



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT |

Accès 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^{er} juillet 2007

LA SCPI

ACCÈS PIERRE Société Civile de Placement Immobilier

Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
316 488 089 RCS Paris

Bureaux : 13, boulevard du Fort de Vaux – 75017 Paris

Adresse postale : 30, rue Marguerite Long
75832 Paris Cedex 17

Téléphone : 01 55 65 23 55

Visa AMF : SCPI n°06-11 du 12 juillet 2006 (Cortal Pierre 2)

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 FRANQUEVILLE	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 DEBIESSE	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

LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

Paul LOURADOUR

Vice-Président

Paul CHENEL

Membres

Jean-Pierre BABILOTTE
Jean-Claude BALLEGEER
Jean-Jacques BENAZET
Bertrand de GELOES
APPSCPI, représentée par Jacqueline SOLSONA
Immobilière SAINT-ANSELME, représentée par Xavier CHAUDERLOT
SCI C et COUTURIER, représentée par Christophe COUTURIER
SCI des TERRES NOIRES, représentée par Éric SAINT-DIZIER

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE

Cabinet Mazars 61, rue Henri Régault – 92075 La Défense Cedex

SUPPLÉANT

Daniel Chmielewski 36, rue de Picpus – 75012 Paris

EXPERTS IMMOBILIERS DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation 32, rue Jacques Ibert
(nouvelle dénomination d'Atisreal Expertise) 92309 - Levallois-Perret Cedex

Foncier Expertise (contreseing) 4, quai de Bercy
94224 - Charenton-le-Pont Cedex

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

ACCÈS PIERRE

SOMMAIRE

Page 2

LA SCPI ACCÈS PIERRE EN BREF
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Page 5

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Page 16

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Page 17

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Page 18

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2009

Page 32

L'ORDRE DU JOUR
ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS

LA SCPI ACCÈS PIERRE EN BREF

Date de création : Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2 ont été créées en 1979 et 1986.

En 1995, Cortal Pierre 2 a absorbé Cortal Pierre 3.

En 2009, Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2 ont fusionné, par absorption de la première par la seconde.

La SCPI issue de cette opération a pris le nom d'Accès Pierre.

La SCPI au 31-12-2009

Type	Immobilier de bureaux parisiens
Capital	138,2 millions d'€
Nombre de parts	909 173
Nombre d'associés	9 473
Nombre d'immeubles	57 (après regroupement)
Valeur vénale*	279,4 millions d'€ (307,34 €/part)
Valeur de réalisation*	284,4 millions d'€ (312,77 €/part)
Valeur de reconstitution*	328,8 millions d'€ (361,66 €/part)
Taux d'occupation financier*	96,1%

Chiffres-clés 2009

Loyers facturés	20,9 millions d'€
Produits financiers	0,12 million d'€
Dotation à la PGR*	2,25 millions d'€
Distribution*	16,15 €/part
Report à nouveau cumulé	4,59 €/part (3,4 mois de distribution)

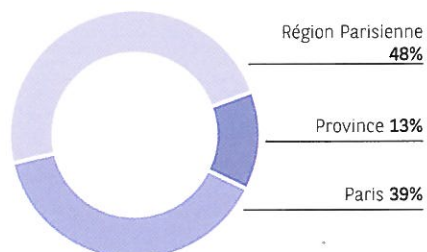
Marché des parts 2009

Volume des échanges	5,3 millions d'€ (en prix acheteur CP 1 + CP 2 + Accès Pierre)
Prix moyen net vendeur	242 €/part
Prix moyen acheteur	266 €/part
Rendement acheteur*	6,1%
Confrontations	hebdomadaires (chaque jeudi à 12 h). Informations disponibles sur le site Internet reim.bnpparibas.fr

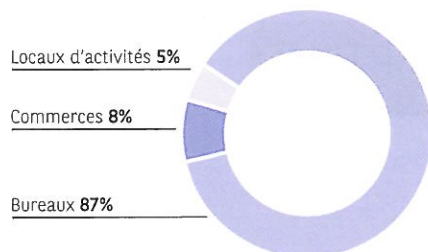
Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales)

Par zones géographiques

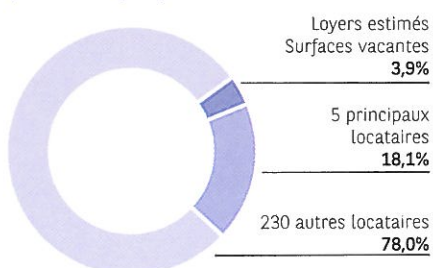


Par types d'actifs

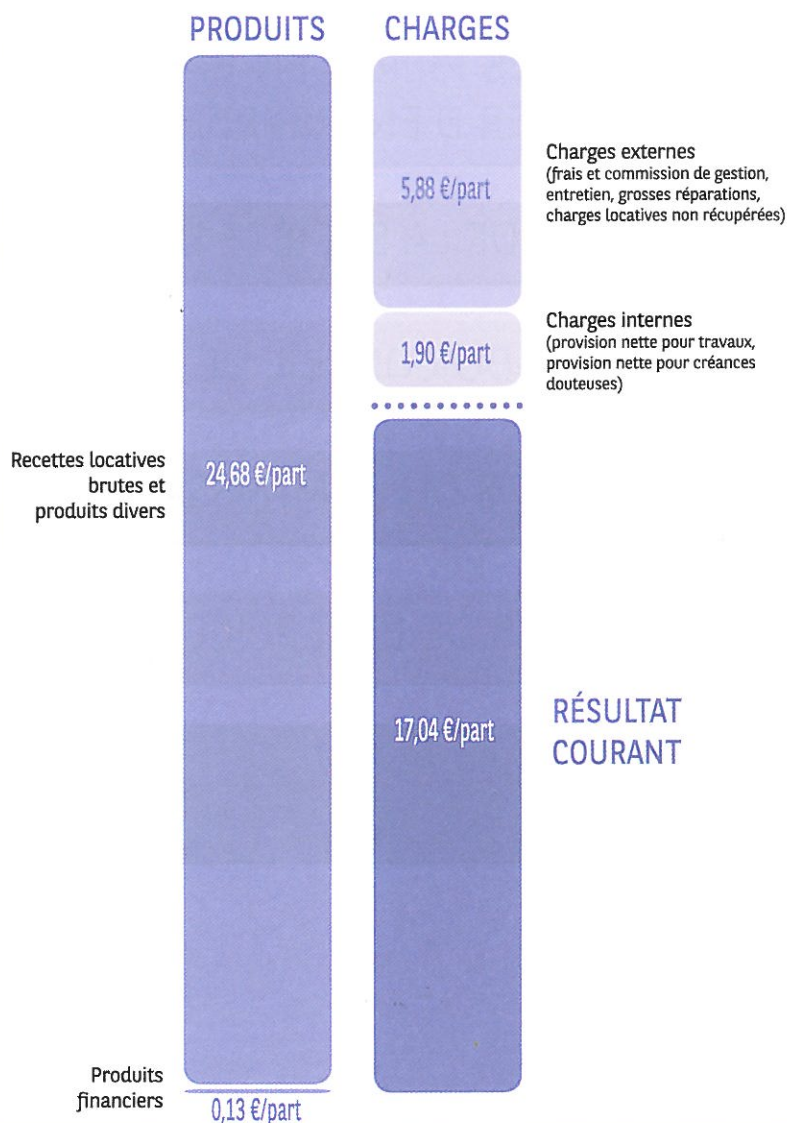


Répartition des risques locatifs

(en % des loyers)



Produits, charges et résultat courant



* Voir glossaire, en fin de rapport.



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

> Le contexte économique

Il y a un an et demi, les économies "réelles" étaient frappées de plein fouet par les conséquences de la crise financière venue des États-Unis avec, pour corollaires, une raréfaction du crédit, une baisse des investissements et de la production et des licenciements parfois massifs entraînant une hausse du chômage.

Aujourd'hui, il semble bien que l'économie française soit entrée depuis quelques mois en phase de convalescence.

Après quatre trimestres consécutifs de décroissance, elle a connu un rebond à partir du deuxième trimestre 2009, ce qui n'a toutefois pas empêché le Produit Intérieur Brut d'enregistrer un recul sur l'année.

Pour 2010, une majorité des organismes et instituts de prévision s'attend à une croissance économique tournant aux alentours de 1%, niveau qui devrait permettre de ralentir la hausse du chômage sans toutefois l'enrayer.

Une véritable reprise de la croissance est attendue à partir de 2012.

> Les bureaux en Ile-de-France

LA DEMANDE PLACÉE

Avec 1,81 million de m² 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, malgré un second semestre et, en particulier, un dernier trimestre, plus actifs.

Les grandes transactions, celles qui portent sur des surfaces supérieures à 5 000 m², 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.

Par grandes zones géographiques, c'est pourtant Paris qui a le mieux résisté, avec un recul des transactions limité à 6%, grâce à celles portant sur des surfaces moyennes ou petites, pratiquement stables d'une année sur l'autre.

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 m², fin 2008, à 318 euros le m² 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, tels 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 m², en fin d'année, contre 2,74 millions de m², 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. Les livraisons de programmes neufs ont ainsi atteint un volume record de 1,2 million de m². Elles devraient toutefois baisser de 40%, en 2010.

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 5%, environ, un an plus tôt.

LES INVESTISSEMENTS

Avec 4,5 milliards d'euros investis dans ce domaine en Ile-de-France, 2009 aura été la plus faible année depuis dix ans. Seul, Paris a connu une hausse des montants investis par rapport à 2008.

Parmi les acteurs, ceux qui financent leurs acquisitions essentiellement sur fonds propres, comme les compagnies d'assurances, les fonds et investisseurs privés, les SCPI ou les OPCV, ont été les plus présents. Les foncières cotées, pénalisées par leurs cours de bourse, ont été plus timides. Investisseurs français et allemands ont totalisé près de 80% des transactions.

Les **taux de rendement** exigés par les investisseurs ont reflété en négatif l'évolution des volumes. En hausse durant la première partie de l'année, ils ont baissé par la suite, mais surtout sur les actifs à la situation locative stabilisée, donc loués pour six ou neuf ans à des locataires de grande qualité. Pour ces cas, la concurrence est très forte.

Quoi qu'il en soit, l'écart de rendement entre l'investissement immobilier et le placement obligataire demeure historiquement élevé.



> Les bureaux en régions

OFFRE ET DEMANDE

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 m² est restée à peu près stable. La crise économique pénalise en effet surtout les petites et moyennes entreprises, les amenant à renoncer à leurs projets de développement immobilier.

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 situations sont contrastées à l'intérieur-même des métropoles. Les bureaux neufs ou rénovés du centre-ville continuent d'attirer les utilisateurs, au détriment des locaux moins bien situés et en état d'usage.

En dépit de la situation de "sur-offre", les loyers ont plutôt bien résisté, en moyenne, même si, là également, il faut pondérer les valeurs faciales par les mesures d'aménagement mentionnées plus haut.

> 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'"Équipement 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.

> 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.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

> Fusion-absorption de Cortal Pierre 1 par Cortal Pierre 2

Les assemblées générales de Cortal Pierre 1 et de Cortal Pierre 2, en date du 18 mai 2009, ont approuvé la fusion-absorption de la première par la seconde. L'assemblée a également approuvé la nouvelle dénomination de la société fusionnée, devenue Accès Pierre.

Cette opération s'appliquant avec un effet rétroactif au 1er janvier 2009, les informations et chiffres présentés dans ce rapport font référence aux comptes fusionnés, à l'exception des cas où cela est expressément mentionné.

Du fait de cette fusion, la SCPI Cortal Pierre 1 a été dissoute ; l'ensemble de son patrimoine a été transmis à Accès Pierre.

