

# Rapport Annuel 2009

## Buroboutic



FIDUCIAL

Rapport Annuel



# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier  
régie par les articles L214-50 à L214-84, L231-8 à L231-21,  
L732-7 et R214-143 du Code Monétaire et Financier

Capital souscrit au 31/12/2009 :	110.100.000 €
Capital en cours de souscription au 31/12/2009 :	<u>17.285.400 €</u>
	127.385.400 €

---

## Assemblée Générale Ordinaire du 27 Mai 2010

---

### Exercice 2009

Siège social et bureaux : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Tél. : 01 49 07 86 80 – Fax 01 49 07 86 99  
339 967 473 RCS Nanterre

# Organes de gestion et de contrôle

---

## **Société de Gestion :**

Société FIDUCIAL GERANCE  
Siège Social et bureaux :  
41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE  
Adresse de correspondance :  
41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. : 01 49 07 86 80 – Fax : 01 49 07 86 99  
e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr  
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

Président Directeur Général : Michèle SEPHONS

## **Conseil de Surveillance :**

Léon BARUC, Président  
François LALLONDER, Vice-Président  
Marie-Christine BONNEMAIN  
François LABORDE  
Gérard POISSON  
Dany PONTABRY  
Alain SCHMITT  
Albert SCHMITT  
SCI ROVAAR représentée par Jean-Pierre ROQUAIS  
Société AXA France Vie représentée par Eddy NGUYEN  
Société DEXIA EPARGNE PENSION représentée par  
Julien HAUTIERE-REY

## **Co-Commissaires aux Comptes titulaires :**

Cabinet Paul CASTAGNET  
9 rue de l'Echelle  
75001 PARIS  
représenté par Joël MICHEL

Cabinet ESCOFFIER  
40 rue Laure Diebold  
69009 LYON  
représenté par Serge BOTTOLI

# Sommaire

# Sommaire

## Rapport de la Société de Gestion

<input type="checkbox"/> <b>Conjoncture</b> .....	Page 4
<input type="checkbox"/> <b>Marché des parts</b>	Pages 4 et 5
- Evolution du capital .....	Page 6
- Marché secondaire .....	
<input type="checkbox"/> <b>Patrimoine</b>	Page 6
- Répartition par nature et géographique .....	Pages 7 à 10
- Composition du patrimoine .....	Page 10
- Cessions d'actifs .....	Page 11
- Investissements .....	Page 12
- Expertises .....	Page 12
- Valeurs de réalisation et de reconstitution .....	Page 12
<input type="checkbox"/> <b>Gestion des immeubles</b>	Pages 13 et 14
- Situation locative .....	Page 15
- Contentieux .....	Pages 15 à 17
- Travaux .....	
<input type="checkbox"/> <b>Performances</b>	Page 17
- Revenus distribués et rendement - Evolution du prix de la part .....	Page 18
- Evolution par part des résultats financiers - Fiscalité .....	
<input type="checkbox"/> <b>Résultats</b> .....	Page 19
<input type="checkbox"/> <b>Organisation et contrôle</b> .....	Pages 19 et 20

## Comptes annuels et annexes

<input type="checkbox"/> <b>Comptes annuels</b> .....	Pages 21 à 28
<input type="checkbox"/> <b>Annexe aux comptes annuels</b> .....	Pages 29 à 32

## Rapports des Commissaires aux Comptes

<input type="checkbox"/> <b>Rapport sur les comptes annuels</b> .....	Page 33
<input type="checkbox"/> <b>Rapport spécial</b> .....	Page 34

## Rapport du Conseil de Surveillance .....

Pages 35 et 36

## Assemblée Générale Ordinaire

<input type="checkbox"/> <b>Projet de résolutions</b> .....	Pages 37 à 39
-------------------------------------------------------------	---------------



# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2009.

Dans le présent rapport, nous vous relaterons l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les cessions et acquisitions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Les Commissaires aux Comptes vous liront leur rapport général et leur rapport spécial, et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance pour lequel vous aurez à désigner trois membres dans le cadre du renouvellement partiel annuel.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation.

## CONJONCTURE

Ayant démarré dans un contexte de paralysie totale des marchés financiers et immobiliers, provoquée par la crise financière d'octobre 2008, l'année 2009 peut être définie comme une année de tous les contrastes.

L'attentisme a peu à peu laissé place au retour de la confiance chez les épargnants mais ceux-ci ont attendu septembre pour renouer avec les investissements.

Les chiffres sont là pour en témoigner.

Si la collecte 2009 des SCPI est globalement restée stable (869 M€ contre 874 M€ en 2008), les souscriptions se sont concentrées sur la fin de l'année laissant, contrairement aux années précédentes, la part principale aux SCPI fiscales avec le nouveau dispositif Scellier (490 M€). Les SCPI de rendement n'ont, quant à elles, rassemblé que 379 M€ à comparer aux 711 M€ de 2008 et 1.200 M€ de 2007.

Le même constat a sévi sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise dont le volume des transactions a

enregistré le plus faible niveau depuis 2000 avec 7,6 milliards d'euros, accusant un recul de - 40 % par rapport à l'année précédente. Le premier semestre a connu un véritable blocage avec seulement 750 M€ échangés. Le 4<sup>ème</sup> trimestre a vu le marché repartir à la faveur du relèvement des taux de rendement et de la baisse des taux de financement.

Ces conditions d'accès favorables ont bénéficié aux SCPI qui disposaient de fonds pour investir.

Tel a été le cas de votre Société qui a ainsi pu consolider ses performances par des acquisitions à des taux de rendement supérieurs à 9 % net, venant ainsi atténuer les effets pervers de la crise économique sur la gestion locative.

Dans cet environnement contrasté où la baisse du taux d'occupation du patrimoine existant côtoie la hausse des taux de rentabilité des nouveaux investissements, votre SCPI a ainsi pu continuer à afficher de bons résultats et à maintenir ses objectifs de distribution.

## MARCHÉ DES PARTS

### Evolution du capital

Après un début d'année dominé par l'immobilisme consécutif à la crise financière d'octobre 2008, le second semestre a vu revenir les épargnants sur le marché des parts, notamment au cours des quatre derniers mois.

Tout au long de l'exercice, le capital de votre Société est resté ouvert dans le cadre de la prorogation de la période de souscription de la 14<sup>ème</sup> augmentation de capital, prévoyant initialement l'émission de 106.000 parts au prix d'émission de 255 €, soit un objectif de collecte de 27.030.000 €.



### L'évolution des souscriptions s'est inscrite dans la tendance du marché :

Date	Nombre de parts souscrites cumulées	Montant souscrit cumulé	Taux de couverture de l'augmentation de capital	
			sur 106.000 parts	sur 156.000 parts après majoration
Au 31.12.2008	31 696	8 082 480 €	30 %	
Au 31.03.2009	34 748	8 860 740 €	33 %	
Au 30.06.2009	45 877	11 698 635 €	43 %	
Au 30.09.2009	65 904	16 805 520 €	62 %	
Au 14.12.2009 *	111 068	28 322 340 €	105 %	
Au 31.12.2009	115 236	29 385 180 €		74 %

\* Date de clôture de la première période de prorogation

Ainsi qu'en témoigne le tableau ci-dessus, l'intégralité des 106.000 parts était souscrite par anticipation, soit avant la date de clôture officielle du 14 décembre 2009.

Pour répondre à la demande des souscripteurs, votre Société de Gestion, après s'être assurée que le prix d'émission restait compatible avec les valeurs d'expertise, a relevé le montant de l'augmentation de capital de 50.000 parts supplémentaires ainsi que le permettaient les modalités de l'opération, avec une seconde prorogation de la période de souscription jusqu'au 13 juillet 2010.

Les nouvelles modalités ont été publiées au BALO du 30 novembre 2009. Elles porteront le capital social de votre Société à 133.500.000 € après souscription intégrale des 156.000 parts émises, représentant un montant global de 39.780.000 € de capitaux à collecter.

Pour permettre l'adéquation entre les investissements et les souscriptions, la Société de Gestion a en outre la faculté de limiter, sans préavis, le nombre de parts souscrites à 7.000 par période de jouissance. Le rythme de la collecte ayant continué à s'accélérer en début d'année 2010, cette faculté a été mise en œuvre dès le 15 janvier.

Au 31 décembre 2009, le capital social de votre Société atteignait 127.385.400 € (dont 17.285.400 € en cours de souscription), réparti sur 849.236 parts.

Depuis l'ouverture de la 14<sup>ème</sup> augmentation de capital, près de 400 nouveaux associés sont venus rejoindre les associés de BUROBOUTIC, parmi lesquels on en dénombre 560 qui ont réinvesti dans de nouvelles parts.

Le nombre total d'associés est passé de 4.801 au 31.12.2008 à 5.151 au 31.12.2009.

Date de création : 1987

### Evolution du capital (en euros)

Nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)
2005	84 600 000	3 950 250	564 000	4 151	474 030
2006	95 100 000	10 500 000	634 000	4 360	1 442 000
2007	104 344 050	9 244 050	695 627	4 597	1 462 716
2008	114 854 400 *	10 510 350	765 696	4 801	1 729 200
2009	127 385 400 *	12 531 000	849 236	5 151	2 130 270

\* Dont 17 285 400 € sur l'augmentation de capital en cours répartis à hauteur de 4 754 400 € en 2008 et 12 531 000 € en 2009

# Rapport de la Société de Gestion

## Marché secondaire

En dépit des turbulences constatées à la fin de l'année 2008 sur tous les marchés, y compris ceux des SCPI avec des baisses significatives du prix d'exécution dans un certain nombre de sociétés, le marché secondaire de votre SCPI est resté stable et équilibré.

Les volumes échangés sont faibles, le registre des cessions se caractérisant par un nombre restreint d'ordres de vente à chaque confrontation mensuelle.

