité civile dans le cadre de leur mandat. A leur demande, la société de gestion a fait procéder à une étude juridique de ce risque. Celui-ci ne pouvant être écarté, la société de gestion a proposé au Conseil la souscription d'une police d'assurance le garantissant.

Nous demandons à l'assemblée de ratifier cette souscription, dont le coût, au demeurant modique, est supporté par la SCPI.

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 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 2008, 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 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. Nous estimons que 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.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L823-9 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 Immobilier Indépendant de votre Société. 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 de l'état du patrimoine ».
- > 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 le solde est destiné à 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 exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé 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 12 mars 2009

Le commissaire aux comptes - A.A.C.E. Ile-de-France
Jean-Baptiste PONCET Michel RIGUELLE

>>> RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Aux Associés,

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

CONVENTION CONCLUE AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisés d'une convention conclue au cours de l'exercice.

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 mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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.

Cette convention, signée le 23 octobre 2008, a pour objet la prise en charge partielle à hauteur de 50 % de la cotisation ASPIM, Association Française de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (seul organisme de représentation des SCPI), par votre société de gestion, BNP Paribas Reim pour l'année 2008.

A ce titre, il a été remboursé à votre Société un montant de 1 259 €.

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

Par ailleurs, en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, 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 2008.
- > 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 2008, à 109 006 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 2008.

Fait à Paris, le 12 mars 2009

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 MIXTE DU 24 JUIN 2009

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- > Approbation des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes et des comptes de l'exercice 2008,
- > 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 2008,
- > Rémunération du conseil de surveillance,
- > Pouvoirs à la société de gestion pour réaliser des cessions d'actifs,
- > Autorisations de contracter des emprunts,
- > Ratification de la souscription d'une police d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance,
- > Nomination de membres du conseil de surveillance,

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- > Mise en conformité des articles 1, 10 et 23 des statuts avec la codification de lois et décrets et des articles 6, 7, 20-3 et 27 des statuts avec la réglementation,
- > Modification de l'article 6 des statuts,
- > Modification de l'article 13 des statuts,
- > Modification de l'article 18 des statuts,
- > 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 2008 qui font ressortir un bénéfice net de 617 446,14 €.

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 2008 de la façon suivante :

Report à nouveau 2007	244 879,18 €
Bénéfice de l'exercice 2008	617 446,14 €
Bénéfice distribuable	862 325,32 €
Dividendes distribués	- 541 791,00 €
Report à nouveau 2008	320 534,32 €

Elle fixe en conséquence le montant unitaire du dividende 2008 à 9,00 € 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 2008 :

	Total	Soit par part
valeur comptable	8 065 451 €	133,98 €
valeur de réalisation	10 638 443 €	176,72 €
valeur de reconstitution	12 359 223 €	205,31 €

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 12 000 € la rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2009.

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 2009.

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 cumulé 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 2009.

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 cumulé de 2 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 2009.

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 RÉOLUTION

L'assemblée générale ratifie la souscription d'une police d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, dont la prime 2009, d'un montant maximum de l'ordre de 2 500 € H.T., est à la charge de la SCPI.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Jérôme ABA, 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 2011.

DOUZIÈME RÉOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale décide la mise en conformité d'articles des statuts soit avec la codification de lois et décrets (articles 1, 10 et 23) soit avec la réglementation (articles 6, 7, 20-3 et 27).

Ces articles seront désormais rédigés comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 1^{er}. FORME

La Société Civile dénommée à l'origine Société Civile Immobilière Privée 3 a été constituée en juin 1989, conformément aux articles 1832 et suivants du code civil.

Le 22 juin 1990, elle a adopté le statut de société civile de placement immobilier, sans qu'il résulte la création d'un être moral nouveau ; le 30 mars 1992, cette Société a adopté le statut de Société Civile à capital variable régie par les dispositions de l'article L 231-1 du Code de Commerce, les articles 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 1^{er} Juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 6. CAPITAL SOCIAL

Dernier alinéa

La société de gestion pourra suspendre provisoirement les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement, sauf pour faire face aux demandes des retraits éventuels. Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information.