Les associés de Cortal Pierre 1 se sont vus attribuer cinq parts de Cortal Pierre 2 pour trois parts de Cortal Pierre 1.

Au titre de l'opération de fusion, la société de gestion n'a perçu aucune rémunération.

L'assemblée générale de Cortal Pierre 2 a également décidé que le conseil de surveillance de la société fusionnée serait composé de l'ensemble des membres des sociétés d'origine, en fonction ou élus lors des assemblées de 2009, jusqu'à l'assemblée générale annuelle 2011. Le conseil d'Accès Pierre est ainsi composé de 11 membres. Conformément aux nouvelles dispositions des statuts, cette assemblée générale procédera à l'élection d'un nouveau conseil de surveillance de neuf membres, au maximum, comme précédemment pour Cortal Pierre 2.

Sur décision de l'assemblée générale de Cortal Pierre 1 et sous réserve de la fusion, les associés de cette SCPI ont perçu préalablement à cette opération un montant de 2,62 euros par part, prélevé sur le report à nouveau de la société et destiné à homogénéiser ce dernier dans les deux sociétés. La même assemblée a également décidé, sous la même réserve, la distribution de 21 euros par part, prélevés sur le compte de plus ou moins-value de cessions de Cortal Pierre 1.

Enfin, afin de permettre une meilleure fluidité des échanges, le marché secondaire des parts d'Accès Pierre est passé d'une périodicité mensuelle à hebdomadaire, à compter du 3 septembre 2009.

> Le patrimoine

ÉVOLUTION

Cessions

Au cours de l'année 2009, Accès Pierre a cédé :

- l'immeuble de la rue de Vézelay (Paris 8^e), pour 11 800 000 euros,
- l'immeuble de bureaux de la rue de l'Ancienne Mairie, à Boulogne (92), vacant depuis plusieurs années, au prix de 2 040 000 euros,
- 364 m² des 720 m² de bureaux qu'elle détenait avenue d'Iena (Paris 16^e) pour 2 850 000 euros,
- 100 m² des 300 m² de bureaux de la rue du Docteur Finlay (Paris 15^e) et deux parkings au prix de 590 000 euros. Ces locaux étaient vacants,
- les 687 m² de bureaux et les 11 parkings souterrains de la rue Ferrus (Paris 14^e), au prix de 2 740 000 euros.

Ces cinq actifs représentaient environ 4,8% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2, à fin 2008.

Promesse de vente

En outre, l'immeuble de la rue Anatole France, à Levallois-Perret (92), détenu en indivision à hauteur de 50% par Accès Pierre, était sous promesse de vente, fin 2009. Il a été cédé, début janvier 2010 pour 2 115 000 euros.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Entrepôts	Totaux
Paris	37	2	-	-	39
Région parisienne	43	-	5	-	48
Province	7	6	-	-	13
Totaux	87	8	5	-	100

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 279,42 millions d'euros, hors droits, en repli de 5,3%, à périmètre égal, par rapport à la valeur vénale correspondante de Cortal Pierre 2, en 2008.

Après arrêté des autres actifs de la société et de ses dettes, la valeur de réalisation de d'Accès Pierre s'établissait, en fin d'exercice, à 312,77 euros par part et la valeur de reconstitution à 361,66 euros par part.

Valeurs globales (en milliers d'euros)	2008*	2009
Valeur de réalisation	179 037	284 360
Valeur de reconstitution	208 199	328 811

* Cortal Pierre 2.

Ces valeurs ne sont pas comparables d'une année sur l'autre en raison du changement de périmètre.

LA SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation (en % des loyers)

Au 31 mars 2009*	Au 30 juin 2009	Au 30 septembre 2009	Au 31 décembre 2009
92,1	93,2	93,7	96,1

* Taux moyen fusionné de Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2.

Le taux d'occupation du patrimoine a évolué favorablement au cours de l'année 2009, notamment au dernier trimestre.

En effet, la principale transaction de l'année a été la signature d'un bail portant sur la totalité de l'immeuble du quai de Dion-Bouton et de la rue Parmentier, à Puteaux (92), soit 2 658 m² de bureaux, avec la société Thyssenkrupp Ascenseurs. Ce bail a pris effet au 1^{er} octobre.

Rue Dupont des Loges (Paris 7^e), 448 m² ont été reloués à la société Henrat et Garin en lieu et place de l'étude Monassier. Rue de Ponthieu (Paris 8^e), les 139 m² de bureaux libérés par Fortis Private Equity ont été reloués au cabinet d'avocats Yramis, sans interruption de loyer. La RATP, déjà locataire dans l'immeuble de Fontenay-sous-Bois (94), s'est étendue sur 871 m² supplémentaires.

Une surface de 185 m², libérée par la société Caravelle, a été relouée à la société Aegide Management dans l'immeuble du 70, avenue Kléber (Paris 16^e).

D'autres relocations ont été réalisées, notamment Levallois-Perret (92), Boulogne-Billancourt (92) et Saint-Germain-en-Laye (78).

La période a enregistré la libération de 354 m² de bureaux dans l'immeuble de l'avenue Hoche (Paris 8^e). Ces locaux ont toutefois été reloués à la société SHL France avec une interruption de loyer limitée à quinze jours.

Du côté des libérations, la société Supporter a libéré les 1 700 m² de bureaux qu'elle occupait, rue Martre, à Clichy (92). À Boulogne-Billancourt (92), 384 m² se sont libérés dans l'immeuble de l'avenue Jean-Baptiste Clément et le groupe SDV a restitué 124 m² de bureaux, rue Marcel Dassault.

D'autres libérations sont intervenues à Montrouge (92) et rue La Fayette (Paris 9^e).

Répartition des risques locatifs (en % des loyers)

	2009, Accès Pierre	2008, selon Cortal Pierre d'origine	
5 principaux locataires	18,1	Cortal Pierre 1	Cortal Pierre 2
Services du Premier Ministre - Paris 7 ^e	6,4	18,7	
Ministère de l'Économie et des Finances - Noisy-Le-Grand (93)	3,7	-	7,3
Inter Mutuelles Assistance - St Herblain (44)	3,1	-	6,9
Chambre de Commerce et d'Industrie - Nanterre (92)	2,5	-	5,2
Sportfive - Issy-Les-Moulineaux (92)	2,4	-	5,0
Autres locataires (230 locataires)	78,0		
Loyers estimés des surfaces vacantes	3,9		

LES TRAVAUX

En 2009, les **travaux de grosses réparations** ont représenté un montant légèrement supérieur à 1 million d'euros.

La rénovation de l'ensemble Parmentier - de Dion-Bouton, à Puteaux (92), qui a permis sa relocation, et celle d'un étage de l'immeuble de Montrouge, ont constitué les principales dépenses de l'année, avec la réfection de la toiture du 43-45, avenue Kléber (Paris 16^e).

Le financement de ces travaux a été assuré 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 2,25 millions d'euros, au total, correspondant, d'une part, à 6% des loyers facturés dans l'année et, d'autre part, à une dotation exceptionnelle d'1 million d'euros spécifiquement destinée à la rénovation de l'immeuble de la rue Vaneau, à Paris 7^e.

Provision pour grosses réparations (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/2009 (CP2)	Apport Cortal Pierre 1	Dotations 2009	Reprises 2009	Montant au 31/12/2009 (Accès Pierre)
1 584	857	2 254	1 002	3 693

> Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice 2009 s'est établi à 15,49 millions d'euros, contre 14,83 millions d'euros pour les deux Cortal Pierre, en 2009, soit une hausse de 4,4%.

Dans son nouveau périmètre, Accès Pierre a quittancé 20,9 millions de loyer dans l'année et récupéré 4,26 millions de charges de toutes natures auprès des locataires.

Les produits financiers obtenus par le placement de la trésorerie ont sensiblement reculé du fait du bas niveau des taux de rémunération (moins de 1%, en moyenne annuelle).

Il est rappelé à cet égard que, dans le marché actuel, la société de gestion privilégie la sécurité de ces disponibilités et en particulier s'abstient de les investir en valeurs mobilières qui pourraient subir des variations en capital. Cette trésorerie est donc exclusivement placée en certificats de dépôt, auprès de contreparties solides. Ces placements présentent le risque le plus faible possible, même s'ils ont pour corollaire un niveau de rémunération moindre que celui qui pourrait être obtenu auprès d'autres contreparties plus risquées.

Le prêt à court terme de 6 656 000 euros, souscrit en 2008 par Cortal Pierre 2 pour l'acquisition de l'immeuble de la rue des Trois-Fontanot, à Nanterre (92), a été remboursé comme prévu dans l'année. Seul subsiste un prêt à moyen terme, qui a financé ce même investissement, et dont le montant restant dû représentait, à fin 2009, 6,47 millions d'euros, intérêts courus inclus.

Rapporté à une part, le résultat de l'exercice a représenté 17,04 euros.

La distribution de l'année 2009 a ainsi pu être portée à 16,15 euros par part, contre 16 euros par part, l'année précédente, pour Cortal Pierre 2, soit une hausse de 0,9%. La différence a été créditée au compte de report à nouveau qui, avec l'apport de Cortal Pierre 1, consécutif à la fusion, représente plus d'un trimestre de distribution d'Accès Pierre au rythme de 2009.

Distribution 2009 (en euros par part)

Sur la base d'une part de Cortal Pierre 2, devenue Accès Pierre.

Distribution 2009 (en euros par part)	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (12,1%)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (30,1%)
16,15	0,13	0,02	0,04

* Prélèvements sur les intérêts obtenus par le placement de la trésorerie. Montants arrondis au cent d'euro

En outre, les associés de Cortal Pierre 1 ont perçu des distributions exceptionnelles comme il est rappelé en introduction de ce rapport.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

En 2009, la dotation à la provision pour créances douteuses s'est élevée à 0,49 million d'euros, tandis que les reprises ont représenté 0,327 million d'euros, dont 70% correspondent à des créances devenues irrécouvrables à la suite de la défaillance de locataires ou d'anciens locataires.

Provision pour créances douteuses (en milliers d'euros)

Montant au 01/01/2009 (CP2)	Apport Cortal Pierre 1	Dotations 2009	Reprises 2009	Montant au 31/12/2009 (Accès Pierre)
407	414	490	327	984

En outre, une dotation complémentaire à la provision pour risque de 80 000 euros a été constituée pour faire face aux suites d'un contentieux opposant la SCPI à la Société Générale, ancien locataire de l'immeuble de la rue Froidevaux (Paris 14^e).

Principaux contentieux au 31/12/2009

Locataire	Immeuble	Montant*	État d'avancement
ITC (ex CP 1)	Rue Dumont d'Urville Paris 16 ^e	198 600	Plan de continuation accepté par le Tribunal. Protocole d'accord signé, avec plan d'apurement. Premier règlement annuel de 12 500 euros reçu.
Idée Comm (ex CP2)	Avenue Hoche - Paris 8 ^e	182 400	AP. Audience de mise en état fixée au 15/3/2010.
Sogesymm (ex CP 2)	Rue de la Salle Saint-Germain-en-Laye (78)	131 100	Clause résolutoire obtenue. Locataire expulsé. Saisie conservatoire inopérante (compte bancaire débiteur).

* Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2009, arrondi à la centaine d'euros.

AP : assignation en paiement.

Ces trois contentieux représentent plus de la moitié du total du poste "Dépréciations des créances douteuses".

> Le capital et le marché des parts

À la suite des échanges de parts découlant des opérations de fusion, le capital d'Accès Pierre s'élève à 138 194 296 euros. Il se répartit en 909 173 parts détenues par 9 473 associés au 31 décembre 2009.