Au cours de l'année 2009, les cessions ont porté sur 7.427 parts représentant un montant global de 1.896.930 €, en recul par rapport aux deux exercices précédents (9.874 parts en 2008 et 9.970 parts en 2007 représentant respectivement 2.449.895 € et 2.348.624 €).

Les transactions de gré à gré restent marginales et ne représentent que 75.853 € portant sur 5 cessions de 329 parts

au total, cédées à des conditions de prix équivalentes à celles du marché de la confrontation, hors commission de cession.

Dès les premiers signes de reprise de la collecte, les inscriptions d'ordres d'achat ont largement dépassé celles des ordres de vente, entraînant une surenchère sur le prix d'exécution qui est passé progressivement de 229 € (niveau de prix stabilisé depuis juillet 2008) à 230 € (255,25 € frais inclus) au 29 mai 2009 pour atteindre 236 € (261,91 €, frais inclus) au 30 septembre. Au 31 décembre 2009, le prix d'exécution était de 234 €, soit 259,69 € frais inclus.

A cette date, les seules cessions non satisfaites (125 parts) portaient sur des ordres de vente inscrits à un prix supérieur au dernier prix d'exécution (allant jusqu'à 280,78 € frais inclus). Par ailleurs, 1.069 parts inscrites à l'achat n'ont pas trouvé de contrepartie, dont 44 parts au prix d'exécution.

## Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions € H.T.
2005	12 764	2,37 %	452	110 766
2006	11 420	2,02 %	93	106 133
2007	9 970	1,64 %	240	105 759
2008	9 874	1,42 %	289	110 282
2009	7 427	0,97 %	125	102 087

## PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2009, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 123.675 m<sup>2</sup> répartis sur 208 immeubles et le nombre de locataires s'élève à 391. Les acquisitions et les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice ont permis de conserver sensiblement la même répartition géographique

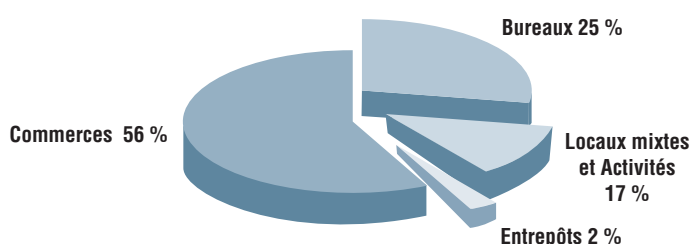
et ont modifié légèrement la diversification sectorielle au bénéfice des locaux mixtes et activités qui gagnent 2 points, tout en maintenant votre patrimoine majoritairement investi en commerces.

## Composition du patrimoine immobilier en valeur vénale au 31 décembre 2009

### Répartition géographique



### Répartition par nature



## Composition du patrimoine au 31 décembre 2009

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M <sup>2</sup>	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
<b>COMMERCES A PARIS</b>						
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	1	48	169 000	0	169 000	169 000
4, rue Hérold 75001 PARIS	1	27	165 400	8 693	174 093	174 093
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	1	105	185 000	0	185 000	185 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	1	62	144 000	8 333	152 333	148 166
60, rue Meslay 75003 PARIS	1	35	72 000	4 036	76 036	72 168
1, rue Brantôme 75003 PARIS	1	54	188 000	0	188 000	188 000
14, rue de la Corderie 75003 PARIS	2	127	193 491	0	193 491	193 491
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	1	51	152 449	0	152 449	152 449
17, place des Vosges 75004 PARIS	1	50	358 000	0	358 000	358 000
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	1	35	440 000	0	440 000	440 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	1	28	147 000	0	147 000	147 000
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	2	45	186 046	9 968	196 014	196 014
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	1	30	203 531	5 884	209 415	209 415
16, rue Duvivier 75007 PARIS	1	43	107 000	0	107 000	107 000
63, rue de Clichy 75009 PARIS	1	225	280 000	0	280 000	280 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	1	45	78 000	0	78 000	78 000
17, rue Victor Masse 75009 PARIS	1	42	90 073	876	90 949	90 949
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	1	91	133 000	0	133 000	133 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	1	62	132 000	0	132 000	132 000
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	1	30	60 203	46	60 249	60 249
122, avenue de la République 75011 PARIS	1	104	131 417	4 637	136 054	136 054
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	1	29	78 609	2 071	80 680	80 680
27, rue Louis Braille 75012 PARIS	1	43	48 000	0	48 000	48 000
12, bld de Reuilly 75012 PARIS	1	46	104 000	0	104 000	104 000
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	3	342	645 402	164 534	809 935	794 393
33/35, avenue Stéphane Pichon 75013 PARIS	1	123	172 000	0	172 000	172 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	1	69	109 000	0	109 000	109 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	1	58	159 000	0	159 000	159 000
158 bis, rue de la Croix Niver 75015 PARIS	1	30	78 000	0	78 000	78 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	1	35	84 000	0	84 000	84 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	1	35	84 000	0	84 000	84 000
26, rue Poussin 75016 PARIS	2	85	134 000	0	134 000	134 000
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	1	60	90 000	0	90 000	90 000
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	2	95	154 000	0	154 000	154 000
44, rue de la Jonquière 75017 PARIS	1	61	102 000	15 047	117 047	110 652
129, rue Legendre 75017 PARIS	1	62	96 000	0	96 000	96 000
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	1	127	372 738	0	372 738	372 738
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	1	129	650 195	0	650 195	650 195
61, rue Ramey 75018 PARIS	1	66	141 000	0	141 000	141 000
53, rue du Poteau 75018 PARIS	2	106	117 000	0	117 000	117 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	2	48	81 000	0	81 000	81 000
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	1	64	101 000	0	101 000	101 000
103, rue Caulaincourt 75018 PARIS	1	20	76 000	0	76 000	76 000
126, avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	1	215	680 000	0	680 000	680 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	1	45	101 000	0	101 000	101 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	1	200	210 000	0	210 000	210 000
104, rue d'Avron 75020 PARIS	1	118	519 851	0	519 851	519 851
<b>Sous Total Commerces à Paris</b>	<b>55</b>	<b>3 650</b>	<b>8 803 405</b>	<b>224 124</b>	<b>9 027 529</b>	<b>8 997 557</b>
<b>COMMERCES EN REGION PARISIENNE</b>						
51-55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	3	496	633 944	15 245	649 189	649 189
Lieudit Les Routoires 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	2	1 200	1 010 737	0	1 010 737	1 010 737
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	1	89	71 380	0	71 380	71 380
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY	3	351	758 546	0	758 546	758 546
80-84, route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	27	3 411	5 300 000	89 957	5 389 957	5 368 748
14, place des Coliberts 77420 LOGNES MAND SUD	1	198	167 000	0	167 000	167 000
Zac de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	1	68	64 000	0	64 000	64 000
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	1	180	388 101	0	388 101	388 101
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	1	109	129 582	0	129 582	129 582
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	1	231	112 050	4 539	116 589	116 589
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	4	1 526	2 925 000	0	2 925 000	2 925 000
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	1	40	121 959	7 966	129 925	129 925
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	20	165 000	0	165 000	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	115	156 000	0	156 000	156 000
26, rue Jean Jaurès 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	58	100 000	0	100 000	100 000
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	2	75	176 079	0	176 079	176 079
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	55	180 805	0	180 805	180 805
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	1	250	231 000	0	231 000	231 000
Zac du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	1	1 084	807 980	12 207	820 187	820 187
C.C. du Plan du Troux 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	5	287	556 577	4 617	561 194	561 194

