



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

# Accimmo Pierre

Rapport annuel 2009



## 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<sup>er</sup> juillet 2007

### LE DIRECTOIRE DE BNP PARIBAS REIM

#### **Président**

Jacqueline FAISANT

#### **Membres**

Michele CIBRARIO Administrateur Délégué de BNP Paribas REIM Italy sgr  
Karl DELATTRE Directeur Général Délégué  
Cyril de FRANCQUEVILLE Directeur Général Délégué  
Sylvie PITTICCO Secrétaire Général – Directeur Financier

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE BNP PARIBAS REIM

#### **Président**

Marie-Claire CAPOBIANCO Directeur de la Banque Privée France /  
Responsable de BNP Paribas Wealth Management Networks

#### **Membres**

François BENFEGHOUL Directeur Général  
Délégué de BNP Paribas Real Estate  
François DEBIESSÉ Directeur de BNP Paribas Wealth Management  
Michel GUIGAL Directeur Produits et Marchés de BNP Paribas  
Nathalie ROBIN Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurance

**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.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## LA SCPI

### ACCIMMO PIERRE

#### Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

régie par les articles L214-50 et suivants, L231-8 et suivants et  
R 214-116 et suivants du code monétaire et financier

**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**

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

**SIREN : 351 380 472 RCS Paris**

### LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### **Président**

Christian BOUTHIE

#### **Membres**

Jérôme ABA  
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

#### **SUPPLEANT**

Société Auditeurs Associés Consultants Européens 10, rue de Florence  
75008 Paris

### EXPERT IMMOBILIER

Société Foncier Expertise

4, quai de Bercy  
94224 Charenton cedex

# ACCIMMO PIERRE

## SOMMAIRE

Page 2

LA SCPI ACCIMMO PIERRE EN BREF  
LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Page 5

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Page 12

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Page 13

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Page 15

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2009

Page 22

L'ORDRE DU JOUR  
LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## LA SCPI ACCIMMO PIERRE EN BREF

Date de création : 17 juillet 1989

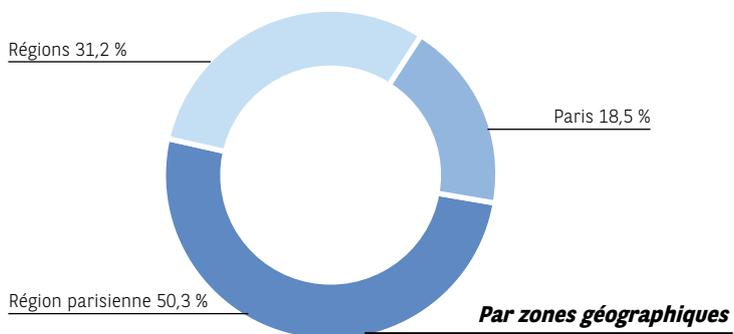
### La SCPI au 31/12/2009

Type	Immobilier diversifié Ile-de-France et grands marchés régionaux
Capital	37,2 millions d'euros (variable*)
Nombre de parts	243 355
Nombre d'associés	1 246
Nombre d'immeubles	10
Valeur vénale*	26,4 millions d'euros (108,36 euros par part)
Valeur de réalisation*	40,4 millions d'euros (166,13 euros par part)
Valeur de reconstitution*	47,1 millions d'euros (193,53 euros par part)
Taux d'occupation financier*	100,0 %

2

### Composition du patrimoine

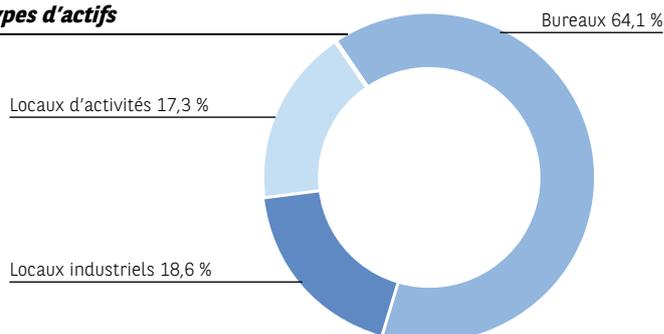
(en % des valeurs vénales)



### Chiffres-clés 2009

Loyers facturés	6,6 millions d'euros
Produits financiers	57 000 euros
Dotation à la PGR*	328 000 euros
Distribution*	18,80 euros par part
Report à nouveau cumulé	7,12 euros par part (4,5 mois de distribution)
Parts souscrites en 2009	187 274
Retraits en 2009	4 118

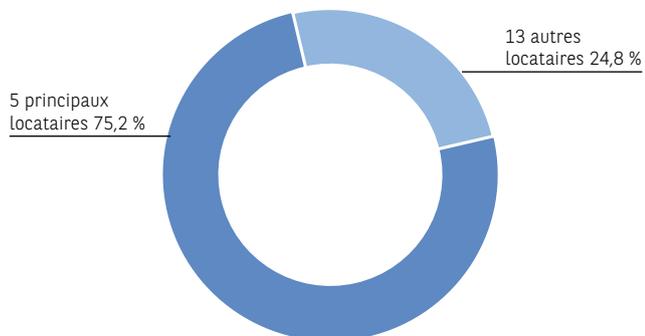
### Par types d'actifs



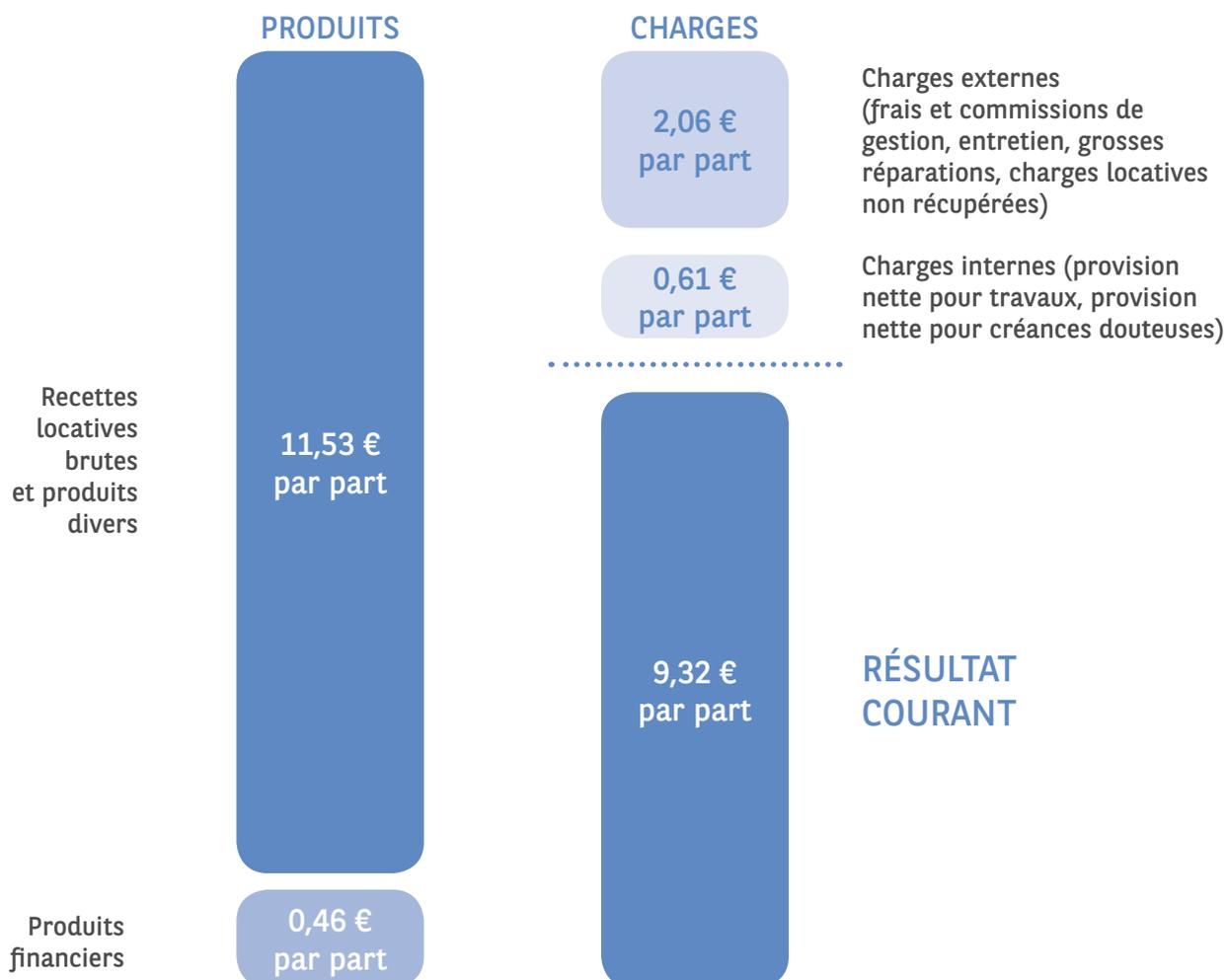
\* Voir glossaire, en fin de rapport.