Les marchés secondaires de Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2 ont été suspendus entre le 24 avril et le 24 juillet dans le cadre des opérations de fusion. Avant cette période, 2 678 parts de Cortal Pierre 1 et 5 807 parts de Cortal Pierre 2 s'étaient échangées. De la reprise du marché au 31 décembre 2009, 10 183 parts d'Accès Pierre ont fait l'objet d'échanges.

Sur l'ensemble de l'année 2009, le prix moyen vendeur enregistré à l'occasion des transactions de parts de Cortal Pierre 2, devenue Accès Pierre, s'est établi à 242 euros, en progression de près de 8 % par rapport à celui de Cortal Pierre 2, SCPI absorbante, pour l'ensemble de l'année 2008.

Le dernier prix d'exécution de l'année s'est établi à 275 euros par part. Au prix d'achat correspondant, le rendement ressort à 5,35% sur la base de la distribution 2009.

En fin d'année, 653 parts, soit seulement 0,07 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente, alors que 290 parts étaient demandées, les unes et les autres à différents niveaux de prix.

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

La société de gestion a reversé à Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2 la moitié des cotisations réglées par ces dernières, pour 2009, à l'Association Française des Sociétés Civiles de Placement Immobilier. BNP Paribas Reim a décidé de reconduire cette participation pour 2010, en ce qui concerne Accès Pierre.

> Information complémentaire (déjà parue dans le bulletin d'information du 4^e trimestre 2009)

A titre d'évènement de la vie sociale au sens de l'article 422-20 du Règlement général de l'AMF, nous vous présentons l'ordonnance de référé rendue le 9 décembre 2009 par le TGI de Paris, dans le cadre d'une assignation de l'Association APPSCPI à l'encontre de BNP Paribas REIM et des SCPI Cortal Pierre 1 et 2 :

"À l'audience du 2 Décembre 2009 présidée par Emmanuelle LEBEE, Vice-Président tenue publiquement,

Vu l'assignation en date du 12 juin 2009, délivrée à la société BNP Paribas REIM, en sa qualité de société de gestion des sociétés civiles de placement immobilier Cortal Pierre I et II,

Vu les conclusions de la société BNP Paribas REIM, en date du 1^{er} juillet 2009, s'opposant à la demande,

Attendu qu'à l'audience du 2 décembre 2009, l'APPSCPI a renoncé à sa demande tendant à la remise, sous astreinte, de la copie de divers documents, et notamment, des feuilles de présence des assemblées des sociétés civiles de placement immobilier défenderesses pour les années 2006 à 2009, exposant qu'il y avait été satisfait le 2 novembre 2009 ; qu'elle s'est désistée de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive mais a maintenu celles relatives à la publication de la décision à intervenir et à l'application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Attendu que la société de gestion s'y est opposée ;

Attendu que si la publication de la présente décision au bulletin trimestriel d'information de la société civile de placement immobilier défenderesse n'apparaît pas utile à la solution du litige, elle est cependant nécessaire à l'information de l'ensemble des porteurs de parts ; qu'en effet la présente décision constitue un évènement de la vie sociale au sens de l'article 422-20 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ; que la société de gestion n'a satisfait aux dispositions de l'article R.214-137 du Code monétaire et financier que

plusieurs mois après l'introduction de la présente instance, laquelle avait été précédée de nombreuses mises en demeure ; que s'agissant d'un problème particulier rencontré par la société de gestion, elle devra également figurer dans le rapport de gestion soumis à la prochaine assemblée générale ;

Attendu que l'équité commande de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile comme précisé au dispositif ;

Par ces motifs

Statuant en premier ressort par décision contradictoire mise à disposition au greffe ;

Enjoignons la société BNP Paribas REIM de publier la présente décision au prochain bulletin trimestriel d'informations des sociétés civiles de placement immobilier défenderesses et dans le rapport annuel sur l'exercice en cours ;

Condamnons la société BNP Paribas REIM à payer à la demanderesse la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens."

> 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 OPCI, en en faisant préalablement apport à des Sociétés civiles nouvelles, afin que les parts de ces dernières soient transmises à des OPCI.

Les OPCI 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 OPCI, 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 des 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.

> L'assemblée générale ordinaire

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 renouveler l'autorisation de contracter des emprunts pour un montant maximum cumulé égal à 10% de la valeur de réalisation de la SCPI, soit un montant légèrement supérieur à 28 millions d'euros, compatible avec les capacités de remboursement de votre société. Ces emprunts auraient pour objectif d'optimiser la rentabilité globale de la SCPI, en bénéficiant de l'écart positif entre les rendements immobiliers et les taux d'intérêt.

En outre, il est demandé à l'assemblée d'autoriser à nouveau la société de gestion à contracter, pour le compte de la SCPI, des crédits-relais d'un montant maximum cumulé de 28 millions d'euros, destinés, en cas de besoin, à saisir des opportunités d'investissement en anticipant des ventes d'actifs.

Ces deux autorisations ont été utilisées partiellement pour la première fois en 2008.

RENOUVELLEMENT DE LA COMMISSION D'ARBITRAGE

L'assemblée est également appelée à renouveler pour un an la commission d'arbitrage, votée précédemment, afin de permettre à la société de gestion de poursuivre sa politique d'adaptation et de modernisation du patrimoine de la SCPI.

Cette commission a été fixée à 2,5% HT du montant net revenant à la SCPI en cas de cession d'actifs immobiliers et sera acquise pour moitié au moment de la cession et pour moitié lors de l'achat des immeubles en remploi des actifs cédés.



RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats des Commissaires aux comptes, titulaire et suppléant, de la SCPI, arrivent à échéance lors de l'assemblée.

Il est proposé de renouveler le mandat du cabinet Mazars, Commissaire aux comptes titulaire, et de nommer Monsieur Franck Boyer, Commissaire aux comptes suppléant.

> Résolution à caractère extraordinaire

Il est demandé à l'Assemblée statuant à titre extraordinaire de se prononcer sur l'adoption de statuts modifiés, dont un exemplaire est joint au présent rapport annuel, afin de les actualiser.

Les principales modifications concernent :

- la prise en compte d'évolutions des textes légaux applicables aux SCPI et à la codification des lois et décrets,
- la clarification de termes ou de procédures prévus par les statuts,
- la mise en adéquation des statuts avec la note d'information, après fusion-absorption de Cortal Pierre 1 par Cortal Pierre 2 devenue ACCÈS PIERRE.

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

Pour 2009, la comparaison avec les exercices 2005 à 2008 n'est pas significative, compte tenu de l'opération de fusion.

Année	2005 (CP2)	% du total des revenus	2006 (CP2)	% du total des revenus	2007 (CP2)	% du total des revenus	2008 (CP2)	% du total des revenus	2009 (AP)	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
• Recettes locatives brutes	19,80	98,82	19,99	97,69	19,58	86,75	20,96	94,08	23,71	95,57
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,20	0,98	0,23	1,15	0,80	3,56	0,82	3,68	0,13	0,52
• Produits divers	0,04	0,20	0,24	1,16	2,19	9,69	0,50	2,24	0,97	3,91
TOTAL REVENUS	20,04	100,00	20,47	100,00	22,57	100,00	22,28	100,00	24,81	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
• Commission de gestion	1,64	8,16	1,69	8,23	1,77	7,86	1,99	8,94	1,95	7,86
• Autres frais de gestion	0,07	0,35	0,07	0,36	0,10	0,45	0,11	0,50	0,66	2,66
• Entretien du patrimoine	2,00	10,00	2,24	10,98	1,45	6,42	2,07	9,28	1,33	5,36
• Charges locatives non récupérées	2,35	11,72	1,78	8,69	3,94	17,46	2,51	11,26	1,94	7,82
<i>Sous-total charges externes</i>	6,06	30,23	5,78	28,26	7,26	32,19	6,68	29,98	5,88	23,70
• Provisions nettes ⁽²⁾										
pour travaux	- 0,02	- 0,11	1,19	5,79	- 1,02	- 4,54	- 0,76	- 3,42	1,38	5,56
autres	- 0,57	- 2,86	- 0,27	- 1,30	- 0,17	- 0,75	0,39	1,76	0,52	2,10
<i>Sous-total charges internes</i>	- 0,59	- 2,97	0,92	4,49	- 1,19	- 5,29	- 0,37	- 1,66	1,90	7,66
TOTAL CHARGES	5,47	27,26	6,70	32,75	6,07	26,90	6,31	28,32	7,78	31,36
RÉSULTAT COURANT	14,57	72,74	13,77	67,25	16,50	73,10	15,97	71,68	17,04	68,64
• Variation report à nouveau	0,17	0,83	- 0,63	- 3,09	1,70	7,53	- 0,03	- 0,15	0,89	3,59
REVENUS DISTRIBUÉS										
• Avant prélèvement libératoire	14,40	71,87	14,40	70,35	14,80	65,57	16,00	71,81	16,15	65,09
• Après prélèvement libératoire	14,34	71,57	14,34	70,06	14,59	64,64	15,74	70,65	16,10 ⁽³⁾	64,89

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables,

(3) au titre de Cortal Pierre 1 (1^{er} trimestre) et de Cortal Pierre 2, devenu Accès Pierre.

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	507 650,13	70 775,98	892,59	3 096,07	432 885,49
Dettes litigieuses	58 939,81			58 939,81	
TOTAL	566 589,94	70 775,98	892,59	62 035,88	432 885,49

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du emploi des fonds provenant de ventes.

Les dettes litigieuses concernent les travaux de la rue Joubert (Retenue de garantie).

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2009

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)	En euros	VALEUR DE RECONSTITUTION	En euros
Valeur Comptable du Patrimoine Immobilier	263 367 355,18	Valeur de réalisation	284 359 856,12
Actif net résultant du bilan au 31/12/2009	4 938 155,45	Frais et droits d'enregistrement sur immobilisations locatives 6,20 %	17 324 145,44
VALEUR COMPTABLE	268 305 510,63	Frais de souscription 8,25 % sur 328 810 900,88	27 126 899,32
<i>SOIT PAR PART :</i>	295,11	VALEUR DE RECONSTITUTION	328 810 900,88
		<i>SOIT PAR PART :</i>	361,66
VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)			
Valeur d'Expertise du Patrimoine (Hors Droits)	279 421 700,67		
Actif net résultant du bilan au 31/12/2009	4 938 155,45		
VALEUR DE RÉALISATION	284 359 856,12		
<i>SOIT PAR PART :</i>	312,77		

EMPLOI DES FONDS

En euros

	Total au 31/12/2008 (CP2)	Mouvements de l'exercice (AP)	Total au 31/12/2009 (AP)
Fonds collectés	173 405 419,65	120 992 506,00	294 397 925,65
- Achats / cessions d'immeubles	- 160 729 096,70	- 98 967 981,41	- 259 697 078,11
+ Amortissement construction sol d'autrui	-	-	-
+/- Values s/ cessions d'actif	- 3 245 564,80	1 319 732,11	- 1 925 832,69
- Frais prélevés sur la prime d'émission	- 20 570 974,21	11 047,45	- 20 559 926,76
- Frais prélevés sur la prime de fusion	- 81 463,67	- 7 942 232,24	- 8 023 695,91
- Agencements	- 6 901 150,17	- 461 679,37	- 7 362 829,54
SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 18 122 829,90	14 951 392,54	- 3 171 437,36

CAPITAL

Date d'effet de la fusion-absorption de Cortal Pierre 1 par Cortal Pierre 2 : 1^{er} janvier 2009

Nominal de la part : 152 €

Date	Capital nominal en euros	Nombre de parts	Nombre d'associés
31 décembre 2009	138 194 296	909 173	9 473