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2009

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M <sup>2</sup>	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements	
108, rue M. BRAUNSTEIN 78200 MANTES LA JOLIE	2	191	191 000	0	191 000	191 000	
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	1	600	285 232	193 588	478 820	473 791	
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE	2	120	117 386	0	117 386	117 386	
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	1	37	29 000	0	29 000	29 000	
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	1	221	380 300	77	380 377	380 377	
8, 8 bis, av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	3	233	190 000	0	190 000	190 000	
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	5	444	505 000	0	505 000	505 000	
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	1	248	490 428	23 735	514 163	511 038	
Centre commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	1	67	56 177	0	56 177	56 177	
33 ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	3	680	669 797	0	669 797	669 797	
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	3	242	307 178	0	307 178	307 178	
Route d'Andrésy 78300 CARRIERES S/POISSY	2	1 200	731 755	66 730	798 486	788 193	
C.C. Les Nouveaux Horizons 78310 MAUREPAS ELANCOURT	1	0	256 000	0	256 000	256 000	
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	1	1 339	1 315 000	3 650	1 318 650	1 318 346	
Zac du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS	6	910	788 382	343	788 725	788 725	
2/4, avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	2	285	635 000	0	635 000	635 000	
190, avenue de la République 78500 SARTROUVILLE	1	120	128 000	0	128 000	128 000	
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	2	57	120 700	2 088	122 788	122 788	
C.C. de ST Nom La Breteche 78860 ST NOM LA BRETECHE	2	270	331 413	1 235	332 648	332 648	
ZAC du Canal 91000 COURCOURONNES	1	65	39 778	0	39 778	39 778	
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	1	105	73 000	0	73 000	73 000	
Rue Féray 91100 CORBEIL ESSONNES	1	68	55 129	29 307	84 437	55 382	
69-87, Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	3	360	637 000	0	637 000	637 000	
7, place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	5	348	320 478	33 648	354 126	326 310	
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	1	458	442 102	0	442 102	442 102	
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	1	807	876 582	0	876 582	876 582	
C. C. "LA MOINERIE" 91220 BRETIGNY SUR ORGE	4	1 875	746 000	0	746 000	746 000	
Les Noues de Seine 91350 GRIGNY	5	3 067	2 213 499	10 109	2 223 607	2 221 999	
Lotissement de la PLAINE BASSE 91350 GRIGNY	1	1 043	945 184	143 962	1 089 146	1 085 283	
Lotis. commer. de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS	2	690	548 816	14 444	563 260	559 826	
44/46/48, bld Victor Hugo 92110 CLICHY	2	213	168 000	0	168 000	168 000	
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	2	96	251 091	2 833	253 924	253 924	
84, avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	4	252	340 504	14 112	354 616	349 749	
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	4	166	341 638	9 411	351 049	351 049	
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	1	42	80 000	0	80 000	80 000	
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	3	245	472 592	88 840	561 432	561 432	
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	2	107	348 000	0	348 000	348 000	
64/66, bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	1	227	869 000	0	869 000	869 000	
3, rue Edouard Belin 92500 RUEIL	2	192	540 000	0	540 000	540 000	
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	1	69	167 694	5 200	172 894	170 944	
Bld Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	1	78	109 271	0	109 271	109 271	
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	1	50	83 344	1 281	84 624	84 624	
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	1	42	73 633	0	73 633	73 633	
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	2	162	350 633	55 798	406 431	406 431	
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	6	525	665 603	15 551	681 154	681 154	
15 - 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	4	443	633 120	85 291	718 411	699 395	
15 - 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	1	435	481 667	1 445	483 113	483 113	
15 - 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	1	76	126 860	23 716	150 576	127 864	
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	2	235	406 277	14 186	420 462	420 462	
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	1	145	240 107	20 091	260 198	260 198	
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL	1	129	61 000	0	61 000	61 000	
Quartier des Bordières 94000 CRETEIL	1	71	60 000	0	60 000	60 000	
80/86, Grande Rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	1	83	358 973	0	358 973	358 973	
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE	4	220	255 000	0	255 000	255 000	
Zac Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	1	71	55 644	0	55 644	55 644	
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	1	1 535	670 000	0	670 000	670 000	
23-39, rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	3	274	738 092	0	738 092	738 092	
6, rue du Général Leclerc 94270 KREMLIN BICETRE	1	30	71 718	0	71 718	71 718	
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	1	80	176 000	0	176 000	176 000	
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	5	395	716 417	23 642	740 060	724 515	
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	5	465	170 000	0	170 000	170 000	
14, bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	2	169	278 000	0	278 000	278 000	
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	1	450	349 870	473	350 344	350 344	
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	1	1 500	1 520 000	34 437	1 554 437	1 553 179	
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	1	236	158 547	0	158 547	158 547	
Avenue Jacques Vogt 95340 PERSAN	12	1 855	1 067 143	71 435	1 138 578	1 138 578	
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	4	2 846	1 920 858	48 422	1 969 279	1 923 545	
<b>Sous Total Commerces en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT</b>	<b>211</b>	<b>40 202</b>	<b>43 857 352</b>	<b>1 173 610</b>	<b>45 030 962</b>	<b>44 814 143</b>
	<b>5 213 615 €</b>						

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2009

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M <sup>2</sup>	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
<b>COMMERCES EN PROVINCE</b>						
Le Forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	3	1 676	904 129	0	904 129	904 129
1, rue Blacas 06000 NICE	2	310	1 450 000	3 663	1 453 663	1 452 900
166, rue de Rome 13006 MARSEILLE	1	220	220 000	9 740	229 740	220 406
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	4	2 472	2 260 000	0	2 260 000	2 260 000
26, route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	5	603	1 735 000	0	1 735 000	1 735 000
Rue de la Vieille Ville 35600 REDON	4	3 434	3 500 000	0	3 500 000	3 500 000
Centre commercial de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	3	450	654 387	0	654 387	654 387
395, rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	3	1 608	1 650 000	0	1 650 000	1 650 000
Centre commercial LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	2	108	42 000	0	42 000	42 000
Centre commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	4	238	128 000	0	128 000	128 000
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	1	1 200	714 986	3 074	718 060	718 060
44, bd Jacquart 62100 CALAIS	1	339	970 000	0	970 000	970 000
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	1	89	101 859	0	101 859	101 859
11, rue Antoine Lumière 69008 LYON	1	237	220 000	0	220 000	220 000
188, avenue Franklin Roosevelt 69500 BRON	1	141	293 750	0	293 750	293 750
112, avenue Franklin Roosevelt 69500 BRON	1	275	403 500	0	403 500	403 500
<b>Sous Total Commerces en Province</b>	<b>37</b>	<b>13 400</b>	<b>15 247 611</b>	<b>16 477</b>	<b>15 264 089</b>	<b>15 253 991</b>
<b>TOTAL COMMERCES</b>	<b>303</b>	<b>57 251</b>	<b>67 908 369</b>	<b>1 414 212</b>	<b>69 322 580</b>	<b>69 065 692</b>
<b>BUREAUX A PARIS</b>						
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	1	180	593 000	0	593 000	593 000
118 rue de la Boétie 75008 PARIS	1	110	440 000	19 047	459 047	441 746
4/10, avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	2	537	4 280 000	11 253	4 291 253	4 290 756
64, rue de Crimée 75019 PARIS	1	145	116 000	0	116 000	116 000
<b>Sous Total Bureaux à Paris</b>	<b>5</b>	<b>972</b>	<b>5 429 000</b>	<b>30 301</b>	<b>5 459 301</b>	<b>5 441 502</b>
<b>BUREAUX EN REGION PARISIENNE</b>						
21 bis, rue d'Hennemont 78100 ST GERMAIN EN LAYE	7	390	492 000	52 410	544 410	519 603
35, rue Grande Fontaine 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	180	186 000	23 955	209 955	207 713
20/22, rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	4	426	700 089	22 441	722 531	711 303
30, rue Lemonnier 78160 MARLY LE ROI	2	328	346 000	0	346 000	346 000
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	1	145	152 000	0	152 000	152 000
33 ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	5	1 032	1 356 796	276 574	1 633 370	1 556 288
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	1	946	869 373	549 607	1 418 980	1 292 321
12, avenue Gabriel Péri 78360 MONTESSON	2	803	1 020 036	59 044	1 079 080	1 041 409
1, rue Jules Guesdes 91130 EVRY RIS ORANGIS	2	1 550	1 700 000	233 678	1 933 678	1 782 671
4, avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	6	1 414	1 410 000	5 319	1 415 319	1 414 211
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	1	229	599 000	0	599 000	599 000
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	1	62	77 999	0	77 999	77 999
60, rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	2	344	584 441	8 961	593 402	593 402
17/19, rue Jeanne Braconnier 92360 MEUDON	1	592	890 000	7 097	897 097	890 296
ZAC de PARIS NORD II 95970 ROISSY BAT C	7	810	840 000	88 252	928 252	897 784
ZAC de PARIS NORD II 95970 ROISSY BAT E	5	810	840 000	88 272	928 272	887 633
<b>Sous Total Bureaux en Région Parisienne</b>	<b>48</b>	<b>10 061</b>	<b>12 063 735</b>	<b>1 435 609</b>	<b>13 499 344</b>	<b>12 969 634</b>
<b>BUREAUX EN PROVINCE</b>						
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	7	692	780 000	116 278	896 278	834 993
350, avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	1	781	1 300 000	0	1 300 000	1 300 000
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	3	819	490 000	121 693	611 693	528 656
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	1	997	1 550 000	0	1 550 000	1 550 000
ZAC du Grand Noble 31700 TOULOUSE BLAGNAC	1	1 243	1 160 000	4 888	1 164 888	1 162 444
Rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	1	374	400 000	0	400 000	400 000
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	1	1 251	1 400 000	0	1 400 000	1 400 000
Place Robert Schumann 38000 GRENOBLE	1	465	600 000	0	600 000	600 000
ZAC de Maupertuis 38240 MEYLAN	1	913	830 000	26 907	856 907	830 000
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	1	1 392	1 370 000	13 073	1 383 073	1 382 432
12, avenue Claude Guillemin 45100 ORLEANS	2	1 152	900 000	77 688	977 688	916 983
27 A, allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	4	776	975 000	0	975 000	975 000
7, rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	1	303	286 000	0	286 000	286 000
10, rue Marc Petit 69002 LYON	1	132	275 000	8 945	283 945	267 102
Cité Internationale 69006 LYON	1	437	1 456 808	124 196	1 581 004	1 525 072
139-141, rue Vendôme 69006 LYON	1	1 520	3 492 000	0	3 492 000	3 492 000
8, rue Maryse Bastié 69500 BRON	1	1 039	1 130 000	20 938	1 150 938	1 147 274
<b>Sous Total Bureaux en Province</b>	<b>29</b>	<b>14 286</b>	<b>18 394 808</b>	<b>514 604</b>	<b>18 909 412</b>	<b>18 597 955</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>82</b>	<b>25 319</b>	<b>35 887 543</b>	<b>1 980 514</b>	<b>37 868 057</b>	<b>37 009 091</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2009