## Répartition des risques locatifs

(en % des loyers)



## Produits, charges et résultat courant



# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## > Les bureaux en Ile-de-France

### LA DEMANDE PLACÉE

Avec 1,81 million de m<sup>2</sup> commercialisés en 2009, la demande placée, c'est-à-dire le nombre de mètres carrés pris en location ou achetés par des utilisateurs, a reculé de 24 % par rapport à 2008.

Les grandes transactions, celle qui portent sur des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, ont baissé de 35 %. Si les entreprises, et notamment les plus grandes, sont toujours incitées à la rationalisation de leurs implantations et à la réalisation d'économies en termes de loyer et charges, cette préoccupation s'est plutôt traduite, en 2009, par des réductions de surfaces et le repli vers des zones périphériques, moins chères. C'est d'ailleurs à Paris que le recul des transactions a été le plus marqué sur ce segment de marché.

Pour une SCPI, les tendances de marché valent pour les actifs vacants ou à relouer à brève échéance. Dans ce cas, en effet, le niveau de la demande a une influence directe sur le délai et les conditions financières prévisibles de relocation. Mais, pour l'essentiel de son patrimoine, loué, les locataires en place sont tenus par des échéances précises et le niveau de la demande à un instant donné ne préjuge pas de l'état du marché lorsque ces échéances seront arrivées.

### LES VALEURS LOCATIVES

Pour les bureaux franciliens de seconde main, les valeurs moyennes sont revenues de 322 euros le m<sup>2</sup>, fin 2008, à 318 euros le m<sup>2</sup> un an plus tard. Il s'agit là de loyers faciaux. La nécessité, pour les propriétaires-bailleurs, de maintenir leurs immeubles loués les amène souvent à consentir des avantages commerciaux, telles que franchise de loyer ou prise en charge de travaux normalement supportés par le locataire, qui se traduisent par un écart entre loyer facial et loyer économique.

Pour les patrimoines constitués et loués, l'évolution de leurs recettes locatives ne reflète pas celle des loyers de marché. Elle dépend de l'évolution de l'indice de référence, l'ICC (Indice du Coût de la Construction). Celui-ci, après avoir connu une forte hausse au cours des dernières années, connaît une tendance inverse depuis un an. Au troisième trimestre 2009, il avait baissé de 5,77 % par rapport à la même période de 2008, qui constituait toutefois un pic dans son évolution.

### L'OFFRE IMMÉDIATE ET LE TAUX DE VACANCE

L'offre immédiate de bureaux totalisait 3,26 millions de m<sup>2</sup>, en fin d'année, contre 2,74 millions, fin 2008, soit une hausse de près d'un tiers.

Cette évolution provient à la fois de libérations de bureaux de seconde main et de l'arrivée sur le marché de bureaux neufs lancés au cours des années précédentes.

Conséquence de l'évolution de l'offre et de la demande au cours de l'année écoulée, le taux de vacance moyen s'établissait, en fin d'année, à un peu plus de 7 % pour l'ensemble de l'Ile-de-France, contre un peu plus de 5 % un an plus tôt.

## > Les bureaux en régions

En 2009, la demande placée de bureaux en régions a reculé de 16 % pour représenter un million de mètres carrés. Néanmoins, ce niveau de transactions reste dans la moyenne de ces dix dernières années. La baisse a principalement résulté de la faiblesse de la demande de petites surfaces, en recul de 20 %, alors que la demande de surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> est restée à peu près stable. L'évolution de la demande placée n'a pas été homogène. Parmi les principales métropoles régionales, Toulouse, Bordeaux, Lille et Marseille ont mieux résisté.

L'offre a augmenté de 14 %, en un an, pour s'établir à 2,5 millions de mètres carrés, surtout du fait des libérations de bureaux de seconde main. Du côté des bureaux neufs, une baisse des livraisons et des mises en chantier s'est amorcée, en 2009. Elle devrait se poursuivre en 2010.

## > Les investissements en France

Avec 8,4 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise, l'année 2009 aura été marquée par une baisse de 44 % des volumes. Totalement atone en début d'année, notamment du fait des difficultés de financement, le marché de l'investissement s'est redressé par la suite, surtout au second semestre, avec le retour progressif à une meilleure liquidité. Le seul dernier trimestre 2009 a représenté plus de 40 % des montants investis dans l'année.

Cette accélération tout au long de l'année incite les professionnels à un optimisme mesuré pour 2010. Selon la plupart, 2009 aura marqué un « bas de cycle ».

Au plan géographique, les investissements se sont répartis à 70 % en Ile-de-France et 30 % en régions. Au plan sectoriel, seuls les commerces ont vu les volumes investis croître d'une année sur l'autre.

## > Les entrepôts

Avec 1,5 million de mètres carrés placés, les transactions ont reculé de 40 %, en 2009, malgré l'important volume d'opérations pour compte propre, donc réalisées par le propriétaire pour ses propres besoins.

La résistance de la consommation, l'embellie constatée dans le secteur automobile, le développement de l'e-commerce en 2009, n'ont pas permis de compenser la contraction de la demande d'origine industrielle et celle des échanges extérieurs.

L'offre, elle, n'a cessé de progresser, surtout du fait des libérations d'entrepôts anciens, souvent inadaptés aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins des utilisateurs. Fin 2009, elle totalisait 3,8 millions de mètres carrés.

Conséquence de la faiblesse de la demande et de l'importance de l'offre, les loyers des entrepôts ont baissé.

Au plan géographique, l'axe traditionnel des entrepôts, allant de Lille à Marseille en passant par l'Ile-de-France, Lyon et Orléans, a nettement mieux résisté que les zones périphériques.

Pourtant, au vu des derniers mois de 2009 et des premiers de 2010, la conjoncture semble s'améliorer.

## > Les commerces

Malgré la crise économique, la consommation des ménages a bien résisté (+1 %), en 2009, soutenue par les mesures gouvernementales et dans un contexte d'inflation maîtrisée. Néanmoins, les achats se sont déplacés vers les articles d'entrée de gamme et le chiffre d'affaires global du commerce a légèrement baissé.

Quelques secteurs sont pourtant restés dynamiques, et principalement celui de l'« Equipement de l'information » (micro-ordinateurs, téléphones portables, « smartphones », etc...) et la pharmacie. L'e-commerce a même vu son chiffre d'affaires progresser de 25 %.