Article 7. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

1. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social effectif pourra être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital statutaire. Les nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

La société de gestion fixera la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, leur prix d'émission, après consultation du conseil de surveillance. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information et dans la notice au B.A.L.O. Elles figureront également sur le bulletin de souscription et dans la note d'actualisation de la note d'information.

Le prix d'émission des parts comprend, outre le nominal des parts, une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs. Les différents frais afférents à l'augmentation du capital, notamment la commission de souscription rémunérant la société de gestion, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, pourront être amortis sur cette prime d'émission.

Les parts souscrites doivent être intégralement libérées lors de leur souscription.

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de dix parts. Par contre, aucun minimum ne sera imposé aux associés à l'occasion de leurs nouveaux apports.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées qu'à la condition d'avoir été portées à la connaissance des nouveaux souscripteurs.

Article 10. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

3^{ème} alinéa

En application de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 52 de la loi 2003-706 du 1^{er} août 2003 de Sécurité Financière, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 1^{er}. FORME

La Société Civile dénommée à l'origine Société Civile Immobilière Privée 3 a été constituée en juin 1989, conformément aux articles 1832 et suivants du code civil.

Le 22 juin 1990, elle a adopté le statut de société civile de placement immobilier, sans qu'il résulte la création d'un être moral nouveau ; le 30 mars 1992, cette Société a adopté le statut de Société Civile à capital variable régie par les dispositions de l'article L 231-1 du Code de Commerce, les articles L 214-50 et suivants, L231-8 et suivants et R214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 6. CAPITAL SOCIAL

Dernier alinéa

La société de gestion pourra suspendre provisoirement les souscriptions, après avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, si les conditions du marché se modifient notablement, sauf pour faire face aux demandes des retraits éventuels. Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information.

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 7. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

1. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social effectif pourra être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital statutaire. Les nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

La société de gestion fixera la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, leur prix d'émission, après consultation du conseil de surveillance. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information et dans la notice au B.A.L.O. Elles figureront également sur le bulletin de souscription et dans la note d'actualisation de la note d'information.

Le prix d'émission des parts comprend, outre le nominal des parts, une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs. Les différents frais afférents à l'augmentation du capital, notamment la commission de souscription rémunérant la société de gestion, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, pourront être amortis sur cette prime d'émission.

Les parts souscrites doivent être intégralement libérées lors de leur souscription.

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de dix parts. Par contre, aucun minimum ne sera imposé aux associés à l'occasion de leurs nouveaux apports.

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 10. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

3^{ème} alinéa

En application de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société.

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 20. CONSEIL DE SURVEILLANCE

3- POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Article 23. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

12^{ème} alinéa

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article 17 du décret 71 - 524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Article 27. COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'Assemblée Générale, tout associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, le compte de résultat et l'annexe.

Toutefois, si pour des raisons techniques, la société de gestion ne communiquait pas avec la convocation la brochure comprenant tous les documents prévus par la loi, tout associé qui en ferait la demande, recevrait, sans frais pour lui, les documents et renseignements prévus par la loi et ce, jusqu'au cinquième jour avant la date de tenue de l'Assemblée Générale.

TREIZIÈME RÉOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, décide de porter le capital social statuaire à 80 millions d'euros et de modifier en conséquence le 3^{ème} alinéa de l'article 6 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

Article 6 – capital social - 3^{ème} alinéa – « Le capital social statuaire constitue le plafond en-deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à 80 millions (quatre-vingt millions) d'euros ».

QUATORZIÈME RÉOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, décide de supprimer le dernier paragraphe du point 2 de l'article 13 des statuts - « Transmission des parts entre vifs », tel que rappelé ci-dessous :

« Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1^{er} du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 20. CONSEIL DE SURVEILLANCE

3- POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Le reste de l'article demeure inchangé

Article 23. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

12^{ème} alinéa

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article R214-125 du Code Monétaire et Financier pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 27. COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'Assemblée Générale, tout associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, le compte de résultat et l'annexe.

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUINZIÈME RÉOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, décide de rédiger comme suit le 1^{er} point du 3^{ème} alinéa de l'article 18 des statuts :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

3^{ème} alinéa

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, 10 % hors taxes du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse).