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M <sup>2</sup>	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN REGION PARISIENNE</b>						
57 bis, avenue de l'Europe 77184 EMERAINVILLE	2	325	250 000	0	250 000	250 000
7, allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	1	1 123	1 225 000	0	1 225 000	1 225 000
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY	2	540	322 000	0	322 000	322 000
104-108, route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	1	1 313	1 005 000	0	1 005 000	1 005 000
3, rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	2	3 947	2 100 000	0	2 100 000	2 100 000
8-10, rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	1	325	300 000	32 359	332 359	317 447
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	1	280	260 000	0	260 000	260 000
ZA Courtabœuf 91140 VILLEJUST	1	3 079	3 047 500	0	3 047 500	3 047 500
1, rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	1	2 133	1 300 000	0	1 300 000	1 300 000
3, rue Olympes de Gougues 91350 GRIGNY	1	2 200	1 866 550	0	1 866 550	1 866 550
17, rue du Contrat Social 92600 ASNIERES	3	975	1 240 000	126 000	1 366 000	1 283 870
56/57, avenue de la Liberté 94260 FRESNES	4	810	480 000	39 377	519 377	511 993
14, rue Paul Painlevé 95310 ST OUEN L'AUMONE	1	674	320 000	23 729	343 729	334 220
Avenue du Fief 95310 ST OUEN L'AUMONE	1	2 072	1 310 000	0	1 310 000	1 310 000
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Région Parisienne</b>	<b>22</b>	<b>19 796</b>	<b>15 026 050</b>	<b>221 465</b>	<b>15 247 515</b>	<b>15 133 581</b>
			<b>Loyers Annuels HT</b>			
			<b>1 479 014 €</b>			
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN PROVINCE</b>						
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	1	429	220 000	75 437	295 437	247 318
17, chemin de la Poterne 38000 GRENOBLE	1	6 982	3 166 000	0	3 166 000	3 166 000
Rue Vallée 44340 BOUGUENAIS	1	4 004	2 800 000	173 994	2 973 994	2 950 125
6, rue Joannès Carret 69009 LYON	2	947	1 260 000	0	1 260 000	1 260 000
Parc d'Activités Roosevelt 69120 VAULX EN VELIN	1	467	270 000	6 681	276 681	275 679
19, rue du 35 <sup>ème</sup> Régiment 69500 LYON BRON	1	1 696	1 200 000	14 784	1 214 784	1 205 420
Rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	2	1 344	1 000 000	0	1 000 000	1 000 000
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Province</b>	<b>9</b>	<b>15 869</b>	<b>9 916 000</b>	<b>270 896</b>	<b>10 186 896</b>	<b>10 104 542</b>
			<b>Loyers Annuels HT</b>			
			<b>1 126 001 €</b>			
<b>TOTAL LOCAUX MIXTES et ACTIVITES</b>	<b>31</b>	<b>35 665</b>	<b>24 942 050</b>	<b>492 361</b>	<b>25 434 411</b>	<b>25 238 123</b>
			<b>LOYERS ANNUELS HT</b>			
			<b>2 605 015 €</b>			
<b>ENTREPÔTS EN REGION PARISIENNE</b>						
6, rue des Frères Lumière 78370 PLAISIR	1	1 347	580 000	2 325	582 325	580 775
Parc d'activités des Bellevues 95000 CERGY	1	4 094	2 000 000	5 557	2 005 557	2 000 000
<b>Sous Total Entrepôts en Région Parisienne</b>	<b>2</b>	<b>5 441</b>	<b>2 580 000</b>	<b>7 882</b>	<b>2 587 882</b>	<b>2 580 775</b>
			<b>Loyers Annuels HT</b>			
			<b>396 919 €</b>			
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>	<b>2</b>	<b>5 441</b>	<b>2 580 000</b>	<b>7 882</b>	<b>2 587 882</b>	<b>2 580 775</b>
			<b>LOYERS ANNUELS HT</b>			
			<b>396 919 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>418</b>	<b>123 676</b>	<b>131 317 962</b>	<b>3 894 969</b>	<b>135 212 931</b>	<b>133 893 681</b>
			<b>LOYERS ANNUELS HT</b>			
			<b>14 005 123 €</b>			

## Cessions d'actifs

La politique d'arbitrage mise en place depuis plusieurs années s'est poursuivie en 2009. Cependant dans ce contexte économique incertain, seules quelques transactions ont pu aboutir.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice se sont élevées à 412.550 € (à rapprocher de leur valeur d'expertise de 310.000 € au 31 décembre 2008). Les biens concernés ont porté sur trois boutiques représentant une surface globale de 258 m<sup>2</sup> et sont détaillés ci-après :

- un local commercial de 66 m<sup>2</sup> situé 14, rue Athime Rué à GARCHES (92380), a été cédé à l'occupant au prix net vendeur de 240.000 € ;
- une boutique, d'une surface de 108 m<sup>2</sup>, située 27, rue Nelson Mandela à TREMBLAY-EN-FRANCE (93290), a été vendue au prix de 82.550 €. Elle était vacante depuis plusieurs années ;

- une boutique sise 7, place des Charmilles à LONGJUMEAU (91160), d'une surface de 84 m<sup>2</sup>, libre depuis le 15 septembre 2008, a été achetée par un utilisateur au prix net vendeur de 90.000 €.

Comme chaque année, nous vous demandons de reconduire l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la cession d'un ou plusieurs actifs. Nous vous demandons également de bien vouloir approuver la résolution prévoyant un complément d'honoraires de gestion pour l'analyse et le suivi des dossiers d'arbitrage réalisés au cours de l'exercice 2009, fixé forfaitairement à 10.000 € HT.

Afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, nous vous rappelons que les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.



## Investissements

Après une pause, bénéfique à en juger par la remontée des taux de rendement sur le marché d'immobilier d'entreprise fortement impacté par la chute des transactions au premier semestre, votre Société a repris ses recherches d'investissements dès les premiers signes de relance de la collecte.

Les acquisitions réalisées en 2009 par votre SCPI ont donc été concentrées sur la fin de l'année et se sont élevées à la somme globale de 8.349.300 €, frais d'actes et honoraires de transaction inclus.

Ces investissements dégagent une performance très supérieure à celle des années antérieures avec une rentabilité initiale moyenne de 9,06 % acte en mains.

Nous vous rappelons ci-après les principales caractéristiques des opérations signées au cours de l'exercice et décrites dans les bulletins trimestriels d'information. Ces actifs ont été financés par les fonds provenant de la 14<sup>ème</sup> augmentation de capital et, pour l'un d'entre eux, par un emprunt à hauteur de 80 % de la valeur du bien acquis :

16.09.2009 : un ensemble immobilier à usage mixte (bureaux et activités) au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble en copropriété, d'une surface de 947 m<sup>2</sup> ainsi que 16 parkings extérieurs, sis 6 bis, rue Joannès Carret – 4, rue du Four à Chaux – 9<sup>ème</sup> arrondissement de LYON (69). Ces locaux sont loués depuis 2001 à deux locataires : la Société LIPS REPROGRAPHIE (imprimerie – reprographie) et la Société OBIANE, sous enseigne ORANGE BUSINESS SERVICES, filiale à 100 % de France TELECOM. Le montant du loyer annuel global HT s'élève à 119.875 €. Le prix de vente a été de 1.260.000 € hors droits.

16.12.2009 : un bâtiment neuf de 1.526 m<sup>2</sup>, à usage de locaux commerciaux, situé à Marne la Vallée Val d'Europe sur la commune de SERRIS (77), boulevard Michaël Faraday comprenant 4 cellules commerciales et 43 parkings extérieurs. Ces locaux sont loués à un restaurant inter entreprises (filiale du Groupe GOODMANN) avec un bail ferme de 6 ans et à trois locataires sous enseigne DAILY FITNESS (club de sport), CLASS' CROUTE (restauration rapide), et BODY MINUTE (institut de beauté) moyennant un loyer annuel global HT de 280.493 €. Une garantie bancaire à première demande couvrant l'ensemble des baux à hauteur de 6 mois de loyer jusqu'au terme de la 2<sup>ème</sup> période triennale de chaque bail a par ailleurs été mise en place, en complément des dépôts de garantie. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix net vendeur de 2.925.000 € HT.

29.12.2009 : un ensemble immobilier indépendant à usage d'activités et de bureaux construit en 2005 et 2006 sur un terrain clos de 16.876 m<sup>2</sup>, comprenant 2 bâtiments d'une surface totale de 3.947 m<sup>2</sup>, situé dans la zone industrielle de la Ravine à FRENEUSE (78), loué par bail ferme de 12 ans, expirant le 28/02/2017, à la Société LINDAB FRANCE qui exerce dans les locaux une activité de fabrication de gaines de ventilation. Le loyer annuel s'établit à 204.706 € HT, avec une garantie de la maison-mère (LINDAB AB, Groupe suédois). Le prix d'acquisition s'élève à 2.100.000 € HT, financé à hauteur de 1.680.000 € par un prêt amortissable à taux fixe de 3 % l'an, d'une durée de six ans, avec garantie de privilège de prêteurs de deniers.

30.12.2009 : un bâtiment commercial indépendant, construit en 1988 sur un terrain de 5.274 m<sup>2</sup> et restructuré en 2008, d'une surface de 1.608 m<sup>2</sup> répartis sur 4 cellules commerciales, et 60 parkings extérieurs, situé au Sud de BLOIS, Parc de la Patte d'Oie – 395, rue Georges Méliès à SAINT GERVAIS LA FORET (41). Ces locaux sont occupés par une agence bancaire, la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE, et deux locataires sous enseignes ARTHUR BONNET (cuisines et salles de bains) et LE ROI DU MATELAS (litterie) ; ils procurent un loyer annuel global HT de 151.484 € et deux de ces baux bénéficient d'une période ferme de 6 ans. Le prix de cette acquisition s'élève à 1.650.000 €. Cette opération a été réalisée dans le cadre des dispositions de l'article 210 E du Code Général des Impôts permettant au vendeur de bénéficier d'un taux réduit d'imposition sur la plus-value et prévoyant un engagement de conservation de l'immeuble de cinq ans par l'acquéreur.

Outre, les investissements rappelés ci-dessus, il a été procédé le 25/11/2009 à l'acquisition des deux parcelles de terrain contiguës à celui inclus dans la désignation de l'opération réalisée le 30/12/2008 à GRIGNY (91) zone d'activités des Radars – 13, rue Condorcet et aménagées en parkings. Ces parcelles appartenaient à la Commune de Grigny et faisaient l'objet d'une convention d'occupation privative. Cette acquisition a été réalisée au prix de 41.550 € et génère un loyer annuel HT complémentaire de 4.155 € conformément aux termes du bail signé avec l'occupant.

Dans cette période où le niveau du coût de l'argent est particulièrement bas et les taux de rentabilité attractifs, il ne faut pas exclure d'avoir recours à des emprunts pour des investissements réunissant les critères fixés pour des opérations à crédit en concertation avec votre Conseil de Surveillance.



Dans cette perspective, nous vous demandons d'approuver la résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à contracter des emprunts dans la limite de 10 % des fonds propres de la SCPI.