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros

	Cortal Pierre 2				Accès Pierre
	2005	2006	2007	2008	2009
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	179,49	187,07	194,00	225,00	220,43
Prix vendeur ou prix d'exécution moyen annuel	175,14	189,59	211,71	224,89	242,23
Prix acheteur correspondant	191,93	208,31	232,43	246,89	265,93
Dividende versé au titre de l'année	14,40	14,40	14,80	16,00	16,15
Rentabilité au titre de l'année*	7,5%	6,9%	6,4%	6,5%	6,1%
Report à nouveau cumulé par part	2,70	2,07	3,77	3,74	4,59

* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Offres de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
Cortal Pierre 1					
2005	10 594	4,8	302	n.s.	119 295
2006	4 207	1,9	1 451	n.s.	54 017
2007	6 749	3,1	327	n.s.	90 471
2008	3 811	1,7	2 891	n.s.	55 059
Cortal Pierre 2					
2005	38 055	7,1	4 106	n.s.	270 065
2006	19 989	3,7	3 083	n.s.	151 586
2007	19 065	3,5	2 867	n.s.	160 240
2008	13 122	2,4	1 759	n.s.	117 932
Accès Pierre					
<i>de janvier à mars 2009</i>					
Cortal Pierre 1	2 678	1,2		n.s.	38 871
Cortal Pierre 2	5 807	1,1		n.s.	51 929
<i>de juillet à décembre 2009</i>					
Accès Pierre	10 183	1,1	653	n.s.	96 470

COMPTE DE RÉSULTAT AGRÉGÉ DÉTAILLÉ AU 31/12/2009

Afin de faciliter la comparaison des comptes entre les exercices 2009 et 2008, rendue difficile du fait de la fusion-absorption, nous présentons un compte de résultat agrégé détaillé reprenant au titre de l'exercice 2008 les éléments fusionnés des deux SCPI, CORTAL PIERRE 1 et CORTAL PIERRE 2.

CHARGES	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008 CORTAL PIERRE 1 / CORTAL PIERRE 2
CHARGES IMMOBILIÈRES	7 234 253,10	7 140 409,64
• Charges ayant leur contrepartie en produit	4 262 912,18	3 131 119,09
Primes d'assurance	45 389,57	25 936,70
Taxes foncières	855 281,35	620 013,52
Taxes sur les bureaux	311 672,85	331 581,23
Taxes locatives	209 423,93	158 643,23
Charges locatives	2 841 144,48	1 994 944,41
• Charges d'entretien du patrimoine	207 448,25	181 367,11
Entretien réparations	18 128,76	17 217,03
Travaux refacturables	189 319,49	164 150,08
• Grosses réparations	1 002 225,84	1 772 986,76
Grosses réparations	1 002 225,84	1 772 986,76
• Services extérieurs	269 333,14	379 584,83
Loyer bail à construction	108 667,50	104 830,25
Charges locatives non récupérées	159 038,94	260 678,80
Primes d'assurance	1 626,70	14 075,78
• Autres services extérieurs	1 099 553,30	1 078 133,94
Commissions et honoraires	736 972,54	908 838,45
Frais de contentieux	253 566,56	35 079,49
Publicité, insertions	264,20	6 716,00
Diverses autres charges immobilières	108 750,00	127 500,00
• Impôts et taxes	392 780,39	597 217,91
Impôts fonciers	235 576,81	391 525,10
Taxes locatives	30 742,74	57 401,41
Taxes sur les bureaux	120 350,36	148 291,40
Droits d'enregistrement	2 397,61	-
Impôts divers	3 712,87	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	4 909 201,78	3 466 984,70
• Autres services extérieurs	1 840 209,66	1 806 838,05
Rémunération de la société de gestion	1 774 530,79	1 738 516,04
Honoraires	39 894,08	28 143,34
Services bancaires	16 159,29	28 158,67
Cotisations et contributions	9 625,50	12 020,00
• Impôts et taxes	19,00	200,90
Droits d'enregistrement	19,00	200,90
• Autres charges	325 098,03	338 733,92
Frais de tenue de conseils et assemblées	85 545,15	39 482,58
Pertes sur créances irrécouvrables	227 470,00	299 240,20
Autres charges de gestion courante	12 082,88	11,14
• Dotations aux amortissements	-	10 112,40
Amortissements des immobilisations locatives	-	10 112,40
• Dotations aux dépréciations et aux provisions	2 743 875,09	1 311 099,43
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	490 107,53	207 369,88
Provisions pour grosses réparations	2 253 767,56	1 103 729,55
CHARGES FINANCIÈRES	435 662,34	128 530,99
Charges d'intérêt	435 662,34	128 530,99
CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES	80 062,35	61,54
Charges exceptionnelles diverses	62,35	61,54
Provisions pour charges et risques exceptionnels	80 000,00	-
TOTAL CHARGES	12 659 179,57	10 735 986,87
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	15 489 556,36	14 828 506,63
TOTAL GÉNÉRAL	28 148 735,93	25 564 493,50

COMPTE DE RÉSULTAT AGRÉGÉ DÉTAILLÉ AU 31/12/2009

PRODUITS	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
		CORTAL PIERRE 1 / CORTAL PIERRE 2
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	25 816 849,10	22 041 004,24
• Loyers	20 896 135,52	18 395 492,19
• Produits des activités annexes	657 801,40	514 392,96
Produits des activités annexes	493 430,51	486 430,79
Autres produits de gestion courante	164 370,89	27 962,17
• Charges remboursées par les locataires	1 212 343,77	977 531,45
Primes d'assurance	45 389,57	25 936,70
Taxes foncières	855 281,35	620 013,52
Taxes sur les bureaux	311 672,85	331 581,23
• Charges refacturées	3 050 568,41	2 153 587,64
Taxes locatives	209 423,93	158 643,23
Charges locatives	2 841 144,48	1 994 944,41
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 139 270,12	2 541 989,36
• Reprises sur provisions pour grosses réparations	1 002 225,84	1 772 986,76
• Reprises sur dépréciations de créances douteuses	326 919,32	430 804,49
• Transfert de charges	810 124,96	338 198,11
PRODUITS FINANCIERS	121 559,16	819 029,73
• Autres intérêts et produits assimilés	-	2 954,19
• Revenus des Valeurs Mobilières	-	6 619,86
• Produit sur titres de créances négociables	121 559,16	809 455,68
PRODUITS EXCEPTIONNELS	71 057,55	162 470,17
• Produits exceptionnels divers	71 057,55	162 470,17
TOTAL PRODUITS	28 148 735,93	25 564 493,50
TOTAL GÉNÉRAL	28 148 735,93	25 564 493,50

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La majorité du Conseil se félicite de l'adhésion des porteurs de parts des SCPI Cortal Pierre 1 et de Cortal Pierre 2 au projet de fusion-absorption de ces deux sociétés, qu'ils ont approuvé.

Nous considérons que cette opération, à la préparation de laquelle les conseils de surveillance ont pris leur part, devrait permettre une adaptation facilitée aux évolutions à venir.

Les conseils de Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2 puis, après la fusion-absorption de la première par la seconde, le conseil d'Accès Pierre, se sont réunis afin de suivre l'évolution de la situation locative et financière de ces sociétés. La société de gestion a mis à leur disposition toutes informations et tous documents leur permettant d'exercer pleinement leur rôle d'assistance et de contrôle, conformément au mandat que vous leur avez conféré.

Nous avons ainsi notamment pu examiner les comptes annuels d'Accès Pierre et le résultat des expertises immobilières.

> Les valeurs représentatives de la SCPI

Il ressort de ces expertises que la valeur vénale du patrimoine immobilier a reculé de l'ordre de 5% d'une année à l'autre, à périmètre constant, par rapport aux valeurs vénales 2008 des patrimoines de Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2.

La baisse des valeurs locatives de marché (VLM), renforcée, le cas échéant, par l'évolution négative de l'indice INSEE du coût de la construction, tire les valeurs vers le bas sans être compensée par la tendance baissière des taux de rendement.

La valeur de réalisation de Cortal Pierre 2, devenue Accès Pierre, est ainsi revenue de 329,75 euros par part, fin 2008, à 312,77 euros par part, fin 2009.

> Les résultats et la distribution de 2009

Les comptes 2009 font ressortir un résultat en hausse par rapport à ceux cumulés de Cortal Pierre 1 et Cortal Pierre 2 pour 2008. Par part, il s'est établi à 17,04 euros.

La distribution a pu être portée de 16 euros par part, pour Cortal Pierre 2, en 2008, à 16,15 euros par part d'Accès Pierre, en 2009, et le report à nouveau augmenté.

Pour information, pour les anciens associés de Cortal Pierre 1 et compte tenu des parités de fusion, la distribution est passée de 26 euros par part, en 2008, à 26,75 euros par part en 2009 (hors distributions exceptionnelles sur report à nouveau et plus-values de cessions).

Il est rappelé qu'en 2009, les résultats ont permis de porter l'acompte de 4 euros par part pour les trois premiers trimestres, à 4,15 euros par part au quatrième trimestre.

Pour 2010, en accord avec la société de gestion et sur la base des résultats prévisionnels, l'acompte du premier trimestre sera fixé à 4 euros par part et sera réexaminé en fin d'exercice.

> Le marché secondaire des parts

Le marché des parts a été actif au cours des neuf mois de confrontations de l'année 2009 (marché suspendu 3 mois).

Le prix moyen annuel constaté à l'occasion de ces transactions a progressé par rapport à celui de Cortal Pierre 2, l'année précédente. Il s'est établi à 242 euros par part, contre 225 euros en 2008.

Le mouvement de hausse s'est confirmé en fin d'année, aboutissant au prix d'exécution de 275 euros lors de la dernière confrontation de 2009.

> Les autorisations de céder et d'emprunter

Nous demeurons favorables à l'autorisation donnée à la société de gestion de céder jusqu'à 15% de la valeur du patrimoine immobilier après avis favorable du Conseil et, dans le cadre de sa politique d'arbitrage menée depuis plusieurs années, au renouvellement de l'autorisation de contracter des emprunts d'un montant maximum cumulé de 10% de la valeur de réalisation de la SCPI, compatible avec la capacité de remboursement de celle-ci. Nous vous invitons donc à approuver la résolution présentée en ce sens.

De même, nous approuvons à nouveau la demande de la société de gestion de contracter des emprunts de courte durée, pour un montant maximum cumulé de 28 millions d'euros, permettant d'acheter des actifs sans attendre de percevoir le produit de la vente d'autres actifs.

> Renouvellement de la commission d'arbitrage

Nous approuvons également la reconduction de la commission d'arbitrage sur les cessions d'actifs immobiliers votée précédemment en faveur de la société de gestion.

Plus généralement, nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions ordinaires présentées par la société de gestion ainsi que la résolution à caractère extraordinaire relative à la modification des statuts dont un exemplaire est joint à la convocation de l'assemblée.

Nous attirons plus particulièrement votre attention sur l'importance de vous exprimer sur les résolutions qui vous sont présentées en choisissant, si vous ne pouvez être présents, le vote par correspondance par préférence au pouvoir en blanc.

À titre d'information, lors de la dernière assemblée générale annuelle de Cortal Pierre 2, les associés ayant donné pouvoir au Président de l'assemblée ont représenté 76% des votes.