NOUVELLE RÉDACTION

Article 18. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

3^{ème} alinéa

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, 10 % hors taxes du prix de souscription des parts **hors commission de souscription TTC.**

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEIZIÈME RÉOLUTION

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 2008

	Au 31 décembre 2008		Au 31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros	Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	4 571 949,79	6 460 000,00	7 011 134,07	7 709 424,00
Terrains et constructions locatives	4 571 949,79	6 460 000,00	7 011 134,07	7 709 424,00
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-717 645,73	-32 703,60	-621 854,69	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-684 942,13		-596 402,73	
Autres provisions pour risques et charges	-32 703,60	-32 703,60	-25 451,96	-25 451,96
TOTAL	3 854 304,06	6 427 296,40	6 389 279,38	7 683 972,04
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	1 876,88	1 876,88	746 125,81	746 125,81
Immobilisations financières	1 876,88	1 876,88	746 125,81	746 125,81
CRÉANCES	143 389,55	143 389,55	178 815,46	178 815,46
Locataires et comptes rattachés	166 837,61	166 837,61	177 661,82	177 661,82
Autres créances	31 289,95	31 289,95	17 771,16	17 771,16
Provision pour dépréciation des créances	-54 738,01	-54 738,01	-16 617,52	-16 617,52
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	4 594 449,05	4 594 449,05	2 936 250,52	2 936 250,52
Valeurs mobilières de placement	4 250 000,00	4 250 000,00	2 830 000,00	2 830 000,00
Autres disponibilités	344 449,05	344 449,05	106 250,52	106 250,52
DETTES	-528 569,03	-528 569,03	-522 740,78	-522 740,78
Dettes financières	-129 122,26	-129 122,26	-120 499,35	-120 499,35
Dettes d'exploitation	-33 220,76	-33 220,76	-17 305,99	-17 305,99
Dettes diverses	-366 226,01	-366 226,01	-384 935,44	-384 935,44
TOTAL	4 211 146,45	4 211 146,45	3 338 451,01	3 338 451,01
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF-PASSIF				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	8 065 450,51		9 727 730,39	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		10 638 442,85		11 022 423,05

Le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Situation d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2008 en euros	Affectation résultat 2007 en euros	Autres mouvements en euros	Situation de clôture au 31 décembre 2008 en euros
CAPITAL	9 210 447,00			9 210 447,00
Capital souscrit	9 210 447,00			9 210 447,00
PRIMES D'ÉMISSION	218 526,75			218 526,75
Prime d'émission	488 015,31			488 015,31
Prélèvement sur prime d'émission	-269 488,56			-269 488,56
PRIMES DE FUSION				
Prime de fusion	13 259,71			13 259,71
Prélèvement sur prime de fusion	-13 259,71			-13 259,71
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	53 877,46		-1 737 935,02	-1 684 057,56
REPORT À NOUVEAU	138 127,12	106 752,06		244 879,18
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	618 443,56	-618 443,56	617 446,14	617 446,14
Acomptes sur distribution	-511 691,50	511 691,50	-541 791,00	-541 791,00
TOTAL GÉNÉRAL	9 727 730,39	0,00	-1 662 279,88	8 065 450,51

Le compte de résultat au 31 décembre 2008

C H A R G E S (Hors Taxes)	Au 31 décembre 2008	Au 31 décembre 2007
CHARGES IMMOBILIÈRES	315 304,87	272 427,05
> Charges ayant leur contrepartie en produits	172 018,45	152 616,48
> Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 952,06	5 717,30
> Grosses réparations	14 693,34	20 504,06
> Autres charges immobilières	114 641,02	93 589,21
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	300 642,48	240 450,06
> Diverses charges d'exploitation	134 558,74	126 712,12
> Dotations aux provisions d'exploitation	158 082,41	106 737,94
- Provisions pour créances douteuses	43 005,10	15 889,24
- Provisions pour grosses réparations	103 232,74	90 848,70
- Provisions pour risques et charges	11 844,57	0,00
> Autres charges	8 001,33	7 000,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	3 248,87
> Charges exceptionnelles	0,00	2,21
> Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00	3 246,66
TOTAL DES CHARGES	615 947,35	516 125,98
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE	617 446,14	618 443,56
TOTAL GÉNÉRAL	1 233 393,49	1 134 569,54