Au 31.12.2009, un seul emprunt est inscrit au passif pour un montant de 1.680.000 € représentant seulement 1,09 % des fonds propres de votre Société qui s'élèvent à 154.072.702 €.

## Expertises

Le Cabinet AD VALOREM EXPERTISES a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des immeubles conformément à la réglementation.

Le montant des évaluations s'établit au 31 décembre 2009 à 170.818.000 € hors droits, soit 181.408.716 € en tenant compte des droits de mutation évalués à 6,20 %.

Après prise en compte des acquisitions d'actifs et des cessions réalisées au cours de l'exercice, le patrimoine s'est revalorisé de 4 %. A périmètre égal, la valeur vénale de votre patrimoine a subi une légère décote de 0,70 %.

Près d'un tiers des sites a conservé la même valeur que l'année précédente et plus de la moitié a connu de faibles variations. Pour le reste du patrimoine, 2009 s'avère être une

année très contrastée avec de fortes baisses pour les locaux libérés ou vacants depuis plusieurs mois, et des hausses conséquentes pour les sites présentant de réelles sécurités locatives.

Compte tenu de ces résultats, la valeur de réalisation de la Société est passée à 226,45 €/part (contre 228,68 € en 2008) et la valeur de reconstitution à 262,82 € (contre 266,18 €), étant observé que le nombre total de parts prises en compte pour le calcul de ces valeurs est passé de 765.696 au 31.12.08 à 849.236 au 31.12.09.

## Valeurs de réalisation et de reconstitution à la clôture de l'exercice 2009

	Montant global en euros	Montant par part en euros
<b>Valeur comptable de la Société</b>	<b>154 072 702</b>	<b>181,43</b>
Capitaux propres comptables au 31/12/2009 .....	154 072 702	
<b>Valeur de réalisation de la Société</b>	<b>192 311 599</b>	<b>226,45</b>
Valeur comptable .....	154 072 702	
Coût historique des immobilisations .....	134 286 999	
Valeur actuelle des immobilisations (Expertises hors droits).....	170 818 000	
Provisions pour grosses réparations .....	1 707 896	
<b>Valeur de reconstitution de la Société</b>	<b>223 192 546</b>	<b>262,82</b>
Valeur de réalisation .....	192 311 599	
Frais de reconstitution des immeubles .....	10 590 716	
Frais de reconstitution de la Société.....	20 290 231	

# Rapport de la Société de Gestion

## GESTION DES IMMEUBLES

### Situation locative

La situation locative reflète la conjoncture économique. La forte récession de 2009, faisant suite à une croissance « flat » de l'année précédente, rend peu actif le marché locatif en immobilier d'entreprise qui se trouve ainsi très affecté. On assiste à une dégradation des volumes commercialisés dans tous les secteurs de marché. Les stocks ont très fortement progressé et continuent à être alimentés par de nombreuses libérations de locaux de seconde main. L'offre étant plus importante, les demandeurs deviennent de plus en plus exigeants sur les prestations des bureaux. Les entreprises tardent à se positionner sur de nouveaux locaux et n'hésitent pas à renégocier leurs baux si leur loyer se positionne au-dessus des valeurs locatives pratiquées.

Cette période d'attentisme a eu des répercussions sur l'état locatif de votre patrimoine. En effet, les surfaces libérées dans le courant de l'année et mises en location (6 984 m<sup>2</sup>) sont supérieures à celles relouées (3.414 m<sup>2</sup>) et les délais de relocation tendent à s'allonger.

Cependant, les loyers quittancés ont nettement augmenté au cours de l'exercice 2009, pour atteindre 13.839.613 € contre 12.521.253 € l'année précédente ce qui représente, sur la totalité du patrimoine, une augmentation de 1.318.360 €, soit près de 11 % et, à périmètre égal, un accroissement de 1.220.633 €, soit près de 10 %. Les investissements réalisés en 2008 sont en effet devenus pleinement productifs en 2009.

D'autres produits locatifs ont été comptabilisés à hauteur de 90.125 € portant ainsi la totalité des produits de l'activité immobilière à 13.929.738 € contre 12.839.511 € en 2008. Ces recettes locatives supplémentaires ont été négociées dans les diverses situations suivantes : droit d'entrée (CHATOU), indemnités de déspecialisation (FRANCONVILLE et LEVALLOIS PERRET), indemnité pour résiliation de bail anticipée (SOPHIA ANTIPOLIS) et indemnités compensatrices de franchise et progressivité de loyers (SERRIS).

Des remises de loyers ont exceptionnellement été accordées à certains locataires après un examen approfondi du bien-fondé de leur demande. Globalement, les efforts ont porté sur des mesures temporaires (43.344 €) lorsqu'elles étaient justifiées par la situation économique mais aussi sur des réajustements de loyers (163.074 €) lorsque ceux-ci étaient devenus, par le jeu des indexations des années antérieures, trop éloignés des valeurs de référence. Ces mesures d'accompagnement, consenties quelquefois en contrepartie d'un nouveau bail avec engagement ferme de 6 ans, ont notamment permis d'éviter le départ de bons locataires qui auraient libéré 4.439 m<sup>2</sup> représentant un manque à gagner global de 508.000 € pesant pour plus de 3 points sur le taux d'occupation.

Vous avez été tenus informés dans les bulletins trimestriels des mouvements de locataires intervenus tout au long de l'année 2009 et vous rappelons ci-après les plus significatifs :

### RELOCATIONS

Les relocations ont porté sur un montant global de 567.430 € HT de loyers. Les locations d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> sont reprises dans le tableau ci-après :

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE EFFET DU BAIL
BAGNEUX (92200) - 1, place Boileau	Commerce	104 m <sup>2</sup>	13/01/2009
CACHAN (94230) - ZAC Camille Desmoulins	Commerce	113 m <sup>2</sup>	01/02/2009
ROISSY (95970) - 33, rue des Chardonnerets	Bureaux	110 m <sup>2</sup>	01/02/2009
BRON (69500) - 112, avenue Franklin Roosevelt	Commerce	275 m <sup>2</sup>	09/02/2009
VALBONNE (06560) - Route des Dolines	Bureaux	174 m <sup>2</sup>	15/02/2009
CHATOU (78400) - 4, avenue du Maréchal Foch	Commerce	160 m <sup>2</sup>	16/04/2009
FRESNES (94260) - 57/61, avenue de la Liberté	Bureaux	161 m <sup>2</sup>	15/08/2009
POISSY (78300) - 2, place Georges Pompidou	Bureaux	852 m <sup>2</sup>	24/08/2009
VILLENEUVE D'ASCQ (59650) - 27 A, avenue Lavoisier	Bureaux	192 m <sup>2</sup>	14/12/2009
POISSY (78300) - 5, rue des Grands Champs	Bureaux	260 m <sup>2</sup>	15/12/2009
EVRY (91000) - ZI du Bois Sauvage	Bureaux/activités	325 m <sup>2</sup>	15/12/2009
POISSY (78300) - 21, boulevard Devaux	Commerce	385 m <sup>2</sup>	15/12/2009



# Rapport de la Société de Gestion

## LOCAUX LIBÉRÉS NON RELOUÉS

Les locaux mis en location au cours de l'année et non reloués au 31/12/2009 représentent une surface de 5.256 m<sup>2</sup> et sont rappelés dans le tableau ci-après :

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE RÉSILIATION DU BAIL
PERSAN (95340) - CC les Arcades	Commerce	59 m <sup>2</sup>	01/01/2009
ROISSY (95970) - 33, rue des Chardonnerets	Bureaux	192 m <sup>2</sup>	01/01/2009
PONTAULT COMBAULT (77340) - 80, route de la Libération	Bureaux	57 m <sup>2</sup>	01/01/2009
St GERMAIN EN LAYE (78100) - 21, rue d'Hennemont	Bureaux	34 m <sup>2</sup>	08/02/2009
VALBONNE (06560) - Route des Dolines	Bureaux	109 m <sup>2</sup>	23/02/2009
MAUREPAS (78310) - ZAC Pariwest	Commerce	1 339 m <sup>2</sup>	01/03/2009
ROISSY (95970) - 33, rue des Chardonnerets	Bureaux	71 m <sup>2</sup>	16/04/2009
St OUEN L'AUMONE (95310) - 18, avenue du Fief	Activités	2 072 m <sup>2</sup>	01/07/2009
St GERMAIN EN LAYE (78100) - 21, rue d'Hennemont	Bureaux	68 m <sup>2</sup>	01/07/2009
PONTAULT COMBAULT (77340) - 80, route de la Libération	Bureaux	111 m <sup>2</sup>	01/07/2009
MALAKOFF(92240) - 60, rue Etienne Dolet	Bureaux	256 m <sup>2</sup>	01/09/2009
PARIS (75018) - 53, rue du Poteau	Commerce	46 m <sup>2</sup>	01/10/2009
LOGNES (77420) - ZAC de Mandinet Nord	Commerce	68 m <sup>2</sup>	05/10/2009
PONTAULT COMBAULT (77340) - 80, route de la Libération	Commerce	237 m <sup>2</sup>	27/10/2009
PARIS (75017) - 10, avenue de la Grande Armée	Bureaux	537 m <sup>2</sup>	01/11/2009

## LOCAUX LIBÉRÉS MIS EN VENTE

Des bureaux en copropriété d'une surface globale de 1.505 m<sup>2</sup>, présents dans le patrimoine depuis de nombreuses années, ont été mis en vente en fin d'année, saisissant l'opportunité de leur libération. Il est rappelé, ci-après, les caractéristiques de ces biens :

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE RÉSILIATION DU BAIL
MEUDON (92360) - 17, rue Jeanne Braconnier	Bureaux	592 m <sup>2</sup>	01/10/2009
MEYLAN (38240) - Zac de Maupertuis	Bureaux	913 m <sup>2</sup>	14/11/2009

Le déséquilibre constaté entre les départs et les entrées de locataires dans ce contexte économique difficile, a provoqué une baisse progressive du taux d'occupation par référence aux recettes locatives (hors lots mis en vente). Celui-ci a en effet perdu 1 point par trimestre et s'affiche à 92 % au 31.12.09, la moyenne sur l'année ressortant à près de 94 %.