Pour le Conseil de surveillance,
Paul LOURADOUR, Président

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

> Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale du 8 juin 2004, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **SCPI ACCÈS 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion sur la base d'expertises réalisées par la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE**, expert immobilier indépendant nommé par votre assemblée générale du 11 juin 2003. 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 oeuvre 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

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques, qu'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 :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98 - 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 - 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation ;
- La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

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 le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

> Rapport Spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux associés,

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

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous avons été avisés des conventions visées à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier qui sont intervenues au cours de l'exercice.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Commission d'arbitrage

L'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2009 a approuvé le renouvellement d'une commission sur les arbitrages qui est acquise à la société de gestion, **BNP PARIBAS REIM**, après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

Cette commission, assise en totalité sur les cessions d'actifs immobiliers, est égale à 2,5% HT du prix net des ventes revenant à la SCPI. Elle est payable à la société de gestion, pour moitié après signature des actes de ventes et pour moitié après réemploi des fonds provenant des ventes (après signature des actes d'acquisition).

Sur l'exercice 2009, la rémunération versée par **ACCÈS PIERRE** à la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 500 500,00 euros.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES

ANTÉRIEURS ET DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

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

Administration de la SCPI et gestion du patrimoine locatif

Conformément aux statuts, la société de gestion **BNP PARIBAS REIM** assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine locatif. En contrepartie de ces prestations, la SCPI **ACCÈS PIERRE** paye à la société de gestion une rémunération s'élevant à 8% hors taxes des recettes brutes hors taxes de votre société, celles-ci étant constituées par des loyers, des produits accessoires et des produits financiers.

Sur l'exercice 2009, la rémunération versée par **ACCÈS PIERRE** à la société de gestion au titre de ces prestations, s'élève à 1 774 530,79 hors taxes.

Convention au titre de la prise en charge partielle de la cotisation ASPIM

La cotisation d'**ACCÈS PIERRE** à l'**ASPIM**, Association Française des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (seul organisme de représentation des SCPI), a fait l'objet d'un remboursement de 50% par la société de gestion, soit un montant de 6 625,50 euros.

Fait à Courbevoie, le vendredi 7 mai 2010,
Le Commissaire aux comptes
MAZARS - Odile COULAUD

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2009

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2009

	Au 31 décembre 2009		Au 31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielle	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
• Immobilisations locatives	267 059 907,65	279 421 700,67	167 630 246,87	193 302 500,00
Terrains et constructions locatives	259 697 078,11	278 956 070,00	160 729 096,70	193 302 500,00
Améliorations et agencements	6 897 198,87	-	6 901 150,17	-
Immobilisations en cours	465 630,67	465 630,67	-	-
• Provisions liées aux placements immobiliers	- 3 692 552,47	-	- 1 583 938,20	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 3 692 552,47	-	- 1 583 938,20	-
TOTAL	263 367 355,18	279 421 700,67	166 046 308,67	193 302 500,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
• Actifs immobilisés	199 202,94	199 202,94	153 171,56	153 171,56
Immobilisations financières	199 202,94	199 202,94	153 171,56	153 171,56
• Créances	3 229 712,11	3 229 712,11	1 589 818,46	1 589 818,46
Locataires et comptes rattachés	1 914 515,04	1 914 515,04	1 083 987,29	1 083 987,29
Locataires douteux	1 376 269,01	1 376 269,01	548 588,18	548 588,18
Dépréciations des créances douteuses	- 984 065,50	- 984 065,50	- 407 311,82	- 407 311,82
Autres créances	922 993,56	922 993,56	364 554,81	364 554,81
Fournisseurs débiteurs	183 728,55	183 728,55	104 594,18	104 594,18
Créances fiscales	253 789,35	253 789,35	151 826,63	151 826,63
Débiteurs divers	485 475,66	485 475,66	108 134,00	108 134,00
• Valeurs de placement et disponibilités	20 255 900,68	20 255 900,68	5 180 500,93	5 180 500,93
Valeurs mobilières de placement	19 450 513,50	19 450 513,50	5 051 095,86	5 051 095,86
Autres disponibilités	805 387,18	805 387,18	129 405,07	129 405,07
• Provisions générales pour risques et charges	- 299 526,58	- 299 526,58	- 219 526,58	- 219 526,58
• Dettes	- 18 447 133,70	- 18 447 133,70	- 20 969 075,33	- 20 969 075,33
Dettes financières	- 10 517 773,95	- 10 517 773,95	- 16 732 682,83	- 16 732 682,83
Dettes d'exploitation	- 810 388,35	- 810 388,35	- 249 756,86	- 249 756,86
Dettes diverses	- 7 118 971,40	- 7 118 971,40	- 3 986 635,64	- 3 986 635,64
Dettes fiscales	- 427 570,40	- 427 570,40	- 231 701,45	- 231 701,45
Fournisseurs d'immobilisation	- 70 444,86	- 70 444,86	- 237 025,98	- 237 025,98
Locataires créditeurs	- 2 513 747,90	- 2 513 747,90	- 1 133 522,81	- 1 133 522,81
Associés, dividendes à payer	- 4 062 894,69	- 4 062 894,69	- 2 285 045,87	- 2 285 045,87
Créditeurs divers	- 44 313,55	- 44 313,55	- 99 339,53	- 99 339,53
TOTAL	4 938 155,45	4 938 155,45	- 14 265 110,96	- 14 265 110,96
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	268 305 510,63		151 781 197,71	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		284 359 856,12		179 037 389,04

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2009

	Situation d'ouverture au 01/01/2009	Affectation résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2009
CAPITAL	82 528 096,00	-	55 666 200,00	138 194 296,00
• Capital souscrit	82 528 096,00		55 666 200,00	138 194 296,00
PRIMES D'ÉMISSION	70 224 885,77	-	57 395 121,21	127 620 006,98
• Prime d'émission	88 476 636,43		-	88 476 636,43
• Prime de fusion	2 400 687,22		65 326 306,00	67 726 993,22
• Prélèvement sur prime de fusion	- 81 463,67		- 7 942 232,24	- 8 023 695,91
• Prélèvement sur prime d'émission	- 20 570 974,21		11 047,45	- 20 559 926,76
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES	- 3 245 564,80	-	1 319 732,11	- 1 925 832,69
RÉSERVES	243 793,01	-	-	243 793,01
REPORT À NOUVEAU	2 048 568,69	- 18 580,96	1 338 621,19	3 368 608,92
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
• Résultat de l'exercice	8 668 587,04	- 8 668 587,04	15 489 556,36	15 489 556,36
• Acomptes sur distribution	- 8 687 168,00	8 687 168,00	- 14 684 917,95	- 14 684 917,95
TOTAL GÉNÉRAL	151 781 197,71	-	116 524 312,92	268 305 510,63

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2009

CHARGES	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
CHARGES IMMOBILIÈRES	7 234 253,10	4 601 647,74
• Charges ayant leur contrepartie en produit	4 262 912,18	2 116 741,10
Primes d'assurance	45 389,57	16 353,92
Taxes foncières	855 281,35	405 961,65
Taxes sur les bureaux	311 672,85	217 096,55
Taxes locatives	209 423,93	116 091,29
Charges locatives	2 841 144,48	1 361 237,69
• Charges d'entretien du patrimoine	207 448,25	32 757,99
Entretien réparations	18 128,76	5 423,43
Travaux refacturables	189 319,49	27 334,56
• Grosses réparations	1 002 225,84	1 089 771,42
Grosses réparations	1 002 225,84	1 089 771,42
• Services extérieurs	269 333,14	267 982,53
Loyer bail à construction	108 667,50	103 968,32
Charges locatives non récupérées	159 038,94	156 062,44
Primes d'assurance	1 626,70	7 951,77
• Autres services extérieurs	1 099 553,30	711 603,98
Commissions et honoraires	736 972,54	569 195,00
Frais de contentieux	253 566,56	11 550,98
Publicité, insertions	264,20	3 358,00
Diverses autres charges immobilières	108 750,00	127 500,00
• Impôts et taxes	392 780,39	382 790,72
Impôts fonciers	235 576,81	266 296,80
Taxes locatives	30 742,74	44 392,09
Taxes sur les bureaux	120 350,36	72 101,83
Droits d'enregistrement	2 397,61	-
Impôts divers	3 712,87	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	4 909 201,78	2 274 451,63
• Autres services extérieurs	1 840 209,66	1 124 833,34
Rémunération de la société de gestion	1 774 530,79	1 081 148,10
Honoraires	39 894,08	13 706,17
Services bancaires	16 159,29	23 333,57
Cotisations et contributions	9 625,50	6 645,50
• Impôts et taxes	19,00	200,90
Droits d'enregistrement	19,00	200,90
• Autres charges	325 098,03	315 080,89
Frais de tenue de conseils et assemblées	85 545,15	19 248,31
Pertes sur créances irrécouvrables	227 470,00	295 832,58
Autres charges de gestion courante	12 082,88	-
• Dotations aux dépréciations et aux provisions	2 743 875,09	834 336,50
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	490 107,53	158 865,74
Provisions pour grosses réparations	2 253 767,56	675 470,76
CHARGES FINANCIÈRES	435 662,34	128 530,99
Charges d'intérêt	435 662,34	128 530,99
CHARGES D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLES	80 062,35	60,07
Charges exceptionnelles diverses	62,35	60,07
Provisions pour charges et risques exceptionnels	80 000,00	-
TOTAL CHARGES	12 659 179,57	7 004 690,43
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	15 489 556,36	8 668 587,04
TOTAL GÉNÉRAL	28 148 735,93	15 673 277,47

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2009

PRODUITS	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	25 816 849,10	13 497 812,21
• Loyers	20 896 135,52	11 257 845,71
• Produits des activités annexes	657 801,40	123 225,40
Produits des activités annexes	493 430,51	118 350,07
Autres produits de gestion courante	164 370,89	4 875,33
• Charges remboursées par les locataires	1 212 343,77	639 412,12
Primes d'assurance	45 389,57	16 353,92
Taxes foncières	855 281,35	405 961,65
Taxes sur les bureaux	311 672,85	217 096,55
• Charges refacturées	3 050 568,41	1 477 328,98
Taxes locatives	209 423,93	116 091,29
Charges locatives	2 841 144,48	1 361 237,69
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 139 270,12	1 623 247,47
• Reprises sur provisions pour grosses réparations	1 002 225,84	1 089 771,42
• Reprises sur dépréciations de créances douteuses	326 919,32	369 726,05
• Transfert de charges	810 124,96	163 750,00
PRODUITS FINANCIERS	121 559,16	445 385,97
• Autres intérêts et produits assimilés	-	2 954,19
• Revenus des Valeurs Mobilières	-	2 262,83
• Produit sur titres de créances négociables	121 559,16	440 168,95
PRODUITS EXCEPTIONNELS	71 057,55	106 831,82
• Produits exceptionnels divers	71 057,55	106 831,82
TOTAL PRODUITS	28 148 735,93	15 673 277,47
TOTAL GÉNÉRAL	28 148 735,93	15 673 277,47

L'ANNEXE FINANCIÈRE AU 31/12/2009

> 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^{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.

> Faits caractéristiques de l'exercice

L'assemblée générale mixte du 18 mai 2009 a approuvé la fusion-absorption de la SCPI CORTAL PIERRE 1 par la SCPI CORTAL PIERRE 2. La société ainsi fusionnée prend la dénomination de ACCÈS PIERRE. De ce fait, l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat ne peuvent être directement comparés avec ceux de l'exercice précédent. Afin de faciliter les comparaisons, nous présentons en complément du rapport de gestion un compte de résultat détaillé agrégé au titre de l'exercice 2008 comprenant les éléments propres à CORTAL PIERRE 2 et CORTAL PIERRE 1.

> Placements immobiliers

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes (amortissements et dépréciations déduits) 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 "État de l'actif immobilisé" figurant ci-dessous.