Dans cet environnement difficile, les enseignes ont poursuivi leur recherche d'une plus grande proximité vis-à-vis de leurs clientèles, à la fois en privilégiant les emplacements en centres-villes et en développant différentes gammes afin de toucher un public plus large. Pourtant, le volume global de transactions en immobilier commercial a nettement diminué et les délais de commercialisation se sont allongés par rapport à un passé récent. On constate ainsi une remontée importante de l'offre disponible, au moins dans les emplacements courants. Pour les meilleurs emplacements, la demande est restée forte, les opportunités rares et les loyers stables. Les loyers des baux en cours, jusqu'il y a peu indexés sur l'Indice du Coût de la Construction, avaient fortement monté, alors que les chiffres d'affaires stagnaient, voire baissaient. Ils se sont assagis avec l'indexation sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), qui prend en compte d'autres facteurs et notamment le chiffre d'affaires du commerce de détail.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

En 2009, deux actions majeures, approuvées par votre Conseil de Surveillance, ont été initiées : le réinvestissement des fonds disponibles et la relance des souscriptions. Dans la même logique, depuis 2009, Accimmo Pierre a élargi sa politique d'investissement, en accord avec les associés consultés en juin 2008, afin de constituer un patrimoine diversifié, tant par la nature économique des immeubles que par leur situation géographique.

Ainsi, cinq nouveaux actifs ont été acquis en 2009... Les investissements vont se poursuivre, dans la mesure où, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, Accimmo Pierre disposait de quelque 12,9 millions d'euros restant à investir.

L'évolution notable d'Accimmo Pierre en 2009 rend, ainsi, toute comparaison avec les résultats antérieurs difficile, voire impossible, tant le périmètre et le type d'actifs acquis par votre société se sont élargis.

## > Le patrimoine

### ÉVOLUTION

Le 2 février, un immeuble de bureaux, d'une surface totale de 2 160 m<sup>2</sup>, situé 31 bis rue Bergère, à Paris 9<sup>ème</sup>, a été acquis, au prix net vendeur 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 %. Cet immeuble constitue le premier actif acquis en 2009 grâce aux fonds disponibles dès la fin de l'année 2008.

Entre le troisième trimestre et la fin de l'année 2009, Accimmo Pierre a acquis quatre actifs grâce aux nouvelles souscriptions de parts. Tout d'abord, votre SCPI a investi dans deux immeubles de bureaux et d'activités à Mions (69) et Montigny-Le-Bretonneux (78). Accimmo Pierre possède la totalité des locaux des immeubles de Mions, d'une surface de 2 249 m<sup>2</sup>, et de Montigny-Le-Bretonneux, de 975 m<sup>2</sup>. Ils sont respectivement loués aux sociétés Fraikin Locamion et Saur. Le prix d'acquisition, acte en main, de ces deux actifs représente 4,8 millions d'euros.

Accimmo Pierre a acquis ensuite un immeuble de bureaux situé place des frères Montgolfier à Guyancourt (78). D'une surface de 5 281 m<sup>2</sup>, l'immeuble est entièrement occupé par la société Egis, filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts et Consignations. D'un montant global de 11,4 millions d'euros, cet actif a été acquis en indivision avec deux autres sociétés gérées par BNP Paribas REIM. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 34 %.

Enfin, le 30 décembre, Accimmo Pierre a acquis un immeuble de 2 666 m<sup>2</sup> de bureaux situé 10, rue Chevreul à Suresnes (92). Cet actif, acquis au prix (acte en main) de 8,9 millions d'euros, est entièrement loué à six sociétés.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(au 31 décembre 2009, en % des valeurs vénales)

	Bureaux	Locaux d'activités	Locaux industriels	Total
Paris	18,48 %			<b>18,48 %</b>
Région parisienne	45,65 %	3,60 %	1,02 %	<b>50,27 %</b>
Province		13,65 %	17,60 %	<b>31,25 %</b>
<b>Total</b>	<b>64,13 %</b>	<b>17,25 %</b>	<b>18,62 %</b>	<b>100,00 %</b>

### LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Selon les expertises réalisées au dernier trimestre 2009, la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société s'élevait à 26 373 000 euros. 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 166,13 euros par part et la valeur de reconstitution à 193,53 euros par part.

### LA SITUATION LOCATIVE

#### Taux d'occupation (en % des loyers)

Au 31/12/2008	Au 31/03/2009	Au 30/06/2009	Au 30/09/2009	Au 31/12/2009
100	100	100	100	100

Au cours de l'année, le taux d'occupation des actifs s'est maintenu à 100 %. En outre, les immeubles acquis au cours de l'année étaient entièrement loués.

### Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

Avec l'acquisition de cinq nouveaux actifs en 2009, Accimmo Pierre a entamé sa mutation.

Si, au 31 décembre, les cinq principaux locataires représentent encore 75,2 % des loyers de votre société, les investissements à venir dans les prochains mois permettront une meilleure répartition du risque locatif.

Pour mémoire, à la fin de l'année 2009, Accimmo Pierre disposait de près de 13 millions d'euros de capitaux à investir.

<b>5 principaux locataires</b>	<b>75,2</b>
EGIS – Guyancourt (78)	20,3
Fraikin Locamion – Mions (69)	19,6
Oberthur – Cesson-Sévigné (35)	14,3
Transtours – rue Bergère (75)	10,6
UPS Supply Chains Solutions – Saint-Jacques-de-la-Lande (35)	10,4
<b>Autres locataires</b>	<b>24,8</b>
13 locataires	
<b>Loyer estimé des surfaces vacantes</b>	<b>0</b>

### LES TRAVAUX

En 2009, **les travaux de grosses réparations** ont représenté un montant global de 3 845,31 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 140 735,39 euros en 2009, correspondant à un taux de 13 % des loyers facturés pour les entrepôts et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, de 6 % des loyers facturés pour les bureaux.

#### Provision pour grosses réparations (en milliers d'euros)

Montant au 1/01/2009	Dotations 2009	Reprises 2009	Montant au 31/12/2009
685	141	4	822

## > Les résultats et la distribution

Le résultat net de l'exercice 2009 s'est élevé à 1 293 125,19 euros.

Avec un taux d'occupation financier de 100 % tout au long de l'année, les souscriptions enregistrées et l'acquisition de cinq nouveaux actifs, les produits de l'activité immobilière ont nettement progressé, notamment les loyers facturés qui se sont élevés à 1 500 577,44 euros.

La hausse importante des charges d'exploitation s'explique par la commission de souscription perçue sur les nouveaux capitaux collectés en 2009. Cette commission est sans impact sur le résultat car imputée sur la prime d'émission.

Rapporté à une part, le résultat net 2009 a représenté 9,32 euros. La distribution de l'année 2009 a été fixée à 9,24 euros par part. Le report à nouveau sera renforcé à hauteur de 0,08 euro par part pour être porté à 2,27 euros par part, soit trois mois de distribution au rythme de l'année écoulée (rapporté au nombre de parts au 31 décembre 2009).

### PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2009, la nouvelle dotation pour créances douteuses s'est élevée à 17 137,78 euros, tandis que les reprises, représentant 54 738,01 euros, correspondent, notamment, à la fin du contentieux avec la SCI Les Bleuets de Provence, acquéreur de l'entrepôt de Fleury-les-Aubrais (45), qui a réglé, au second semestre 2009, la dernière échéance relative aux charges d'occupation.

#### Provision pour créances douteuses (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/2009	Dotations 2009	Reprises 2009	Montant au 31/12/2009
55	17	55	17

## > Le capital

De la collecte annuelle, il ressort, au 31 décembre 2009, un capital de 37 233 315 euros qui se répartit en 243 355 parts détenues par 1 246 associés.