P R O D U I T S (Hors Taxes)	Au 31 décembre 2008	Au 31 décembre 2007
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	976 665,70	852 220,96
> Produits de l'activité immobilière	966 116,47	851 452,66
- Loyers	794 098,02	698 836,18
- Charges facturées	172 018,45	152 616,48
> Produits annexes	10 549,23	768,30
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	25 128,45	132 003,88
> Reprises de provisions d'exploitation	24 170,88	132 003,88
- Reprises de provisions pour créances douteuses	4 884,61	7 628,90
- Reprises de provisions pour grosses réparations	14 693,34	20 504,06
- Reprises de provisions pour risques et charges	4 592,93	103 870,92
> Transfert de charges d'exploitation	957,57	0,00
PRODUITS FINANCIERS	231 599,34	149 552,04
> Produits financiers	151 961,29	109 733,00
- Produit sur titres de créances négociables	151 961,29	109 733,00
> Reprises de provisions sur charges financières	79 638,05	39 819,04
- Reprises de provisions pour dépréciations financières	79 638,05	39 819,04
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	792,66
> Produits exceptionnels	0,00	792,66
> Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	1 233 393,49	1 134 569,54
TOTAL GÉNÉRAL	1 233 393,49	1 134 569,54

L'annexe financière de la SCPI Accimmo Pierre au 31 décembre 2008

>>> 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.

A 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

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			2 439 184,28	4 471 634,58
Frais d'acquisition des immobilisations					
Agencements	100 315,21				100 315,21
Immobilisations en cours					
Total	7 011 134,07			2 439 184,28	4 571 949,79

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

euros

Terrains et constructions locatives	Exercice 2008		Exercice 2007	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Habitations				
Bureaux	884 204,30	1 250 000,00	984 519,51	1 300 000,00
Locaux d'activités				
Commerces				
Entrepôts	3 687 745,49	5 210 000,00	6 026 614,56	6 409 424,00
Total général	4 571 949,79	6 460 000,00	7 011 134,07	7 709 424,00

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 fonds de roulement versés aux syndics d'immeubles pour 1 876,88 €.

CRÉANCES

LOCATAIRES : Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4^{ème} trimestre 2008 encaissées début 2009, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2008.

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 54 738,01 €.

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

euros

Créances	Brut
Créances locataires	94 140,82
Créances douteuses	72 696,79
Total	166 837,61

AUTRES CRÉANCES : Elles sont constituées des créances auprès de l'Etat pour 31 170,12 € et des fournisseurs avoirs à recevoir pour 119,83 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

DISPONIBILITÉS : Elles s'élèvent à 4 594 449,05 €. 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 : 3 884,94 €
- D'autres dettes fournisseurs pour : 29 335,82 €

DETTES DIVERSES : Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Les dettes fiscales pour : 36 024,42 €
 - L'acompte sur dividendes du 4^{ème} trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2009 pour : 135 447,75 €
 - Les acomptes bloqués pour : 291,12 €
 - Les locataires créditeurs : 168 283,72 €
 - Les créditeurs divers pour : 26 179,00 €
- correspondant principalement aux dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2008.

>>> 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 des immeubles de Fleury les Aubray a généré une moins value nette comptable de 1 737 935,02 €.

REPORT À NOUVEAU : L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2007 a décidé d'affecter au report à nouveau, la somme de 106 752,06 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 244 879,18 € au 31 décembre 2008.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE : L'exercice 2008 se solde par un bénéfice de 617 446,14 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2008 et en janvier 2009 pour 541 791,00 €.