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

euros

	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2008	Augmentation acquisitions créations - apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution cession à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31 décembre 2009
Terrains - Constructions	160 729 096,70	116 911 870,00		17 943 888,59	259 697 078,11
Agencements	6 901 150,17	177 542,39		181 493,69	6 897 198,87
Immobilisations en cours		465 630,67			465 630,67
TOTAL	167 630 246,87	117 555 043,06		18 125 382,28	267 059 907,65

22

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

euros

	Au 31 décembre 2009		Au 31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	240 969 368,18	242 117 070,00	152 538 748,87	168 392 500,00
Commerces	10 971 205,78	23 160 000,00	8 130 575,11	20 080 000,00
Entrepôts	15 119 333,69	13 679 000,00	6 960 922,89	4 830 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	267 059 907,65	278 956 070,00	167 630 246,87	193 302 500,00

Depuis le 1^{er} janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations. Les immobilisations d'origine de CORTAL PIERRE 1 sont comptabilisées à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien établi pour cinq ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est actualisée chaque année, 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 6% sur les loyers facturés, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

C'est ainsi qu'une provision exceptionnelle de 1 000 000,00 € a été dotée cette année sur l'immeuble de la rue Vaneau.

> Autres actifs et passifs d'exploitation

ACTIFS IMMOBILISÉS

Immobilisations financières : Les fonds de roulement versés aux syndicats d'immeubles s'élèvent à 199 202,94 €.

CRÉANCES

Locataires : Il s'agit d'une part, des créances relatives aux facturations du 4^e trimestre 2009 encaissés 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 systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité (créances supérieures à 90 jours dont le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir la totalité de la dette) sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100% (sauf bien sûr cas particuliers : protocoles d'accord, étalement de la dette, paiement reçu après la clôture...)

Le montant cumulé de la provision s'élève à 984 065,50 €.

Locataires et comptes rattachés

Créances	Brut
Créances locataires :	1 914 515,04
Créances douteuses :	1 376 269,01
TOTAL	3 290 784,05

Autres créances : Elles sont constituées de :

- Fournisseurs Débiteurs pour :	183 728,55 €
- Créances auprès de l'Etat pour :	253 789,35 €
- Débiteurs divers pour :	485 475,66 €

qui comprennent :

- Les soldes des comptes des gérants extérieurs (Centre commercial Mérignac, Centre médical Créteil, Rue A. France et J de Maistre) qui nous ont été payés début 2010	321 309,95 €
- Les honoraires de gestion prélevés par les gérants extérieurs qui doivent nous être remboursés par la société de gestion	26 546,58 €
- Les sommes versées suite aux condamnations en référé dans le cadre du contentieux qui nous opposent aux entrepreneurs de la rue Joubert (nous avons des retenues de garantie en dettes diverses)	52 562,13 €

- la prime d'assurance 2007 pour l'immeuble Front de Paris à Levallois versée à tort à notre courtier MARSH que celui-ci doit nous rembourser	20 624,81 €
---	-------------

Valeurs de placement et disponibilités :

Disponibilités : Elles s'élèvent à 20 255 900,68 €. Elles sont placées en certificats de dépôts négociables rémunérés pour 19 450 513,50 €.

DETTES

Dettes financières : Il s'agit essentiellement :

- Des emprunts contractés par la SCPI pour acquérir son patrimoine immobilier (Voir tableau détaillé en informations diverses) pour :	6 465 813,71 €
- Des dépôts de garantie versés par les locataires, en règle générale représentant trois mois de loyers, pour :	4 049 122,09 €

Dettes d'exploitation : Elles sont constituées :

- Des commissions dues à la société de gestion pour :	537 757,29 €
- Des dettes fournisseurs pour :	272 631,06 €

Dettes diverses : Sous cette rubrique sont enregistrés :

- Les dettes fiscales pour :	427 570,40 €
- L'acompte du 4 ^e trimestre, versé aux associés de la S.C.P.I. en janvier 2010 pour :	3 773 067,95 €
- Les acomptes bloqués pour :	289 826,74 €
- Les fournisseurs d'immobilisations pour :	70 444,86 €
Il s'agit de retenues de garanties restant dues à la suite de travaux réalisés rue Joubert, et pour lesquels nous sommes en contentieux avec plusieurs entrepreneurs.	
- Les locataires créditeurs pour :	2 513 747,90 €
résultant principalement des liquidations des charges de l'année 2008 et antérieures dont les soldes sont en faveur des locataires.	
- Les créanciers divers pour :	44 313,55 €
correspondant principalement aux dépôts de garantie des locataires sortis au 31 décembre 2009 et aux impôts sur plus-values fiscales à reverser pour	
	23 626,63 €.

> Capitaux propres

Capital souscrit : 138 194 296,00 € divisé en 909 173 parts de 152,00 € de nominal. Du fait de la fusion absorption, il a été créé 366 225 parts nouvelles à la valeur nominale de 152,00 €.

Prime d'Emission : 88 476 636,43 €. Il s'agit des primes collectées lors des augmentations de capital.

Prime de Fusion : Il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de CORTAL PIERRE 3 par CORTAL PIERRE 2 en 1995 pour 2 400 687,22 €, à laquelle s'ajoute, conformément au traité de fusion approuvé par l'assemblée générale mixte du 18 mai 2009, une prime de fusion à hauteur de 65 326 306,00 €, découlant de la valeur nette des apports de la SCPI CORTAL PIERRE 1 diminuée du montant de l'augmentation de capital.

Prélèvements sur Prime d'émission :

20 559 926,76 €. Conformément à l'article 8 des statuts, les frais d'acquisition sont prélevés sur la Prime d'émission. En 2009, des remboursements sur les frais d'acquisition ont été constatés pour 323,29 € sur l'immeuble 43-45 de l'avenue Kléber, 952,96 € sur l'immeuble des Trois Fontanot et 9 771,20 € sur la Tour Franklin.

Prélèvement sur prime de fusion : Aux 81 463,67 € relatifs à la fusion-absorption de CORTAL PIERRE 3 par CORTAL PIERRE 2 en 1995, il a été prélevé sur la prime de fusion, en conformité avec le traité de fusion, la reconstitution du report à nouveau et de la provision pour grosses réparations, respectivement 1 915 021,19 € et 857 072,55 € émanant de la SCPI absorbée, la distribution de la plus value de cession de l'immeuble de la rue Vézelay pour 4 620 000,00 €, l'impôt sur plus value pour

132 545,99 €, le différentiel des souscriptions / remboursements de parts suite à la fusion pour 128 962,23 €, les honoraires des commissaires aux comptes pour 13 000,00 € et les autres frais liés à cette fusion pour 275 630,28 €.

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan. La cession de l'immeuble de la rue Vézelay à PARIS et la cession partielle des immeubles de l'avenue d'Iéna et de la rue du Dr Finlay à PARIS ont généré une plus value nette comptable de 1 439 447,11 €. Celle des immeubles rue de l'Ancienne Mairie à BOULOGNE et rue Ferrus à PARIS ont généré une moins value nette comptable de 119 715,00 €.

Réserves : 243 793,01 €. Il s'agit de réserves indisponibles constatées lors de la réduction du capital lorsque celui-ci a été converti en euros.

Report à nouveau : L'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2008 a décidé de prélever au report à nouveau, la somme de 18 580,96 €. En conséquence, le report à nouveau s'établissait ainsi à 2 029 987,73 €.

Conformément aux résolutions de l'AGM du 18 mai 2009, il a été mouvementé de la manière suivante :

- Affectation du report à nouveau de CORTAL PIERRE 1 pour 1 915 021,19 €.

- Prélèvement de 576 400,00 € représentant la mise en distribution de 2,62 € par part, aux seuls associés de la SCPI CORTAL PIERRE 1.

À la clôture de l'exercice, le report à nouveau s'établit à 3 368 608,92 €.

Résultat de l'exercice : L'exercice 2009 se solde par un bénéfice de 15 489 556,36 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2009 et en janvier 2010 pour 14 684 917,95 €

> Compte de résultat – charges

Charges immobilières : Elles se décomposent principalement en :

- Charges refacturées aux locataires :	4 262 912,18 €
- Travaux refacturés aux locataires :	189 319,49 €
- Travaux de grosses réparations :	1 002 225,84 €
- Travaux d'entretien courant du patrimoine :	18 128,76 €
- Charges locatives sur locaux vacants ou non refacturables aux locataires :	159 038,94 €
- Commissions d'arbitrage :	500 500,00 €
- Honoraires de relocation :	133 674,79 €
- Autres Honoraires divers :	574 046,01 €
- Impôts, taxes et primes d'assurances non refacturés :	394 407,09 €

Charges d'exploitation : sont enregistrés sous cette rubrique :

- Les honoraires de la société de gestion :	1 774 530,79 €
- Les honoraires de Commissaires aux comptes :	39 894,08 €
- Les honoraires, commissions et autres frais de gestion courante :	37 886,67 €
- Les frais de conseils et d'assemblées :	85 545,15 €
- Les pertes sur créances irrécouvrables (dont certaines avaient fait l'objet de provisions antérieures, reprises en produits) :	227 470,00 €
- Les dotations aux provisions (détail donné dans un chapitre qui suit) :	2 743 875,09 €

Charges financières : 435 662,34 €

Il s'agit des charges d'intérêt sur l'acquisition de l'immeuble des Trois Fontanot à Nanterre.

Charges exceptionnelles : 80 062,35 €
Dont 80 000,00 € de provision complémentaire pour risques et charges relative au contentieux qui nous oppose à la Société Générale sur le réajustement à la baisse du loyer de la rue Froidevaux (Paris 14^e).

> Compte de résultat – produits

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice :	20 896 135,52 €
- Charges remboursées par les locataires :	4 262 912,18 €
- Produits annexes :	657 801,40 €

Autres produits d'exploitation : Il s'agit :

- des reprises de provisions pour grosses réparations pour :	1 002 225,84 €
- des reprises de provisions pour créances douteuses pour :	326 919,32 €
- des Transfert de charges pour :	810 124,96 €

Ils correspondent aux commissions sur vente et d'arbitrage relatives à la cession partielle ou totale des immeubles de la rue Vézelay, l'avenue d'Iéna, la rue Ferrus, la rue du Dr Finlay à PARIS et de la rue de l'Ancienne Mairie à BOULOGNE.

Produits financiers : 121 559,16 €
correspondant aux intérêts sur certificats de dépôts négociables

Produits exceptionnels : Il s'agit essentiellement de dégrèvement de taxes foncières et taxes bureaux.

> Informations diverses

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

euros

Intitulés	Montant
Créances locataires et comptes rattachés :	524 585,22
Intérêts courus sur certificats de dépôt et comptes à terme :	513,50
TOTAL	525 098,72

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

euros

Intitulés	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	243 798,41
État charges à payer :	8 214,00
Intérêts courus sur emprunts :	58 091,98
Locataires avoirs à établir :	133 020,86
TOTAL	443 125,25

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

euros

	Montant au 01/01/2009	Apports CORTAL PIERRE 1	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2009
Provisions pour grosses réparations :	1 583 938,20	857 072,55	2 253 767,56	1 002 225,84	3 692 552,47
Provisions pour risques divers :	219 526,58		80 000,00		299 526,58
Dépréciation des créances douteuses :	407 311,82	413 565,47	490 107,53	326 919,32	984 065,50
TOTAL	2 210 776,60	1 270 638,02	2 823 875,09	1 329 145,16	4 976 144,55

La totalité de la provision pour risques divers résulte d'un contentieux qui nous oppose à la Société Générale sur le réajustement à la baisse du loyer de la rue Froidevaux (Paris 14^e).