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 <sup>(1)</sup> en euros	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 <sup>(2)</sup>	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions en euros
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	-
2009	37 233 315	33 951 889	243 355	1 246	185,00	3 093 766

(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 retirées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> 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)
2005	-	-	-	1 094	-
2006	-	-	-	1 324	-
2007	-	-	-	1 296	-
2008	-	-	-	1 296	-
2009	4 118*	6,84 %	Dans le mois depuis le 10/03/2009	-	-

\* des souscriptions ont compensé ces retraits pour un montant de 693 800,64 euros

euros

### Évolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009	
					depuis le 10 mars 2009	
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	178,00	178,00	178,00	178,00	178,00	185,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	6,80	8,00	8,50	9,00		9,24
Rendement de la part en % <sup>(2)</sup>	3,82 %	4,49 %	4,78 %	5,06 %		4,99 %
Report à nouveau cumulé par part	1,80	2,30	4,07	5,33		2,27

(1) Dividendes versés pour une jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année et au 10 mars 2009 pour l'année 2009

Depuis le 10 mars 2009, le **prix de souscription** de la part est fixé à 185 euros. Sans changement au 1<sup>er</sup> janvier 2010, ce prix se décompose comme suit :

- > Valeur nominale : 153 euros
- > Prime d'émission : 12,24 euros
- > Commission de souscription : 19,76 euros TTC qui correspondent à 10 % HT (11,96 % TTC) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Depuis cette date, le **prix de retrait**, égal au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription HT, s'élève à 168,48 €.

## > L'assemblée générale mixte

### RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

#### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Deux mandats arrivent à échéance à l'assemblée générale annuelle et un poste reste à pourvoir, le conseil de surveillance pouvant être composé au maximum de onze membres (article 20 des statuts).

#### RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé à l'assemblée générale de fixer la rémunération allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2010 à 13 200 euros.

#### NOMINATION DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier, la société Foncier Expertise, arrive à échéance en juin 2010. Il vous est proposé de renouveler son mandat pour une durée de quatre années.

#### 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 4 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.

#### COMMISSION D'ARBITRAGE

La définition et la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage dans le patrimoine d'une SCPI, l'audit technique et financier des immeubles à céder, la recherche d'acquéreurs, l'analyse des opportunités d'investissement, constituent une activité à part entière, distincte de la gestion immobilière et sociale courante, et qui requiert des moyens techniques et humains spécifiques afin de répondre aux nouvelles exigences d'une législation en perpétuelle évolution, toujours plus exigeante, notamment sur le plan technique (hygiène et sécurité...).

En outre, une gestion active du patrimoine est d'autant plus opportune que l'évolution de la réglementation, liée notamment aux problématiques d'environnement durable, requiert un nouveau regard sur les actifs et des projections financières complémentaires.

Afin de permettre à la société de gestion d'exercer pleinement cette activité dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés, il est demandé à l'Assemblée générale de prévoir en sa faveur, une commission d'arbitrage. Cette commission serait fixée à 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature de l'acte de vente, et 1,5 % HT de ce même montant payable au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature de l'acte d'acquisition.

### RÉSOLUTION À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Il est demandé à l'assemblée statuant à titre extraordinaire de modifier l'article 6 des statuts pour porter le capital social statutaire de 80 millions d'euros à 100 millions d'euros, en lien avec la collecte relancée depuis mars 2009.

## > Prise en charge de la moitié de la cotisation ASPIM par la société de gestion

La société de gestion a reversé à la SCPI la moitié de la cotisation réglée par cette dernière, pour 2009, à l'Association Française des Sociétés Civiles de Placement Immobilier. BNP Paribas REIM a décidé de reconduire cette participation pour 2010.

## > Transformation de la SCPI en OPCI

Nous vous rappelons que les porteurs de parts, réunis en assemblée générale extraordinaire, devront légalement se prononcer, avant mai 2012, sur la possibilité de transformer leur SCPI en OPCI.

Nous vous avons indiqué l'année dernière qu'il nous apparaissait que les conditions n'étaient pas encore réunies pour permettre aux associés de prendre leur décision en toute connaissance de cause.

Un an après, beaucoup de questions se posent encore sur la pertinence d'une telle transformation.

La loi stipule que l'assemblée devra opter pour l'une des deux formes de l'OPCI, c'est-à-dire soit la Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable -SPPICAV-, soit le Fonds de Placements Immobiliers -FPI-.

Elle prévoit, également, qu'une SCPI peut transmettre tout ou partie de son patrimoine par voie de scission à des OPCIs, en faisant préalablement apport à des Sociétés civiles nouvelles, afin que les parts de ces dernières soient transmises à des OPCIs.

Les OPCIs présentent, par rapport aux SCPI, des avancées, notamment en matière d'acquisition et de gestion.

Mais, s'agissant des SPPICAV, celles ouvertes au public sont toujours en très petit nombre, et de création récente, ce qui ne permet pas d'apprécier réellement leurs performances. En tout état de cause, la structure de leur patrimoine est très éloignée de celle des SCPI, dans la mesure où leurs actifs immobiliers sont aujourd'hui limités à 65% au maximum, l'essentiel des autres actifs étant constitué de valeurs mobilières.

Quant aux FPI, dont la fiscalité est celle des revenus fonciers, ils seraient plus proches des SCPI, à condition que leur patrimoine puisse être constitué essentiellement d'actifs immobiliers. Or aucun FPI n'a été créé à ce jour.

L'autre voie, qui consiste en la transformation « indirecte » des SCPI en OPCIs, par le biais de SCI auxquelles les SCPI auraient apporté leurs patrimoines, soulève des questions, fiscales, comptables et juridiques, et nécessiterait notamment l'accord unanime des porteurs de parts, si, pour répondre au choix de chaque porteur, l'échange de parts des SCI avec des parts de FPI et des actions de SPPICAV n'était pas proportionnel.

Les différents aspects de ces questions sont en cours d'examen par tous les acteurs concernés, professionnels et pouvoirs publics.

Dès lors, votre société de gestion a proposé de constituer un groupe de travail avec des membres des conseils de surveillance des SCPI qu'elle gère, pour poursuivre les réflexions, dont les conclusions vous seront présentées dans les délais prévus par la loi.

## > Événement postérieur à la clôture

Départ du locataire Dassault de l'immeuble de Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)

Le locataire Dassault a donné congé, au 31 décembre 2009, des quelque 9 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux qu'il occupait dans l'immeuble de Saint-Jean-de-la-Ruelle - ZI Ingres (45). Le bien reste partiellement loué par LITT Diffusion.

Malgré la très bonne localisation de cet actif, situé dans une zone dynamique, une relocation rapide, en l'état, n'est pas envisageable en raison, notamment, de l'obsolescence des locaux (loués depuis 26 ans), mais également du contexte locatif actuel de marché local (transactions rares au-delà de 2 000 m<sup>2</sup>).

La société de gestion, en étroite collaboration avec votre Conseil de surveillance, étudie deux options. La première consiste à proposer ces locaux à la vente en l'état. La seconde projette de valoriser le bien en réalisant une opération de redéveloppement (orientation type BBC - bâtiment basse consommation). Cette dernière opération pourrait s'avérer d'autant plus intéressante que le locataire restant en place, LITT Diffusion, a fait part de son souhait de s'étendre sur une surface plus importante.