Les prévisions économiques ne laissant guère présager d'amélioration rapide, le taux d'occupation devrait se stabiliser sur cette base en 2010. Les réserves accumulées par votre Société dans les bonnes années permettront de faire face à cette situation.



## Contentieux

### Créances douteuses

Malgré le contexte économique actuel, le nombre de nouveaux locataires enregistrés en douteux au cours de l'année 2009 n'a pas augmenté (19 contre 20 l'an dernier) et ne représente qu'une dette globale de 130.288 €, après déduction des dépôts de garantie et de la TVA. Ces créances ont été provisionnées à hauteur de 123.848 € ce qui donne un taux de couverture de 95 %.

Au cours de l'exercice, l'augmentation des risques s'est élevée à 215.242 € contre 157.446 € l'année précédente. Les créances douteuses cumulées depuis l'origine sont provisionnées à 99 %.

Des reprises de provisions ont été effectuées pour un montant global de 170.040 €, dont 12.027 € de créances irrécouvrables passées en pertes ; 16 dossiers ont pu être soldés par recouvrement intégral des sommes dues.

Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié, au titre de l'exercice, une dotation pour créances douteuses de 365.209 €, en progression par rapport à 2008 (246.289 €) mais, dans cette période économique incertaine, il est essentiel d'être encore plus vigilant et de provisionner dès les premiers signes de difficultés rencontrés par les locataires.

## Travaux

Le montant des travaux engagés en 2009 s'est élevé à 991.780 € HT et se décompose selon les trois critères ci-dessous :

### 1°) Prélèvement sur la provision pour grosses réparations :

Ces travaux ont été réalisés pour un montant de 745.411 € HT et ont concerné des aménagements permettant d'obtenir des surloyers, des rénovations de lots vacants pour faciliter la relocation, ainsi que des réparations relevant de l'article 606 du Code Civil.

### Procédures en cours

#### • Centre Commercial d'ELANCOURT

Nous vous rappelons que, suite à l'incendie qui a détruit, le 29 octobre 2000, le centre commercial des Nouveaux Horizons à Elancourt (78) dans lequel votre Société détenait environ 60 % des surfaces de vente, deux procédures ont été engagées à l'encontre :

- de la Compagnie d'assurance de la copropriété qui a refusé d'indemniser les propriétaires sur la valeur d'usage pour se baser sur la valeur vénale après déduction de la vétusté,
- du syndicat des copropriétaires qui, après avoir refusé la reconstruction du centre commercial, s'oppose à la liquidation des droits des commerçants et à leur dédommagement.

Ces affaires n'ont toujours pas connu d'aboutissement au cours de l'exercice mais devraient désormais rapidement arriver à leur terme avec espoir, pour votre Société, de percevoir de nouvelles indemnités.

#### • BUCHELAY (78)

Suite à un sinistre (tempête) survenu le 28 mai 2008, ayant entraîné l'effondrement de la toiture et la fermeture d'une boutique appartenant à votre Société, une procédure judiciaire a été ouverte à l'initiative du locataire.

A la suite de la nomination d'un expert judiciaire, plusieurs réunions ont été organisées pour déterminer la cause du sinistre et préconiser des solutions adaptées.

Cette affaire devrait se conclure au cours de l'exercice 2010.

#### • GRIGNY (91)

A la suite de dégâts des eaux successifs dans un local commercial, un expert judiciaire a été nommé. Il aura notamment à définir la répartition du coût de réfection de la toiture entre bailleur et preneur.

# Rapport de la Société de Gestion

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
BOUGUENAI (44340) - Rue Vallès	Aménagement des locaux	173.994 €
GRIGNY (91350) - La Plaine Basse	Réfection Toiture	143.733 €
LYON (69006) - Cité Internationale	Aménagement des locaux	124.196 €
POISSY (78300) - 2, place Pompidou	Rénovation des locaux	85.429 €
POISSY (78300) - 33 ter, bd Gambetta	Réfection Sanitaires et Paliers	48.705 €
HERBLAY (95220) - 26, bd du Havre	Réfection Toiture	34.437 € (acompte)
FRESNES (94260) - 56/57, avenue de la Liberté	Rénovation des locaux	28.694 €
ROISSY (95970) - 33 rue des Chardonnerets	Rénovation des locaux	35.097 €
ST GERMAIN EN LAYE (78100) - Rue Grande Fontaine	Rénovation des locaux	23.955 €
NANTES (44000) - ZAC de l'Eraudière	Pose Garde-corps	13.073 €

## 2°) Refacturation auprès des locataires :

Les travaux d'entretien courant commandés au cours de l'exercice, récupérables auprès des locataires selon les conditions des baux, se sont élevés à 236.210 € HT se décomposant comme suit :

- à hauteur de 104.347 € HT pour les immeubles indépendants dont le détail est énuméré dans le tableau ci-dessous :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
MONTESSON (78360) - 10/12, avenue Gabriel Péri	Ravalement	43.750 €
ST OUEN L'AUMONE (95310) - Avenue de l'Eguillette	Réparation toiture	24.999 €
NANTES (44000) - ZAC de l'Eraudière	Réfection climatisation	14.179 €
ERAGNY (95610) - ZAC des Bellevues	Réfection voirie	6.168 €
PERSAN (95340) - Avenue Jacques Vogt	Étanchéité et Curage Canalisations	5.315 €
FRESNES (94260) - 56/57 avenue de la Liberté	Conformité Electrique	4.980 €
PARIS (75017) - 10 av de la Grande Armée	Réfection climatisation	4.956 €

- à hauteur de 131.863 € HT pour les travaux réalisés dans le cadre des immeubles en copropriété. Ce sont des travaux votés en Assemblée Générale : ravalement, étanchéité toiture, renforcement de la sécurité, serrurerie, travaux de canalisation, mise en conformité des ascenseurs, espaces verts, plomberie.

## 3°) Dépenses non récupérables

Quelques travaux d'entretien ou de réparation n'ont pu faire l'objet d'une refacturation auprès des locataires. Il s'agit le plus souvent de travaux concernant des locaux vacants (plomberie, rideaux métalliques, pose de plots, révision stores, réparation toiture). Ils ont été comptabilisés directement en charges pour un montant de 10.159 € HT.

Compte tenu :

- de la dotation de l'exercice à la provision pour grosses réparations, calculée sur la base d'un taux de 2,75 % des loyers quittancés, pour un montant de 380.589 €,
- et des prélèvements opérés sur la provision pour grosses réparations, intégrant notamment la dotation annuelle à l'amortissement des travaux décrits ci-dessus, pour un montant de 299.133 €,



le solde net de la provision pour grosses réparations s'élève à 1.707.896 € au 31.12.2009 contre 1.626.440 € l'année précédente, soit une progression de près de 5 % malgré les travaux réalisés.

Dans le cadre du plan d'entretien quinquennal et de la mise en conformité selon les normes actuelles de l'ensemble du patrimoine de votre Société, les audits techniques des bâtiments indépendants se poursuivent et vont nécessiter

d'importants travaux de réfection au cours des prochaines années dans les immeubles les plus anciens. Ces dépenses prélevées sur la provision pour grosses réparations seront sans conséquence sur le compte de résultats compte tenu des réserves accumulées depuis plusieurs années. Au fur et à mesure des engagements de travaux, les contrôles nécessaires seront effectués pour savoir si la dotation de 2,75 % s'avère suffisante ou si ce taux doit être relevé.

## PERFORMANCES

### Revenus distribués et rendement

Par précaution, compte tenu du maintien d'une situation économique incertaine en 2010 qui incite à prélever le moins possible sur les réserves en 2009, il est proposé de maintenir la distribution 2009 à 15,30 € comme en 2008.

Ce coupon annuel se décompose comme suit :

- 15,05 € au titre des recettes locatives,
- 0,25 € au titre des produits financiers.

Il a été mis en paiement sous forme de quatre acomptes trimestriels de 3,72 € auquel s'est ajouté un complément de distribution de 0,42 € par part portant jouissance 12 mois, versé en même temps que l'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Sur cette base, le prélèvement sur le report à nouveau ne représente que 229.528 €, laissant 2.580.968 € pour démarrer l'exercice 2010, soit 3,25 € par part constituant 2,5 mois de distribution d'avance.

Le rendement, calculé sur le prix d'exécution, frais inclus, au 01.01.09 (254,14 €) ressort à 6,02 %. Il est de 6 % pour les souscripteurs de la 14<sup>ème</sup> augmentation (prix d'émission de 255 €).

Compte tenu de la sécurité apportée par le report à nouveau et de l'état actuel des prévisions 2010, les objectifs de distribution 2010 seront maintenus sur la même base que cette année, soit 15,30 €. Les acomptes trimestriels resteront fixés à 3,72 €/part, l'ajustement se faisant en fin d'année en fonction des résultats de la Société. Cet objectif sera atteint grâce aux prélèvements sur le report à nouveau, constitué à cet effet.

### Evolution du prix de la part (\*)

	2005		2006		2007		2008		2009		Variation 2009/2008 (31 décembre)
	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	
<b>Marché secondaire</b>											
Prix d'exécution (hors frais)	181,00 €	173,56 €	203,00 €	185,67 €	218,00 €	212,26 €	229,00 €	223,59 €	234,00 €	230,14 €	2,18 %
Prix d'exécution (frais inclus)	200,51 €	192,27 €	225,29 €	206,06 €	241,94 €	235,57 €	254,14 €	248,12 €	259,69 €	255,41 €	
<b>Marché primaire</b>											
Prix d'émission	180,00 €		206,00 €		240,00 €		255,00 €		255,00 €		
Coupon annuel versé	13,10 €		13,60 €		14,82 €		15,30 €		15,30 €		0,00 %
Rentabilité nette de la part (en %)**	7,28 %	6,81 %	6,60 %	6,60 %	6,18 %	6,29 %	6,00 %	6,17 %	6,00 %	5,99 %	
Report à nouveau cumulé par part	2,39 €		3,01 €		3,51 €		3,75 €		3,25 €		

(\*) Depuis la mise en application de la nouvelle réglementation sur le marché secondaire en septembre 2002.