ÉTAT DES EMPRUNTS

euros

	Prêteur	Durée du prêt	Date départ	Date fin	Date 1 ^e rbt capital	Taux Intérêts	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/09
TROIS FONTANOT NANTERRE	BNP PARIBAS	24 Mois	01/11/08	31/10/10	13/02/09	Euribor 3 mois + 0,95%	6 656 000	6 656 000	-
	BNP PARIBAS	7 ANS	01/11/08	31/10/15	31/01/09	5,50%	7 286 000	7 286 000	6 407 721,73
TOTAL des Emprunts							13 942 000	13 942 000	6 407 721,73
TROIS FONTANOT NANTERRE	Intérêts courus au 31 Décembre 2009 sur emprunt à moyen terme								58 091,98
TOTAL intérêts courus sur emprunts									58 091,98
TOTAL Général							13 942 000	13 942 000	6 465 813,71

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2008

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le résultat bénéficiaire de 2008 de 8 668 587,04 € a été affecté comme suit :

euros

Bénéfice net 2008	8 668 587,04
Report à nouveau 2008	2 048 568,69
Bénéfice distribuable	10 717 155,73
Dividende versé :	- 8 687 168,00
Report à nouveau 2009	2 029 987,73

REMBOURSEMENTS DE CHARGES

euros

Charges de copropriété et de fournitures locatives	3 050 568,41
Assurances	45 389,57
Impôts fonciers	855 281,35
Taxe sur les bureaux en Île-de-France	311 672,85
TOTAL	4 262 912,18

COMMISSION DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion égale à 8% hors taxes des recettes locatives, hors taxes et hors charges, augmentées des produits financiers.

	euros
Recettes locatives hors taxes	22 060 680,09
Produits financiers	121 559,16
Base totale de la commission	22 182 239,25
Commission au taux de 8%	1 774 579,14
TVA non récupérable (régularisation)	- 48,35
TOTAL COMMISSION DE GESTION	1 774 530,79

D'autre part, l'assemblée générale qui a statué sur les comptes de 2008 a alloué à la Société de Gestion une commission sur les arbitrages de 2,5% HT calculée sur les produits nets des ventes d'immeubles. Elle s'est élevée pour l'exercice 2009 à 500 500,00 € pour la vente des immeubles de la rue Vézelay, l'avenue d'Iéna, la rue Ferrus, la rue du Dr Finlay à PARIS et de la rue de l'Ancienne Mairie à BOULOGNE. Elle a été payée pour moitié à la société de gestion après signature des actes de vente et le solde sera versé lors du réemploi des fonds.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant
Cautions bancaires reçues des locataires en substitution des dépôts de garantie	1 568 534,19 euros
Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant
Privilèges	Une inscription en privilège de prêteur est prise au profit de la société BNP PARIBAS sur l'immeuble Trois Fontanot à NANTERRE pour une sûreté de 7 286 000 euros augmenté de 10% au titre des intérêts, commissions, frais et accessoires. L'inscription prendra fin le 31 octobre 2016.

PATRIMOINE AU 31/12/2009

Tous les montants sont exprimés en euros

Date d'achat ou d'apport	Situation géographique	Nature et surface	Prix d'acquisitions* <i>Frais⁽¹⁾</i> <i>Améliorations</i> Immobilisations en cours 2009	Valeurs vénales hors droits 2008	Valeurs vénales hors droits 2009	Locataires
31/10/86	ST-GERMAIN EN LAYE (78) 12, rue de la Salle	Bureaux : 675 m ² 11 parkings	1 829 388,21 <u>5 163,45</u>	2 180 000,00	2 250 000,00	AFFREMARINE, FINKELSTEIN, LEROUX, BETAILLE SOGESYMM, DIAPASON INFORMATIQUE
13/02/87	PARIS (14 ^e) 2, place de Catalogne	Commerce : 184 m ² 1 parking	686 020,58	1 070 000,00	810 000,00	
30/03/87	PARIS (8 ^e) 4, avenue Hoche	Bureaux : 325 m ²	2 210 510,75	2 790 000,00	2 350 000,00	SHL France
16/04/87	PARIS (16 ^e) 55, avenue Kléber	Bureaux : 500 m ²	2 435 144,38 <u>211 529,56</u>	4 475 000,00	4 389 000,00	LACOURTE, BALAS & Associés
30/04/87	PARIS (9 ^e) 29, rue Joubert	Bureaux : 1 350 m ² 11 parkings	5 255 405,46 <u>1 057 103,58</u>	7 980 000,00	7 200 000,00	VIADÉO
25/05/87	BOULOGNE (92) 105, rue Marcel Dassault	Bureaux : 715 m ² 21 parkings	2 215 846,47 <u>4 233,74</u>	2 670 000,00	2 510 000,00	G3 i, NILES EUROPE MARQUE & Co, ICADE-CAPRI
17/06/87	NANTERRE (92) Parc des Peupliers	Bureaux : 840 m ² Activités : 420 m ² 32 parkings	1 565 651,41 <u>2 508,00</u>	2 020 000,00	2 060 000,00	DG CONSTRUCTION EURO TAP CONTROL BINDER
29/07/87	VÉLIZY (78) 13, avenue Morane Saulnier	Bureaux : 2 550 m ² 94 parkings	4 448 157,42 <u>319 323,55</u>	5 200 000,00	4 050 000,00	BOUYGUES IMMOBILIER INTERCONSTRUCTION ALTERA France, IGOS COMMUNICATION
16/10/87	PARIS (16 ^e) 66 et 70, avenue Kléber	Bureaux : 855 m ² 4 parkings	3 623 713,14 <u>449 847,36</u>	6 105 000,00	5 600 000,00	GRUPE 66 KLEBER FRESH FOOD VILLAGE AEGIDE, THED INTERNATIONAL
18/12/87	PUTEAUX (92) 8, rue parmentier	Bureaux : 1 700 m ² 42 parkings	4 589 834,74 <u>696 572,02</u>	6 670 000,00	6 450 000,00	THYSSENKRUPP ASCENSEURS
23/12/87 01/01/09	MONTRouGE Boulevard du Général de Gaulle	Bureaux : 1 500 m ² et 41 parkings	1 700 058,19 2 760 000,00 <u>270 477,70</u>	2 760 000,00	5 291 000,00	HIGHTECH PRO UPPER DECK EUROP
15/01/88	PARIS (8 ^e) 5, rue Frédéric Bastiat	Bureaux : 260 m ²	<u>1 349 173,80</u>	1 880 000,00	1 670 000,00	LEYRIDON- BEYRAND, D'AUTHUILLE
18/02/88	PARIS (16 ^e) 76, rue de Passy	commerces : 743 m ²	1 295 816,65	2 510 000,00	2 950 000,00	PROMOD
28/03/88	BORDEAUX-MÉRIGNAC (33) Centre Commercial Mérignac Soleil	15% en indivision sur 16 560 m ² de commerces immobilisations en cours	5 227 591,14 <u>921 146,74</u> 465 630,67	16 500 000,00	16 950 000,00	90 LOCATAIRES
01/04/88	PARIS (8 ^e) 48, avenue Marceau	Bureaux : 220 m ²	1 219 592,14 <u>106 586,27</u>	1 590 000,00	1 650 000,00	ESTATE CONSULTANTS

Tous les montants sont exprimés en euros

Date d'achat ou d'apport	Situation géographique	Nature et surface	Prix d'acquisitions* Frais ⁽¹⁾ Améliorations Immobilisations en cours 2009	Valeurs vénales hors droits 2008	Valeurs vénales hors droits 2009	Locataires
27/05/88	ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 70-72, rue du Gouverneur Général Éboué	Bureaux : 1 750 m ² 30 parkings	4 523 065,87 <u>479 619,24</u>	8 670 000,00	7 670 000,00	SPORTFIVE
27/05/88	BOULOGNE (92) 242, boulevard Jean-Jaurès	Bureaux : 1 520 m ² 36 parkings	4 665 036,52 <u>5 844,64</u>	6 010 000,00	5 750 000,00	BNP PARIBAS OTRUM, ACEMIS GROUPE SYGROUP
23/06/88	PARIS (5 ^e) 26, rue des Fossés Saint-Jacques	Bureaux : 1 028 m ² 2 parkings	5 102 748,96 <u>49 539,17</u>	7 515 000,00	7 100 000,00	INSTITUT CURIE UNIVERSITÉ PANTHEON-ASSAS
29/07/88	NOISY-MONT-D'EST (93) Les Portes de Paris	Bureaux : 2 026 m ² 40 parkings	3 279 856,76 <u>441 378,25</u>	3 270 000,00	3 400 000,00	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES
30/06/89	LEVALLOIS (92) 130-136, rue Victor Hugo	Bureaux : 2 905 m ² 78 parkings	7 003 507,85 <u>1 025 035,37</u>	11 470 000,00	10 570 000,00	UNEDIC, V SHIPS ICF LA SABLIERE, TRAVELDO COFISANTE
06/09/89	PARIS (9 ^e) 45, rue La Fayette	Bureaux : 1 000 m ²	7 982 995,61 <u>47 821,50</u>	5 560 000,00	5 140 000,00	FIDAG
25/09/89	CRÉTEIL (94) EUROPARC 25, Chemin des Bassins	1 936 m ² de bureaux et activités	2 344 665,89 <u>57 958,27</u>	2 380 000,00	2 100 000,00	
21/12/89	CLICHY (92) 54-56, rue Martre	Bureaux : 1 540 m ² 6 parkings	2 896 531,33 <u>38 760,24</u>	2 870 000,00	2 100 000,00	RICIKA
29/12/89	CLICHY (92) Espace Clichy rue Villeneuve	Bureaux : 895 m ² Activités : 2 370 m ²	6 803 333,05 <u>157 589,84</u>	4 830 000,00	5 070 000,00	LA CROISSANTERIE, MADE FOR COM PHARMACTIV DISTRIBUTION, GCO SEVAL
30/05/90	PARIS (18 ^e) 17 bis, rue Joseph de Maistre	33% en indivision sur 1 765 m ² de bureaux et 20 parkings	3 471 264,12 <u>3 581,91</u>	2 128 500,00	2 098 800,00	MAIRIE DE PARIS, SECFI MEYER-DURAND-COLLIN SCP ROY ET ROULLEAU, HURAND
20/06/90	LEVALLOIS (92) 92, rue Édouard Vaillant	Bureaux : 455 m ² 11 parkings	1 920 177,64 <u>65 843,18</u>	2 070 000,00	1 900 000,00	U TEAM SENIORALES
29/10/90	PARIS (14 ^e) 35, rue Froidevaux	bureaux : 768 m ² 30 parkings	7 811 224,78	5 100 000,00	4 980 000,00	ÉDITIONS DALLOZ
28/01/91	ST-GERMAIN EN LAYE (78) Parc Péreire - Bâtiment D	Bureaux : 688 m ² activités : 375 m ² 34 parkings	2 027 571,93 <u>100 574,43</u>	2 600 000,00	2 570 000,00	IMMOBILIERE BC 1310 UNITEK EAPRO NEXYAD
28/01/91	RUEIL MALMAISON (92) 54, avenue Victor Hugo	Bureaux : 1 600 m ² 40 parkings	5 574 450,76 <u>170 300,34</u>	7 100 000,00	6 330 000,00	VOSSLOH COGIFER AIR INDUSTRIE THERMIQUE