Place des Frères Montgolfier 78280 GUYANCOURT

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en Euros H.T)

Année	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	10,56	91,83	10,91	90,15	11,67	86,40	13,24	83,90	11,53	96,16
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,89	7,74	1,19	9,85	1,82	13,50	2,52	16,00	0,46	3,84
Produits divers	0,05	0,43	0,00	0,00	0,01	0,10	0,02	0,10	0,00	0,00
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>11,50</b>	<b>100,00</b>	<b>12,10</b>	<b>100,00</b>	<b>13,50</b>	<b>100,00</b>	<b>15,78</b>	<b>100,00</b>	<b>11,99</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,30	11,30	1,81	14,93	1,67	12,40	1,81	11,47	1,41	11,76
Autres frais de gestion	0,56	4,87	0,46	3,78	0,54	3,99	0,56	3,53	0,31	2,59
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,40	3,48	0,79	6,55	0,44	3,23	0,35	2,22	0,05	0,42
Charges locatives non récupérées	1,36	11,83	1,75	14,44	-0,12	-0,90	1,90	12,07	0,29	2,42
<i>Sous total charges externes</i>	<b>3,62</b>	<b>31,48</b>	<b>4,80</b>	<b>39,69</b>	<b>2,53</b>	<b>18,71</b>	<b>4,62</b>	<b>29,29</b>	<b>2,06</b>	<b>17,19</b>
Amortissements nets										
patrimoine										
autres										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
pour travaux	1,04	9,04	0,67	5,55	1,17	8,69	1,47	9,32	0,99	8,26
autres	-0,01	-0,09	-1,87	-15,44	-0,47	-3,48	-0,57	-3,62	-0,38	-3,18
<i>Sous total charges internes</i>	<b>1,03</b>	<b>8,95</b>	<b>-1,20</b>	<b>-9,89</b>	<b>0,70</b>	<b>5,21</b>	<b>0,90</b>	<b>5,70</b>	<b>0,61</b>	<b>5,08</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>4,65</b>	<b>40,43</b>	<b>3,61</b>	<b>29,81</b>	<b>3,23</b>	<b>23,92</b>	<b>5,52</b>	<b>34,99</b>	<b>2,67</b>	<b>22,27</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>6,85</b>	<b>59,57</b>	<b>8,50</b>	<b>70,19</b>	<b>10,27</b>	<b>76,08</b>	<b>10,26</b>	<b>65,01</b>	<b>9,32</b>	<b>77,73</b>
Variation report à nouveau	0,05	0,44	0,50	4,10	1,77	13,13	1,26	7,96	0,08	0,67
Variation autres réserves										
Résultat sur exercice antérieur										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	<b>6,80</b>	<b>59,13</b>	<b>8,00</b>	<b>66,09</b>	<b>8,50</b>	<b>62,96</b>	<b>9,00</b>	<b>57,03</b>	<b>9,24</b>	<b>77,06</b>
Revenus distribués après prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	6,53	56,78	7,68	63,46	7,98	59,13	8,32	52,70	9,03	75,31

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) pour 12 mois de jouissance

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2009 PAR DATE D'ÉCHÉANCE

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société indique la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2009 par date d'échéance.

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	168 456,36	8 078,77	2 990,00	157 387,59	
Dettes litigieuses	0,00				
<b>TOTAL</b>	<b>168 456,36</b>	<b>8 078,77</b>	<b>2 990,00</b>	<b>157 387,59</b>	<b>0,00</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2009

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	En euros
Valeur comptable des immobilisations	24 844 402,42
Valeur nette des autres actifs	14 074 102,14
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>38 918 504,56</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<b>159,92</b>

VALEUR DE REALISATION (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale (expertise)	26 373 000,00
Valeur nette des autres actifs	14 056 489,75
<b>VALEUR DE REALISATION</b>	<b>40 429 489,75</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<b>166,13</b>

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	40 429 489,75
Frais acquisition	1 635 126,00
Commission de souscription (10% + TVA)	5 030 928,04
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>47 095 543,79</b>
<i>SOIT POUR UNE PART :</i>	<b>193,53</b>

## EMPLOI DES FONDSD (en euros)

	Total au 31 décembre 2008	Durant l'année 2009	Total au 31 décembre 2009
Fonds collectés	9 670 720,88	33 951 889,36	43 622 610,24
+ cessions d'immeubles	2 874 184,28		2 874 184,28
+/- value de cession	-1 684 057,56		-1 684 057,56
+ divers :			
• Primes de fusion	13 259,71		13 259,71
- commission de souscription	-241 747,13		-241 747,13
- achat d'immeubles	-7 446 134,07	-21 111 897,23	-28 558 031,30
- agencements des constructions			
- frais d'acquisition (non récup.)	0,00		0,00
- divers :			
• prélèvements/primes émission		-3 093 766,48	-3 093 766,48
• prélèvements/primes fusion	-13 259,71		-13 259,71
<b>= SOMMES À INVESTIR</b>	<b>3 172 966,40</b>	<b>9 746 225,65</b>	<b>12 919 192,05</b>

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2009, nous avons suivi avec attention l'évolution de notre société. En effet, outre la situation locative et financière d'Accimmo Pierre ainsi que le résultat des expertises immobilières, nous nous sommes penchés sur deux actions majeures : la relance des souscriptions et le réinvestissement des fonds disponibles. Afin d'exercer notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément au mandat que vous nous avez conféré, la société de gestion a mis à notre disposition toutes les informations et tous les documents nécessaires.

## > L'évolution du patrimoine

En 2009, grâce aux fonds disponibles dès la fin de l'année 2008 ainsi qu'aux fonds apportés par les nouvelles souscriptions, cinq actifs ont été acquis :

- > en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM, un immeuble de bureaux, d'une surface totale de 2 160 m<sup>2</sup>, situé rue Bergère, à Paris 9<sup>ème</sup>. Le prix global de cet actif s'élève à 7,05 millions d'euros. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 50 % ;
- > un immeuble de bureaux et d'activités à Mions (69), d'une surface de 2 249 m<sup>2</sup>, au prix de 3 900 000 euros ;
- > un immeuble de bureaux et d'activités à Montigny-le-Bretonneux (78), d'une surface de 975 m<sup>2</sup>, au prix de 910 000 euros ;
- > en indivision avec deux SCPI gérées par BNP Paribas REIM, un immeuble de bureaux de 5 281 m<sup>2</sup>, à Guyancourt (78), au prix global de 11,4 millions d'euros. La quote-part d'Accimmo Pierre dans cette indivision est de 34 %.
- > un immeuble de 2 666 m<sup>2</sup> de bureaux situé 10, rue Chevreul à Suresnes (92), acquis au prix de 8,9 millions d'euros.

Ces cinq actifs sont entièrement loués. D'autres investissements sont prévus pour 2010 dans la mesure où, au 1<sup>er</sup> janvier, Accimmo Pierre disposait de 12,9 millions d'euros à investir.

En 2009, les achats se sont opérés sur un rendement moyen de 7,85 % actes en main. Toutefois, la société de gestion nous a informés du mouvement baissier des taux de rendement sur le deuxième semestre 2009.

## > Les valeurs représentatives de la SCPI

Avec la relance des souscriptions et les nouvelles acquisitions réalisées en 2009, toute comparaison avec les résultats antérieurs s'avère difficile, dans la mesure où le périmètre et le type d'actifs acquis par Accimmo Pierre se sont diversifiés.

Les expertises immobilières réalisées fin 2009 ont conclu à une valeur vénale des immeubles de 26,37 millions d'euros, hors droits.

Après évaluation des autres actifs sociaux et des dettes, la valeur de réalisation de la SCPI s'établissait, fin 2009, à 166,13 euros par part.

## > Les résultats 2009

Le bénéfice net de l'exercice s'est établi à 1 293 125,19 euros, soit 9,32 euros par part. Il a permis de financer intégralement la distribution, de 9,24 euros par part en 2009 (pour une part en pleine jouissance), tout en augmentant le report à nouveau de la SCPI à hauteur de 0,08 euro par part.