>>> COMPTE DE RÉSULTAT – CHARGES

CHARGES IMMOBILIÈRES

Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires :	172 018,45 €
- Travaux refacturés :	7 588,90 €
- Grosses réparations :	14 693,34 €
- Travaux d'entretien courant du patrimoine :	6 363,16 €
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires :	7 093,84 €
- Honoraires divers :	38 679,55 €
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés :	68 867,63 €

CHARGES D'EXPLOITATION

Sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la société de gestion :	109 005,75 €
- Les honoraires de commissaires aux comptes :	10 000,00 €
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante :	3 015,86 €
- Les frais de conseils et d'assemblées :	20 538,46 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	158 082,41 €

>>> COMPTE DE RÉSULTAT – PRODUITS

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	794 098,02 €
- Charges remboursées par les locataires :	172 018,45 €
- Produits annexes :	10 549,23 €

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Il s'agit des reprises des provisions utilisées dans l'exercice pour 24 170,88 € et des transferts de charges relatives aux cessions des immeubles pour 957,57 €.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

- Intérêts sur certificats négociables :	151 961,29 €
- Reprise de provisions pour dépréciations financières :	79 638,05 €

>>> INFORMATIONS DIVERSES

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

euros

Intitulés	Montant
Fournisseurs avoirs à recevoir	119,83
Créances locataires et comptes rattachés	86 937,41
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	10 902,78
Total	97 960,02

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

euros

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 348,00
Locataires avoirs à établir	168 283,72
Total	183 631,72

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

euros

	Montant au 01/01/2008	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2008
Provisions pour grosses réparations	596 402,73	103 232,74	14 693,34	684 942,13
Provisions pour risques divers	25 451,96	11 844,57	4 592,93	32 703,60
Dépréciation éléments financiers	79 638,05		79 638,05	
Dépréciation des créances douteuses	16 617,52	43 005,10	4 884,61	54 738,01
Total	718 110,26	158 082,41	103 808,93	772 383,74

>>> AFFECTATION DU RÉSULTAT 2007

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2007 de 618 443,56 € a été affecté comme suit :

euros

Bénéfice net 2007	618 443,56
Report à nouveau 2006	138 127,12
Bénéfice distribuable	756 570,68
Dividendes versés	- 511 691,50
Report à nouveau 2007	244 879,18

REMBOURSEMENTS DE CHARGES

euros

Charges de copropriété et de fournitures locatives	68 711,20
Assurances	27 115,25
Impôts fonciers	75 593,60
Taxe sur les bureaux en Ile de France	598,40
Total	172 018,45

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	938 096,21
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	151 961,29
Base totale de la commission	1 090 057,50
Commission au taux de 10%	109 005,75
TVA non récupérable	
Total commission de gestion	109 005,75

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	73 876,60

Le descriptif du patrimoine au 31 décembre 2008

Tous les montants sont exprimés en euros

Date d'achat	Situation géographique	Surface	Prix d'acquisition Frais (1) Améliorations	Valeurs vénables		Locataires
				2007	2008	
1975	PARIS 11 ^e 8/14 passage de la Main d'Or	625 m ² de bureaux et locaux d'activités	884 204,30	1 300 000,00	1 250 000,00	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	2 000 000,00	1 900 000,00	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	1 350 000,00	1 150 000,00	UPS SUPPLY CHAINS SOLUTION
1977	FLEURY-LES-AUBRAY (45) Rue Joliot Curie	Immeuble vendu en 2008		269 424,00		
1979	FLEURY-LES-AUBRAY (45) Rue Joliot Curie	Immeuble vendu en 2008		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	270 000,00	260 000,00	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	2 100 000,00	1 900 000,00	AVIONS MARCEL DASSAULT LITT DIFFUSION
TOTAL acquisitions			4 471 634,58			
Total frais			0,00			
Total améliorations			100 315,21			
TOTAL GÉNÉRAL			4 571 949,79	7 709 424,00	6 460 000,00	
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT			4 571 949,79	7 020 000,00	6 460 000,00	

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



Vos notes



A series of horizontal green lines spanning the width of the page, providing a space for writing or drawing.



Vos notes



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

BNP Paribas Real Estate Investment Management

13, boulevard du Fort de Vaux 75017 Paris

01 55 65 23 55

www.reim.bnpparibas.com

reim-bnpparibas@bnpparibas.com

PV12129 - 03/2009 / Conception graphique: TM Création / Imp. Symphonie Graphique 01 47 36 91 11 / Photo couverture : Photothèque
BNP Paribas Immobilier - D Boy de la Tour

Imprimé sur papier issu de forêts gérées durablement