Tous les montants sont exprimés en euros

Date d'achat ou d'apport	Situation géographique	Nature et surface	Prix d'acquisitions* <i>Frais</i> ⁽¹⁾ <i>Améliorations</i> Immobilisations en cours 2009	Valeurs vénales hors droits 2008	Valeurs vénales hors droits 2009	Locataires
20/12/91	BOULOGNE (92) 113-115, avenue J-B Clément	Bureaux : 841 m ² Réserves : 146 m ² 14 parkings	4 344 796,99 <u>67 925,55</u>	3 840 000,00	3 550 000,00	APRILE, IDEX LES AIGUILLEURS MONTAUT ET MAWAS
31/12/91	NOISY-LE-GRAND (93) Maille Nord - avenue Mont d'Est	Bureaux : 3 414 m ² 52 parkings	7 515 736,55 <u>116 597,71</u>	7 950 000,00	7 700 000,00	GROUPAMA LOGISTIQUE SITE ALPHA COLIPOSTE, EDF
19/12/94 01/01/09	PARIS (8 ^e) 10, rue de Vézelay	<i>Immeuble vendu en 2009</i>		4 564 000,00		
11/12/07	PUTEAUX (92) 100/101 quartier Boieldieu La Défense Tour Franklin	50% en indivision sur 2 060 m ² de bureaux	5 850 000,00	5 675 000,00	5 685 000,00	EGENCIA EUROPE, STERLING COMMERCE FRANCE ORSYP, EVERGREEN SHIPPING AGENCY DIMENSION DATA FRANCE
07/03/08	SAINT-HERBLAIN (44) le Nadir Parc tertiaire d'armor Impasse Claude Nougaro	Bureaux : 6 007 m ² 148 parkings	16 658 112,00	15 000 000,00	14 900 000,00	INTER MUTUELLES ASSISTANCE SA
31/10/08	NANTERRE (92) Le Richelieu - Trois Fontanot 21, rue des Trois Fontanot	Bureaux : 4 121,40 m ² 54 parkings et locaux d'archives	18 216 547,50	18 300 000,00	17 030 000,00	CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE, CFPB BANQUE DE FRANCE, PROGRESS SOFTWARE, DG CONSTRUCTION EURO TAP CONTROL, BINDER, IBS FRANCE
01/01/09	CRÉTEIL (94) Centre Commercial Régional	Locaux commerciaux : 1 160 m ² (centre médical)	2 375 000,00		2 450 000,00	13 LOCATAIRES
01/01/09	PARIS (14 ^e) 2, rue Ferrus	<i>Immeuble vendu en 2009</i>				
01/01/09	PUTEAUX (92) 71, quai de Dion Bouton	Bureaux : 730 m ² 9 parkings	2 675 000,00		2 530 000,00	OTOR
01/01/09	FONTENAY-SOUS-BOIS (94) Le Péripôle 1 58, avenue Roger salengro	Bureaux : 871 m ² 23 parkings	1 660 000,00		2 075 000,00	RATP
01/01/09	PARIS (8 ^e) 30, avenue Franklin Roosevelt	Bureaux : 320 m ² Archives : 24 m ²	2 830 000,00		2 700 000,00	WESTMILL INTERNATIONAL
01/01/09	PARIS (5 ^e) 68, boulevard Saint Marcel	Bureaux : 595 m ² 5 parkings	2 780 000,00		2 780 000,00	FIGG
01/01/09	CRÉTEIL (94) ZI des Ridolles	Activités : 1 350 m ² 30 parkings	1 000 000,00		975 000,00	TEP
01/01/09	PARIS (8 ^e) 6, rue de Ponthieu	Bureaux : 134 m ²	940 000,00		850 000,00	EUROPAVOCATS

Tous les montants sont exprimés en euros

Date d'achat ou d'apport	Situation géographique	Nature et surface	Prix d'acquisitions* Frais ⁽²⁾ Améliorations Immobilisations en cours 2009	Valeurs vénales hors droits 2008	Valeurs vénales hors droits 2009	Locataires
01/01/09	NANTES (44) 12-14, rue Gaëtan Rondeau	Bureaux : 507 m ² 11 parkings	683 000,00		660 000,00	MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT
01/01/09	PARIS (16 ^e) 58, avenue d'Iena	<i>immeuble vendu partiellement en 2009</i> Bureaux : 356 m ² 6 parkings	2 761 237,50		2 600 000,00	IMSER / BERSABEE S. F. R. H. SOCIÉTÉ FRANÇAISE
01/01/09	BOIS D'ARCY (78) Parc d'Activités Nord	Bureaux et laboratoires : 2 300 m ² 49 parkings	3 000 000,00 <u>5 434,00</u>		3 050 000,00	DENTSPLY
01/01/09	PARIS (16 ^e) 43-45, avenue Kléber	34,06% en indivision sur 4 280 m ² de bureaux et 76 parkings	12 193 480,00 <u>818,48</u>		11 648 520,00	APAX PARTNERS, SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, GAUTIER, VROOM ET ASSOCIÉS
01/01/09	BOIS D'ARCY (78) Parc d'Activités Nord	Bureaux, laboratoires, stockage : 2 490 m ² 54 parkings	2 385 000,00		2 280 000,00	CIS INFOSERVICES
01/01/09	PARIS (12 ^e) 31, rue des Colonnes du Trône	Bureaux : 1 260 m ²	7 470 000,00		7 150 000,00	FAPES DIFFUSION
01/01/09	PARIS (15 ^e) 6, rue du Docteur Finlay	<i>Immeuble vendu partiellement en 2009</i> Bureaux : 200 m ² 9 parkings	1 141 442,02		1 080 000,00	MARKETING ET TOURISME
01/01/09	BOULOGNE (92) 36, rue de l'ancienne Mairie	<i>Immeuble vendu en 2009</i>				
01/01/09	FONTENAY-SOUS-BOIS (94) Le Péripôle 3	Bureaux : 1 689 m ² 28 parkings	3 860 000,00		3 800 000,00	LAVAZZA
01/01/09	PUTEAUX (92) 9, quai de Dion Bouton	Bureaux : 608 m ² Activités : 350 m ²	2 960 000,00 <u>18 084,78</u>		3 140 000,00	THYSSENKRUPP ASCENSEURS
01/01/09	PARIS (7 ^e) 7 bis, rue Dupont des Loges	Bureaux : 390 m ²	3 300 000,00		3 170 000,00	HENRAT ET GARIN
01/01/09	PARIS (7 ^e) 16-18, rue Vanneau	Bureaux : 3 072 m ²	22 950 000,00		21 850 000,00	SERVICES DU PREMIER MINISTRE
01/01/09	LEVALLOIS (92) 16, rue Anatole France	50% en indivision sur 840 m ² de bureaux et 18 parkings	2 100 000,00		2 100 000,00	ARKANISSIM
01/01/09	COURBEVOIE Rue de l'Alma	Bureaux : 490 m ² 14 parkings	1 740 000,00		1 740 000,00	CYCOS FRANCE, GENOYER MANPOWER

Tous les montants sont exprimés en euros

Date d'achat ou d'apport	Situation géographique	Nature et surface	Prix d'acquisitions* Frais ⁽¹⁾ Améliorations Immobilisations en cours 2009	Valeurs vénales hors droits 2008	Valeurs vénales hors droits 2009	Locataires
01/01/09	LA DÉFENSE (92) Tour Franklin	24,03% en indivision sur 4 193 m ² de bureaux, 583 m ² d'archives et 16 parkings	5 118 390,00		5 406 750,00	EGENCIA EUROPE, STERLING COMMERCE FRANCE ORSYP, EVERGREEN SHIPPING AGENCY DIMENSION DATA FRANCE
01/01/09	CHARENTON (94) Place des Marseillais	20% en indivision sur 4 016 m ² de bureaux	3 596 000,00		3 350 000,00	ESSILOR, SOPREDIS ELECTRONIC FOR IMAGING, SEHA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
01/01/09	PARIS (8 ^e) 4, avenue Bertie Albrecht	20% en indivision sur 1 077 m ² de bureaux	1 530 000,00		1 570 000,00	SK & PARTNERS RECHTSANWALTE FRS, WALLENIUS WILHELMSSEN FOLLI FOLLIE FRANCE, QUARK FRANCE
01/01/09	PARIS (12 ^e) 47, boulevard Diderot	34% en indivision sur 1 980 m ² de bureaux et 43 parkings	3 910 000,00		3 842 000,00	SOPRA GROUP
01/01/09	TOURS (37) 2 et 14 Eugène Guoin	50 % en indivision sur 6 736 m ² de bureaux et 184 parkings	4 335 000,00		4 335 000,00	EDF
Total Prix d'Acquisition			259 697 078,11			
Total Frais						
Total Améliorations			6 897 198,87			
Total Immobilisations en cours			465 630,67		465 630,67	
TOTAL GÉNÉRAL			267 059 907,65	193 302 500,00	279 421 700,67	

TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT

164 516 390,20 188 738 500,00 178 712 669,33

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1^{er} janvier 2005
* Les immeubles d'origine Cortal Pierre 1 sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire leur valeur vénale 2008

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

> Assemblée générale mixte du 30 juin 2010

ORDRE DU JOUR

- Approbation des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- Examen et approbation des comptes de l'exercice,
- Approbation du rapport du Conseil de surveillance,
- Quitus à la Société de gestion et aux membres du Conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées,
- Affectation des résultats,
- Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2009,
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Fixation de la rémunération de la société de gestion pour les arbitrages de biens immobiliers,
- Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire et nomination d'un commissaire aux comptes suppléant,
- Fixation de la rémunération du Conseil de surveillance pour 2010,
- Modification des articles 1, 6, 7, 8, 12, 13, 15 à 19, 21 à 29 et 32 des statuts (résolution à caractère extraordinaire),
- Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale donne quitus à la société de gestion, et en tant que de besoin renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Troisième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Quatrième 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.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale décide d'affecter :

Le résultat de l'exercice	15 489 556,36 €
Auquel s'ajoute un report à nouveau de	2 029 987,73 €
Soit un distribuable total de	17 519 544,09 €
Augmenté de la reconstitution du report à nouveau de Cortal Pierre 1	1 915 021,19 €
Et diminué de la distribution du report à nouveau de Cortal Pierre 1 à hauteur de	- 576 400,00 €
À la distribution d'un dividende de	- 14 684 917,95 €
Et de reporter à nouveau le solde de	4 173 247,33 €

Sixième 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.

• valeur comptable	268 305 510,63 € soit par part 295,11 €
• valeur de réalisation	284 359 856,12 € soit par part 312,77 €
• valeur de reconstitution	328 810 900,88 € soit par part 361,66 €

Septième résolution

L'Assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, après avis favorable du Conseil de surveillance, à la vente ou à l'échange d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Huitième résolution

L'Assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts et 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.

Neuvième 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 28 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.

Dixième résolution

L'Assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion, jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, une commission sur les arbitrages qui lui sera acquise après réalisation des opérations de cession et d'acquisition de biens immobiliers.

Cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, sera égale à 2,50% H.T. du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable à la Société de gestion, pour moitié au moment de la cession et pour moitié après signature des actes d'acquisition en réemploi des fonds provenant des ventes.

Onzième résolution

L'Assemblée générale reconduit le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance, à titre de jetons de présence, de 40 950 € pour l'exercice 2010, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

Douzième résolution

L'Assemblée générale ordinaire décide de renouveler le Cabinet MAZARS, en tant que Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six ans soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

Treizième résolution

L'Assemblée générale ordinaire décide de nommer Monsieur Franck BOYER, en tant que Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six ans soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

Quatorzième résolution à caractère extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion et du rapport du Conseil de surveillance, approuve les statuts modifiés de la SCPI ACCÈS PIERRE, tels qu'annexés au rapport annuel 2009.

Quinzième résolution

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales 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^{er} janvier 2009 et imposition à l'IR), avec possibilité d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire (au taux de 30,1%, depuis le 1^{er} 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.



VOS NOTES



VOS NOTES



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^{er} 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
Courriel : reim-bnpparibas@bnpparibas.com

Conception graphique : **TM** TM Create contact.tmcreate@gmail.com / Photo de couverture : Mathieu POLO
Impression : J. Hiver - Paris Imprimé sur papier issu de forêts gérées durablement.