Nous vous proposons de voter en faveur de cette affectation du résultat.

Plus généralement, nous vous recommandons d'approuver l'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion.

Le conseil de surveillance

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## > Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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 2009, 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 et informations spécifiques 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 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 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 » sous la rubrique « 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, dont le taux a été ramené à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, sur les loyers de bureaux de 13% à 6%, 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels, des informations données dans 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 2010*

*Le Commissaire aux Comptes - A.A.C.E. Ile-de-France*

**Jean-Baptiste PONCET**

**Michel RIGUELLE**

## > Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés,

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

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.

### ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumise aux dispositions de 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, 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. La rémunération versée à ce titre au cours de l'exercice 2009 s'est élevée à 3 093 766 Euros.
- > 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 2009, à 196 391 Euros (hors T.V.A.).
- > Prise en charge partielle à hauteur de 50% de la cotisation ASPIM, Association Française de Sociétés Civiles de Placement Immobilier, par votre Société de gestion, BP PARIBAS REIM, pour l'année 2009.  
A ce titre, il a été remboursé à votre Société un montant de 1 165 Euros.

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 2009.

*Fait à Paris, le 12 mars 2010*

*Le Commissaire aux Comptes - A.A.C.E. Ile-de-France*

**Jean-Baptiste PONCET**

**Michel RIGUELLE**

# LES COMPTES DE L'EXERCICE 2009

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros	Valeurs bilantielles en euros	Valeurs estimées en euros
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
• Immobilisations locatives	<b>25 683 847,02</b>	<b>26 373 000,00</b>	<b>4 571 949,79</b>	<b>6 460 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	25 683 847,02	26 373 000,00	4 571 949,79	6 460 000,00
• Provisions liées aux placements immobiliers	<b>-821 832,21</b>	<b>0,00</b>	<b>-717 645,73</b>	<b>-32 703,60</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-821 832,21	0,00	-684 942,13	0,00
Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00	-32 703,60	-32 703,60
<b>TOTAL</b>	<b>24 862 014,81</b>	<b>26 373 000,00</b>	<b>3 854 304,06</b>	<b>6 427 296,40</b>

<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
• Actifs immobilisés	<b>1 876,88</b>	<b>1 876,88</b>	<b>1 876,88</b>	<b>1 876,88</b>
Immobilisations financières	1 876,88	1 876,88	1 876,88	1 876,88
• Créances	<b>660 885,77</b>	<b>660 885,77</b>	<b>143 389,55</b>	<b>143 389,55</b>
Locataires et comptes rattachés	192 148,62	192 148,62	166 837,61	166 837,61
Autres créances	485 874,93	485 874,93	31 289,95	31 289,95
Provisions pour dépréciation des créances	-17 137,78	-17 137,78	-54 738,01	-54 738,01
• Valeurs de placement et disponibilités	<b>15 327 454,08</b>	<b>15 327 454,08</b>	<b>4 594 449,05</b>	<b>4 594 449,05</b>
Valeurs mobilières de placement	14 751 603,38	14 751 603,38	4 250 000,00	4 250 000,00
Autres disponibilités	575 850,70	575 850,70	344 449,05	344 449,05
• Provisions générales pour risques et charges	-17 612,39	-17 612,39	0,00	0,00
• Dettes	<b>-1 916 114,59</b>	<b>-1 916 114,59</b>	<b>-528 569,03</b>	<b>-528 569,03</b>
Dettes financières	-548 480,52	-548 480,52	-129 122,26	-129 122,26
Dettes d'exploitation	-384 994,54	-384 994,54	-33 220,76	-33 220,76
Dettes diverses	-982 639,53	-982 639,53	-366 226,01	-366 226,01
<b>TOTAL</b>	<b>14 056 489,75</b>	<b>14 056 489,75</b>	<b>4 211 146,45</b>	<b>4 211 146,45</b>

<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>38 918 504,56</b>		<b>8 065 450,51</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>40 429 489,75</b>		<b>10 638 442,85</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture (euros) au 01/01/2009	Affectation résultat 2008 (euros)	Autres mouvements	Situation de clôture (euros) au 31/12/2009
<b>CAPITAL</b>	<b>9 210 447,00</b>		<b>28 022 868,00</b>	<b>37 233 315,00</b>
• Capital souscrit	9 210 447,00		28 022 868,00	37 233 315,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>218 526,75</b>		<b>2 835 254,88</b>	<b>3 053 781,63</b>
• Primes d'émission	488 015,31		5 929 021,36	6 417 036,67
• Prélèvement sur prime d'émission	-269 488,56		-3 093 766,48	-3 363 255,04
<b>PRIMES DE FUSION</b>				
• Primes de fusion	13 259,71		0,00	13 259,71
• Prélèvement sur primes de fusion	-13 259,71		0,00	-13 259,71
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	<b>-1 684 057,56</b>		<b>0,00</b>	<b>-1 684 057,56</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>244 879,18</b>	<b>75 655,14</b>	<b>0,00</b>	<b>320 534,32</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
• Résultat de l'exercice	617 446,14	-617 446,14	1 293 125,19	1 293 125,19
• Acomptes sur distribution	-541 791,00	541 791,00	-1 298 194,02	-1 298 194,02
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8 065 450,51</b>	<b>0,00</b>	<b>30 853 054,05</b>	<b>38 918 504,56</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

<b>C H A R G E S (HORS TAXES)</b>	31 décembre 2009 <i>(en euros)</i>	31 décembre 2008 <i>(en euros)</i>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>404 448,32</b>	<b>315 304,87</b>
• Charges ayant leur contrepartie en produits	352 063,50	172 018,45
• Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 074,68	13 952,06
• Grosses réparations	3 845,31	14 693,34
• Autres charges immobilières	40 464,83	114 641,02
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</b>	<b>3 487 879,70</b>	<b>300 642,48</b>
• Diverses charges d'exploitation	224 240,00	134 558,74
• Dotations aux provisions d'exploitation	157 873,17	158 082,41
Provisions pour créances douteuses	17 137,78	43 005,10
Provisions pour grosses réparations	140 735,39	103 232,74
Provisions pour risques	0,00	11 844,57
• Autres charges	3 105 766,53	8 001,33
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>3 246,74</b>	<b>0,00</b>
• Charges exceptionnelles	3 246,74	0,00
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 895 574,76</b>	<b>615 947,35</b>
<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>	<b>1 293 125,19</b>	<b>617 446,14</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 188 699,95</b>	<b>1 233 393,49</b>

<b>P R O D U I T S (HORS TAXES)</b>	31 décembre 2009 <i>(en euros)</i>	31 décembre 2008 <i>(en euros)</i>
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES</b>	<b>1 957 561,01</b>	<b>976 665,70</b>
• Produits de l'activité immobilière	1 852 640,94	966 116,47
Loyers	1 500 577,44	794 098,02
Charges facturées	352 063,50	172 018,45
• Produits annexes	104 920,07	10 549,23
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 167 441,01</b>	<b>25 128,45</b>
• Reprises de provisions d'exploitation	73 674,53	24 170,88
Reprises de provisions pour créances douteuses	54 738,01	4 884,61
Reprises de provisions pour grosses réparations	3 845,31	14 693,34
Reprises de provisions pour risques et charges	15 091,21	4 592,93
• Transfert de charges d'exploitation	3 093 766,48	957,57
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>63 697,92</b>	<b>231 599,34</b>
• Produits financiers	63 697,92	151 961,29
Produit sur titres de créances négociables	63 697,92	151 961,29
• Reprises de provisions sur charges financières	0,00	79 638,05
Reprises de provisions pour dépréciations financières	0,00	79 638,05
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>
• Produits exceptionnels	0,01	0,00
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 188 699,95</b>	<b>1 233 393,49</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 188 699,95</b>	<b>1 233 393,49</b>

## ANNEXE FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2009

### > 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<sup>er</sup> 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.