(\*\*) Coupon annuel versé rapporté au prix d'émission.

# Rapport de la Société de Gestion

## Evolution par part des résultats financiers

	2005		2006		2007		2008		2009	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	15,81	94,59	16,50	93,59	17,31	90,38	17,30	90,81	17,90	96,82
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,47	2,80	0,64	3,61	0,82	4,28	1,02	5,35	0,25	1,35
Produits divers (net de Charges)	0,44	2,61	0,49	2,80	1,02	5,34	0,73	3,84	0,34	1,82
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>16,71</b>	<b>100,00</b>	<b>17,63</b>	<b>100,00</b>	<b>19,15</b>	<b>100,00</b>	<b>19,05</b>	<b>100,00</b>	<b>18,49</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	1,54	9,21	1,66	9,39	1,73	9,06	1,78	9,37	1,66	8,96
Autres frais de gestion	0,01	0,09	0,17	0,98	- 0,07	- 0,34	- 0,29	- 1,53	- 0,21	- 1,11
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,03	6,14	1,01	5,72	0,92	4,79	0,62	3,24	0,82	4,44
Autres charges d'exploitation	0,08	0,47	0,14	0,79	0,12	0,64	0,08	0,40	0,12	0,65
Sous-total charges externes	2,66	15,90	2,98	16,88	2,71	14,15	2,19	11,48	2,39	12,95
Amortissements nets :										
- patrimoine	0,25	1,52	0,25	1,42	0,28	1,44	0,28	1,46	0,39	2,09
- autres	0,12	0,72	0,12	0,68	0,11	0,57	0,11	0,58	0,11	0,61
Provisions nettes (2) :										
- pour travaux	0,18	1,08	0,20	1,15	0,29	1,52	0,20	1,04	0,11	0,57
- autres	0,29	1,72	- 0,59	- 3,32	- 0,03	- 0,13	0,10	0,51	0,25	1,37
Sous-total charges internes	0,84	5,05	- 0,01	- 0,07	0,65	3,39	0,68	3,59	0,86	4,64
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,50</b>	<b>20,95</b>	<b>2,96</b>	<b>16,81</b>	<b>3,36</b>	<b>17,54</b>	<b>2,87</b>	<b>15,07</b>	<b>3,25</b>	<b>17,59</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>										
Variation report à nouveau	0,00	0,00	0,06	0,35	0,74	3,89	0,71	3,74	0,60	3,27
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,10	78,38	13,60	77,14	14,82	77,40	15,30	80,32	15,30	82,74
Revenus distribués après prélèvement	12,98	77,66	13,43	76,19	14,60	76,26	15,00	78,77	15,22	82,33

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les chiffres mentionnés dans ce tableau ont été obtenus en divisant les montants globaux par le nombre moyen de parts de l'année concernée.

## Fiscalité

Il est rappelé que les SCPI bénéficient de la transparence fiscale. De ce fait, les associés ont à déclarer leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils ont eux-mêmes reçus de la SCPI.

Ramenés à une part, les montants à déclarer par les personnes physiques ou les personnes morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés se décomposent comme suit en 2009 :

- revenus fonciers bruts	: 18,79 €
- frais et charges à déduire	: 7,89 €
- intérêts d'emprunt	: 0,02 €
- revenus fonciers nets	: 10,89 €

Les associés personnes physiques peuvent bénéficier du régime du microfoncier sous certaines conditions.

Il est rappelé qu'une retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,1 % est opérée sur les produits de placement à revenu fixe lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Ce prélèvement est donc répercuté à tous les associés sur la quote-part des revenus distribués représentée par les produits financiers.



## RESULTATS

### Comptes de l'exercice

Les produits se décomposent comme suit :

- les loyers : 13.839.613 €,
- les produits annexes : 90.125 € dont le détail vous a été donné dans le paragraphe sur la situation locative,
- les reprises de provisions : 170.040 € représentant des excédents de provisions après recouvrement de créances et 299.133 € de provisions pour grosses réparations,
- les produits financiers : 193.315 € provenant du placement de la trésorerie en certificats de dépôts, en net recul cette année (737.831 € en 2008) du fait de la baisse des taux du marché monétaire et d'une collecte de capitaux essentiellement concentrée sur les quatre derniers mois de l'année,
- les produits exceptionnels : 583.174 € correspondant à des excédents de charges et indemnités de travaux pour 170.624 €, aux ventes d'actifs pour 412.550 €.

Le poste Autres Charges Immobilières correspondant aux charges supportées par la Société au titre des locaux vacants ou aux charges non récupérables auprès des locataires, s'élève à 635.057 €, en augmentation du fait d'un plus grand nombre de locaux vacants (447.284 € en 2008).

Les autres charges significatives sont :

- les honoraires de la Société de Gestion se décomposant comme suit :
  - 1.271.075 € au titre des honoraires de gestion prélevés sur les produits locatifs et financiers,
  - 10.000 € au titre des honoraires complémentaires de gestion sur cessions d'actifs,

- 2.130.270 € au titre de la commission de souscription couvrant les frais de collecte des capitaux et de recherche des investissements.
- les autres honoraires : 154.506 € (commissaires aux comptes, expertises, relocations,...),
- les provisions pour créances douteuses : 365.209 €,
- la dotation aux provisions pour grosses réparations : 380.589 €,
- les charges exceptionnelles : 424.578 € correspondant aux cessions d'actifs pour 412.550 € et 12.028 € de pertes sur créances irrécouvrables (provisionnées à 100%),
- les charges financières : 11.948 € (intérêts d'emprunts).

Compte tenu de tous ces éléments, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 11.597.164 €, sensiblement équivalent à celui de l'an dernier (11.496.219 €).

Après prise en compte du report à nouveau de 2.810.496 €, le bénéfice distribuable au titre de l'exercice 2009 s'élève à 14.407.660 €.

Après distribution de la somme globale de 11.826.692 € dont 229.529 € prélevés sur le report à nouveau, l'exercice 2010 s'ouvrira sur un report à nouveau de 2.580.968 €.

Cette dotation est essentielle pour vous assurer le maintien des revenus distribués en dépit des difficultés économiques se répercutant sur la gestion locative de votre Société.

## ORGANISATION ET CONTROLE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons que votre Conseil de Surveillance se réunit plusieurs fois par an (quatre fois en 2009) et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Les convocations sont faites, généralement, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires

à l'information des membres du Conseil est remis en séance et est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal, soumis à l'approbation du prochain Conseil. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

Bien que sa présence ne soit prévue qu'à l'occasion de l'approbation des comptes, l'un des deux Commissaires aux



# Rapport de la Société de Gestion

Comptes assiste, sauf empêchement, à toutes les réunions du Conseil, de sorte que les membres peuvent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres maximum, renouvelable par tiers chaque année. Il est actuellement de 11 membres conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2008. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion.

Il exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil. Les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.

Un règlement intérieur, fixant les règles de bonne conduite ainsi que les modalités de fonctionnement, a été adopté par votre Conseil de Surveillance. Chaque membre du Conseil s'est engagé, par écrit, à respecter le règlement intérieur, de même que tout associé présentant sa candidature au poste de membre du Conseil.

Votre Conseil de Surveillance est avisé et consulté préalablement à toute décision importante concernant votre Société. Son avis est notamment sollicité sur les cessions d'actifs et projets d'acquisitions ainsi que sur les modalités de financement à crédit d'un investissement. Une Commission Arbitrages et Investissements, composée de cinq membres désignés par le Conseil, a été constituée à cet effet; elle se réunit aussi souvent que nécessaire et, le cas échéant, dans l'urgence. La Société de Gestion, qui recueille par ailleurs, en interne, l'opinion d'un comité consultatif composé de professionnels de l'immobilier, reste cependant seule décisionnaire.

Le Président de la Société de Gestion  
Michèle SEPHONS

# Comptes annuels



## Chiffres clés

### Compte de résultat 2009

- Produits de l'activité immobilière
  - dont loyers
- Excédent brut d'exploitation
- Résultat

Euros	
	13 929 738
	13 839 613
	11 920 407
	11 597 164

### Bilan au 31/12/2009

- Capital social
- Total des capitaux propres
- Immobilisations locatives

Euros	
	127 385 400
	154 072 702
	134 286 999

### Autres informations

- Bénéfice
- Dividende

Euros	
Global	Part (1)
11 597 164	15,00
11 826 692	15,30

### Patrimoine

- Valeur vénale / expertise
- Valeur comptable
- Valeur de réalisation
- Valeur de reconstitution

Euros	
Global	Part (2)
170 818 000	201,14
154 072 702	181,43
192 311 599	226,45
223 192 546	262,82

(1) Nombre de parts moyen en jouissance dans l'année.  
(2) Nombre de parts au 31 décembre de l'année.