### > Faits caractéristiques de l'exercice

#### PROVISION GÉNÉRALE POUR RISQUES ET CHARGES

Compte tenu de sa nature, la provision qui figurait l'année dernière en provisions liées aux placements immobiliers a été reclassée cette année dans les autres actifs et passifs d'exploitation.

### > 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<sup>er</sup> 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	4 471 634,58	21 080 674,20			25 552 308,78
Frais d'acquisition des immobilisations		31 223,03			31 223,03
Agencements	100 315,21				100 315,21
Immobilisations en cours					
<b>TOTAL</b>	<b>4 571 949,79</b>	<b>21 111 897,23</b>			<b>25 683 847,02</b>

#### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

euros

	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	17 186 101,53	16 913 000,00	884 204,30	1 250 000,00
Locaux d'activités	4 810 000,00	4 550 000,00		
Commerces				
Entrepôts	3 687 745,49	4 910 000,00	3 687 745,49	5 210 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>25 683 847,02</b>	<b>26 373 000,00</b>	<b>4 571 949,79</b>	<b>6 460 000,00</b>

## 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 de 13% sur les loyers des entrepôts facturés et à compter du premier janvier 2009 un taux de 6% sur les loyers des bureaux 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 syndicats d'immeubles pour 1 876,88 €.

### CRÉANCES

**Locataires :** Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 encaissées début 2010, et, d'autre part, des refacturations de charges et/ou d'impôts à établir au titre de l'exercice 2009.

**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 17 137,78 €.

**Locataires et comptes rattachés** euros

Créances	Brut
Créances locataires	126 371,28
Créances douteuses	65 777,34
<b>TOTAL</b>	<b>192 148,62</b>

### Autres créances :

- Créances auprès de l'Etat : 380 334,30 €
- Fournisseurs avoir à recevoir : 6 367,63 €
- Débiteurs divers : il s'agit de taxes foncières à reverser aux vendeurs des immeubles nouvellement acquis : 99 173,00 €

### Provisions pour risques et charges

- Elle s'élève à : 17 612,39

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

**Disponibilités :** Elles s'élèvent à 15 327 454,08 €, dont 14 750 K€ 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 : 13 433,16 €
- D'autres dettes fournisseurs pour : 371 561,38 €

**Dettes diverses :** Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Les dettes fiscales pour : 26 397,62 €
  - L'acompte sur dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2010 pour : 555 585,40 €
  - Les acomptes bloqués pour : 395,62 €
  - Associés opération sur capital : 39 980,00 €
  - Les locataires créditeurs : 44 655,19 €
- correspondant principalement aux dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2009

## > Capitaux propres

En 2009 il y a eu 187 274 parts souscrites et des retraits pour 4 118 parts.

Au 31/12/2009 le capital est de 37 233 315,00 € divisé en 243 355 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 ».

**Report à nouveau :** L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2008 a décidé d'affecter au report à nouveau, la somme de 75 655,14 €. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 320 534 ,32 € au 31 décembre 2009.

**Résultat de l'exercice :** L'exercice 2009 se solde par un bénéfice de 1 293 125,19 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2009 et en janvier 2010 pour 1 298 194,02 €.

## > Compte de résultat – Charges

**Charges immobilières :** Elles se décomposent en :

- Charges refacturées aux locataires : 352 063,50 €
- Travaux refacturés : 4 394 ,69 €
- Grosses réparations : 3 845,31 €
- Travaux d'entretien courant du patrimoine : 3 679,99 €
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires : 7 832,68 €
- Honoraires divers : 26 336,69 €
- Impôts, taxes et primes d'assurance non refacturés : 6 295,46 €

**Charges d'exploitation :** Sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la Société de Gestion : 196 391,17 €
- Les honoraires de Commissaires aux Comptes : 10 800,00 €
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante : 3 617,70 €
- Les frais de conseils et d'assemblées : 25 431,18 €
- Les commissions de souscriptions : 3 093 766,48 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) : 157 873,37 €

### Charges exceptionnelles :

Elles correspondent essentiellement à une perte sur le fournisseur Bakal.

## > Compte de résultat – Produits

### Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	1 500 577,44 €
- Charges remboursées par les locataires :	352 063,50 €
- Produits annexes :	104 920,07 €

**Autres produits d'exploitation :** Il s'agit des reprises des provisions utilisées dans l'exercice pour 73 674,53 € et des transferts de charges relatives aux commissions de souscriptions au capital pour 3 093 766,48 €.

### Produits financiers :

- Intérêts sur certificats négociables :	63 697,92 €
--	-------------

## > Informations diverses

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

euros

Intitulés	Montant
Fournisseurs avoirs à recevoir	6 367,63
Créances locataires et comptes rattachés	67 315,56
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme	1 603,38
<b>TOTAL</b>	<b>75 286,57</b>

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

euros

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	216 538,18
Locataires avoirs à établir	14 201,25
<b>TOTAL</b>	<b>230 739,43</b>

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

euros

	Montant au 01/01/2009	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2009
Provisions pour grosses réparations	684 942,13	140 735,39	3 845,31	821 832,21
Provisions pour risques divers	32 703,60		15 091,21	17 612,39
Dépréciation éléments financiers				
Dépréciation des créances douteuses	54 738,01	17 137,78	54 738,01	17 137,78
<b>TOTAL</b>	<b>772 383,74</b>	<b>157 873,17</b>	<b>73 674,53</b>	<b>856 582,38</b>

### AFFECTATION DU RÉSULTAT 2008

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2008 de 617 446,14 € a été affecté comme suit :

euros

Bénéfice net 2008	617 446,14
Report à nouveau 2007	244 879,18
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>862 325,32</b>
Dividendes versés	- 541 791,00
<b>REPORT À NOUVEAU 2008</b>	<b>320 534,32</b>

### REMBOURSEMENTS DE CHARGES

euros

Charges de copropriété et de fournitures locatives	201 820,74
Assurances	33 282,49
Impôts fonciers	105 409,91
Taxe sur les bureaux en Ile de France	11 550,36
<b>TOTAL</b>	<b>352 063,50</b>

### 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	1 897 004,98
Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)	63 697,22
<b>Base totale de la commission</b>	<b>1 960 702,20</b>
Commission au taux de 10%	196 070,22
TVA non récupérable	320,95
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>196 391,17</b>

### 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	233 876,60

## PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

Tous les montants sont exprimés en euros

Date d'achat	Situation géographique	Surface	Prix d'acquisition Frais <sup>(1)</sup> Améliorations	Valeurs vénales		Locataires
			2009	2008	2009	
1975	PARIS 11 <sup>e</sup> 8/14, passage de la Main d'Or	625 m <sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activités	884 204,30	1 250 000,00	1 375 000,00	Formation Gestion Audit Finances
1975	RENNES (35) Rue du Breuil ZI Chantepie	5 600 m <sup>2</sup> d'entrepôts	1 178 735,80 91 469,41	1 900 000,00	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 <sup>2</sup> d'entrepôts	716 510,38	1 150 000,00	1 240 000,00	UPS SUPPLY CHAINS SOLUTION
1979	VILLEBON-SUR-YVETTE (91) ZAC de Courtaboeuf - Avenue de la Baltique	20% en indivision sur 3 232 m <sup>2</sup> de bureaux et entrepôts	381 122,55 8 845,80	260 000,00	270 000,00	GTIE TELECOMS
2001	ST-JEAN-DE-LA-RUELLE (45) ZI d'Ingre 2, rue Lavoisier	11 389 m <sup>2</sup> d'entrepôts	1 311 061,55	1 900 000,00	1 400 000,00	AVIONS MARCEL DASSAULT LITT DIFFUSION
2009	PARIS (75) 31 bis rue Bergère	50% en indivision sur 2 160 m <sup>2</sup> de bureaux 22 parkings	3 525 000,00		3 500 000,00	TRANSTOURS MARSANS INTERNATIONAL PARI MUTUEL HIPPODROME
2009	GUYANCOURT (78) Place des Frères Montgolfier	34% en indivision sur 5 281 m <sup>2</sup> de bureaux 130 parkings	3 823 174,20 31 223,03		3 638 000,00	EGIS
2009	MIONS (69) Zac des Pierres Blanches 2 rue de l'Allemagne	2 249 m <sup>2</sup> de bureaux et activités 73 parkings	3 900 000,00		3 600 000,00	FRAIKIN LOCAMIONS
2009	SURESNES (92) 10 rue Chevreul	2666 m <sup>2</sup> de bureaux 72 parkings	8 922 500,00		8 400 000,00	NOVARTIS VACCINES AND - IXIN - DKV EURO SERVICE France R&D CONSULTING MEDIA MARKETING GIMA RESOCOM
2009	MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) 8 Av. des trois Peuples	975 m <sup>2</sup> de bureaux et activités 30 parkings	910 000,00		950 000,00	SAUR
<b>Total acquisitions</b>			<b>25 552 308,78</b>			
<b>Total Frais</b>			<b>31 223,03</b>			
<b>Total améliorations</b>			<b>100 315,21</b>			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>25 683 847,02</b>	<b>6 460 000,00</b>	<b>26 373 000,00</b>	
<b>TOTAL GENERAL A PERIMETRE CONSTANT</b>			<b>4 571 949,79</b>	<b>6 460 000,00</b>	<b>6 285 000,00</b>	

(1) Frais : Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## > Assemblée générale mixte du 18 juin 2010

### L'ORDRE DU JOUR

#### 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 2009,
- > 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 2009,
- > Rémunération du conseil de surveillance,
- > Pouvoirs à la société de gestion pour réaliser des cessions d'actifs,
- > Fixation de la rémunération de la Société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers
- > Autorisations de contracter des emprunts,
- > Désignation de l'expert immobilier,
- > Nomination de trois membres du Conseil de Surveillance,

#### Résolution à caractère extraordinaire

- > Capital social statutaire - modification de l'article 6 des statuts
- > Pouvoirs.

### LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

#### Première résolution

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 2009 qui font ressortir un bénéfice net de 1 293 125,19 €, et constate qu'au 31 décembre 2009 :

- > le capital atteignait la somme de 37 233 315 €, soit une augmentation de 28 022 868 €,
- > le poste « primes d'émission » s'élevait à 3 053 781,63 €, soit une augmentation de 2 835 254,88 €,

#### Deuxième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

#### Troisième résolution

L'Assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2009 de la façon suivante :

Report à nouveau 2008	320 534,32 €
Bénéfice de l'exercice 2009	1 293 125,19 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>1 613 659,51 €</b>
Dividendes distribués	-1 298 194,02 €
<b>Report à nouveau 2009</b>	<b>315 465,49 €</b>

Elle fixe en conséquence le dividende unitaire aux montants ci-après, selon les dates de jouissance des parts et 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 :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2009	2 <sup>ème</sup> trim 2009	3 <sup>ème</sup> trim 2009	4 <sup>ème</sup> trim 2009
3 mois	2,25 €	2,31 €	2,19 €	2,49 €
2 mois	1,50 €	1,54 €	1,46 €	1,66 €
1 mois	0,75 €	0,77 €	0,73 €	0,83 €

Soit pour une part de pleine jouissance sur l'année 2009, un montant total de 9,24 €.

#### Quatrième résolution

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 résolution

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 2009 :

	Total	Soit par part
Valeur comptable	38 918 504,56 €	159,92 €
Valeur de réalisation	40 429 489,75 €	166,13 €
Valeur de reconstitution	47 095 543,79 €	193,53 €

#### Sixième résolution

L'Assemblée générale fixe à 13 200 € la rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2010.

#### Septième résolution

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 2010.

#### Huitième résolution

L'Assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion une commission sur arbitrages qui lui sera acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

Cette commission est fixée à 2,5% HT du montant des ventes et se répartit comme suit :

- 1 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente,
- 1,5 % HT du montant net revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

#### Neuvième résolution

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 2010.

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, 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 4 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 2010.

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.

#### Onzième résolution

L'Assemblée générale ordinaire décide de renouveler la société Foncier Expertise, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la société, pour une durée de quatre ans soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2013.

**Désignation des membres du conseil de surveillance :**  
**seuls les trois candidats représentant le plus grand nombre de suffrages seront élus**

**Douzième résolution**

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Christian BOUTHIE, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2012.

**Treizième résolution**

L'Assemblée générale renouvelle le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur François FERRUS, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2012.

**Quatorzième résolution**

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du Conseil de surveillance, Monsieur Jean-Luc BRONSART, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2012.

**Quinzième résolution**

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du Conseil de surveillance, Madame Marie-Anne FORTIN, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2012.

**Seizième résolution**

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du Conseil de surveillance, Monsieur Christian LEFEVRE, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2012.

**Dix-septième résolution**

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du Conseil de surveillance, Monsieur Yves PERNOT, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2012.

**Dix-huitième résolution**

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du Conseil de surveillance, Monsieur Jean-Pierre SILAS, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2012.

**Dix-neuvième résolution**

L'Assemblée générale nomme, en qualité de membre du Conseil de surveillance, la SCI VALUZ, pour une durée de trois années. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de 2012.

**Vingtième résolution 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 100 millions d'euros et de modifier en conséquence le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 6 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

Article 6 – capital social - 3<sup>ème</sup> alinéa – « Le capital social statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à 100 millions (cent millions) d'euros ».

**Vingt-et-unième 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.

# GLOSSAIRE

## ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers sont soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière.

Les seconds relèvent de la fiscalité des capitaux mobiliers (prélèvements sociaux à la source au taux de 12,1 %, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et imposition à l'IR), avec possibilité d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire (au taux de 30,1 %, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, prélèvements sociaux compris).

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte régulièrement les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire est régi par la loi de l'offre et de la demande.

### **Prix de marché**

Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le prix d'exécution peut être retenu pour l'évaluation des parts de SCPI.

Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

## MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué d'un droit acquis à la SCPI.

Dans ce type de SCPI, les échanges de parts se réalisent par le mécanisme de souscription-retrait, qui fait varier le capital de la SCPI.

## PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage (précisé dans l'annexe financière) des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Montant des loyers facturés rapporté au montant des loyers que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %.

## TAUX D'OCCUPATION EFFECTIF

Montant des loyers facturés rapporté au montant des loyers que procurerait le patrimoine effectivement commercialisable s'il était loué à 100 %. Sont éventuellement sortis du patrimoine pour déterminer le patrimoine effectivement commercialisable, les locaux déjà loués mais à effet postérieur, sous promesse de vente ou en travaux pour une durée supérieure à six mois.

## VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

### ***Valeur comptable***

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

### ***Valeur vénale***

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

### ***Valeur de réalisation***

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

### ***Valeur de reconstitution***

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



## **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

BNP Paribas Real Estate Investment Management,  
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 300 000 euros  
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Agrément GP-07000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007)  
Siège social : 33 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris  
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Paris

Adresse 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)  
Site : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)  
Courriel : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

Conception graphique :  TM Create [contact.tmcreate@gmail.com](mailto:contact.tmcreate@gmail.com) / Photo de couverture: Mathieu POLO /  
Impression : SYMPHONIE GRAPHIQUE 01 47 36 91 11