## Etat du patrimoine au 31 décembre 2009 (en euros)

	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
• Terrains et constructions locatives	129.586.154,22	168.748.000,00	121 922 961,48	162 168 000,00
• Constructions sur sol d'autrui	1.679.674,71	1.680.000,00	1 702 035,11	1 680 000,00
• Immobilisations en cours	390.000,00	390.000,00	390 000,00	390 000,00
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1.707.896,33		- 1 626 440,03	
<b>TOTAL I</b>	<b>129.947.932,60</b>	<b>170.818.000,00</b>	<b>122 388 556,56</b>	<b>164 238 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
• Immobilisations corporelles d'exploitation	2 631 170,27		2 189 351,94	
• Immobilisations financières	68 262,30	68 262,30	435 508,43	435 508,43
<b>Créances</b>				
• Locataires et comptes rattachés	2 275 985,11	2 275 985,11	2 230 148,89	2 230 148,89
• Autres créances	3 908 049,50	3 908 049,50	3 369 717,13	3 369 717,13
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 216 462,00	-1 216 462,00	- 1 021 293,00	- 1 021 293,00
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
• Valeurs mobilières de placement	24 590 000,00	24 590 000,00	13 052 430,00	13 052 430,00
• Autres disponibilités	2 281 883,12	2 281 883,12	1 140 901,39	1 140 901,39
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-26 971,66	-26 971,66	- 26 971,66	- 26 971,66
<b>Dettes</b>				
• Dettes financières	-4 764 355,07	-4 764 355,07	- 3 167 264,49	- 3 167 264,49
• Dettes d'exploitation	-621 624,84	-621 624,84	- 560 969,00	- 560 969,00
• Dettes diverses	-5 154 199,92	-5 154 199,92	- 4 753 843,77	- 4 753 843,77
<b>TOTAL II</b>	<b>23 971 736,81</b>	<b>21 340 566,54</b>	<b>12 887 715,86</b>	<b>10 698 363,92</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	153 032,42	153 032,42	162 565,65	162 565,65
<b>TOTAL III</b>	<b>153 032,42</b>	<b>153 032,42</b>	<b>162 565,65</b>	<b>165 565,65</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>154 072 701,83</b>		<b>135 438 838,07</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>192 311 598,96</b>		<b>175 098 929,57</b>

**Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres**  
**du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009**  
(en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affection résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
• Capital souscrit	110 100 000,00			110 100 000,00
• Capital en cours de souscription	4 754 400,00		12 531 000,00	17 285 400 00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
• Primes d'émission	24 140 544,81			24 140 544,81
• Primes d'émission en cours de souscription	3 328 080,00		8 771 700,00	12 099 780,00
• Prélèvement sur primes d'émission	- 11 801 019,79		- 2 554 690,14	- 14 355 709,93
<b>ECART D'ÉVALUATION</b>				
• Ecart de réévaluation				
• Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	- 1 845 443,56		94 732,70	- 1 750 710,86
<b>RÉSERVES INDISPONIBLES</b>	714 630,00			714 630,00
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	2 343 209,30		467 287,13	2 810 496,43
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
• Résultat de l'exercice 31/12/2009	11 496 218,51	- 11 496 218,51	11 597 163,66	11 597 163,66
• Acomptes sur distribution	- 7 791 781,20		- 777 111,08	- 8 568 892,28
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>135 438 838,07</b>	<b>-11 496 218,51</b>	<b>30 130 082,27</b>	<b>154 072 701,83</b>

**Compte de résultat au 31 décembre 2009**  
(en euros)

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		635 056,90		447 284,49
Autres charges immobilières	635 056,90		447 284,49	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		4 849 847,84		4 720 465,52
Diverses charges d'exploitation	3 701 860,46		3 806 303,32	
Dotation aux amortissements d'exploitation	386 581,47		280 606,64	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	365 209,00		246 289,00	
• Provisions pour grosses réparations	380 589,37		344 334,43	
• Provisions pour risques			26 971,66	
Autres charges	15 607,54		15 960,47	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		11 948,08		3 732,56
Charges financières diverses	11 948,08		3 732,56	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		424 577,89		390 000,00
Charges exceptionnelles	424 577,89		390 000,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>5 921 430,71</b>		<b>5 561 482,57</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		<b>11 597 163,66</b>		<b>11 496 218,51</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>17 518 594,37</b>		<b>17 057 701,08</b>

PRODUITS (HORS TAXES)	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		13 929 738,30		12 839 511,27
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	13 839 613,30		12 521 252,54	
• Autres produits locatifs	90 125,00		318 258,73	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		2 812 366,97		2 758 912,97
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	170 040,00		82 381,00	
• Provisions pour grosses réparations	299 133,07		200 769,15	
Transfert de charges d'exploitation	2 343 185,17		2 475 734,32	
Autres produits	8,73		28,50	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		193 314,89		737 831,05
Produits financiers	193 314,89		737 831,05	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		583 174,21		721 445,79
Produits exceptionnels	583 174,21		601 445,79	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels			120 000,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>17 518 594,37</b>		<b>17 057 701,08</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>17 518 594,37</b>		<b>17 057 701,08</b>

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2009 (en euros)

Inventaire des placements immobiliers	2009		2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
<b>COMMERCES</b>				
1001 ALFORTVILLE CC ALLENDE	255 000,00	350 000,00	255 000,00	370 000,00
1002 JONQUIERE 45	90 000,00	160 000,00	90 000,00	159 000,00
1003 LOGNES MAND SUD	167 000,00	180 000,00	167 000,00	170 000,00
1005 RASPAIL 16	80 000,00	160 000,00	80 000,00	170 000,00
1007 C.C. HENRY IV	191 000,00	205 000,00	191 000,00	205 000,00
1008 CRETEIL COTE OR	61 000,00	110 000,00	61 000,00	110 000,00
1010 C.C. DES BOUGIMONTS	231 000,00	391 000,00	231 000,00	400 000,00
1011 REPUBLIQUE 190	128 000,00	300 000,00	128 000,00	320 000,00
1012 ST SEBASTIEN	42 000,00	130 000,00	42 000,00	130 000,00
1013 BRETIIGNY	746 000,00	1 069 000,00	746 000,00	1 023 000,00
1017 LOUIS BRAILLE	48 000,00	93 000,00	48 000,00	97 000,00
1018 CLICHY 63	280 000,00	630 000,00	280 000,00	590 000,00
1019 LONGJUMEAU GRANDE RUE	637 000,00	1 010 000,00	637 000,00	1 000 000,00
1020 RAMEY 61	141 000,00	250 000,00	141 000,00	260 000,00
1022 BEAUMARCHAIS	144 000,00	260 000,00	144 000,00	250 000,00
1024 SANNOIS ERMONT *	170 000,00	-	170 000,00	-
1025 COLLIGNON 1	165 000,00	330 000,00	165 000,00	340 000,00
1026 BREUVERY 2	156 000,00	360 000,00	156 000,00	360 000,00
1027 JEAN JAURES 26	100 000,00	260 000,00	100 000,00	260 000,00
1028 POTEAU 53	117 000,00	244 000,00	117 000,00	229 000,00
1029 POUSSIN 26	134 000,00	200 000,00	134 000,00	210 000,00
1031 COURCOURONNES 1 COP D'ABORD	73 000,00	100 000,00	73 000,00	110 000,00
1033 CRETEIL (BOULEAUX)	60 000,00	60 000,00	60 000,00	80 000,00
1034 MANOIR SAINT LO	128 000,00	245 000,00	128 000,00	237 000,00
1035 MAUBLANC 16	109 000,00	234 000,00	109 000,00	226 000,00
1037 GUY MOQUET 8	154 000,00	312 000,00	154 000,00	310 000,00
1039 REUILLY 12	104 000,00	220 000,00	104 000,00	204 000,00
1040 CONDORCET 48	78 000,00	160 000,00	78 000,00	160 000,00
1041 LEVALLOIS WILSON	348 000,00	610 000,00	348 000,00	640 000,00
1042 FELIX FAURE 30	159 000,00	240 000,00	159 000,00	239 000,00
1043 CLICHY HUGO	168 000,00	280 000,00	168 000,00	280 000,00
1044 STEPHEN PICHON	172 000,00	310 000,00	172 000,00	300 000,00
1045 LE PECQ CHARLES DE GAULLE 8	190 000,00	270 000,00	190 000,00	270 000,00
1046 ELANCOURT	256 000,00	256 000,00	256 000,00	256 000,00
1047 CROIX NIVERT	78 000,00	150 000,00	78 000,00	150 000,00
1048 VINCENNES	176 000,00	300 000,00	176 000,00	320 000,00
1051 JONQUIERE 44	102 000,00	200 000,00	102 000,00	190 000,00
1052 LOGNES-MAND NORD	64 000,00	70 000,00	64 000,00	120 000,00
1054 GAMBETTA 30	101 000,00	160 000,00	101 000,00	156 000,00
1055 JAVEL 90	84 000,00	160 000,00	84 000,00	160 000,00
1057 CHAMBOURCY MANTES 66	505 000,00	980 000,00	505 000,00	960 000,00
1058 BELLEVILLE 200	210 000,00	450 000,00	210 000,00	450 000,00
1059 ST ANDRE DES ARTS 59/61	440 000,00	440 000,00	440 000,00	440 000,00
1062 POISSONNIERE 98	133 000,00	250 000,00	133 000,00	250 000,00
1064 PARIS SIMPLON 53	81 000,00	140 000,00	81 000,00	140 000,00
1065 VOSGES 17	358 000,00	650 000,00	358 000,00	640 000,00
1066 DUVIVIER 16	107 000,00	190 000,00	107 000,00	160 000,00
1067 SAINT HONORE 89	169 000,00	340 000,00	169 000,00	318 000,00
1068 PARIS LEGENDRE 129	96 000,00	185 000,00	96 000,00	176 000,00
1069 PARIS RUE POISSONNIERE 34	185 000,00	320 000,00	185 000,00	320 000,00
1070 ST CYR / PIERRE SEMART	29 000,00	56 000,00	29 000,00	54 000,00
1072 BOURBON LE CHATEAU	147 000,00	320 000,00	147 000,00	320 000,00
1074 MAUBEUGE 69	132 000,00	250 000,00	132 000,00	260 000,00
1075 ORNANO 74 *	101 000,00	-	101 000,00	-
1076 MESLAY 60	72 000,00	160 000,00	72 000,00	160 000,00
1077 BEURET	84 000,00	144 000,00	84 000,00	150 000,00

\* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptible de l'être en 2010 dont la valeur sera publiée après la vente

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2009 - suite - (en euros)

Inventaire des placements immobiliers	2009		2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -</b>				
<b>COMMERCES</b>				
1089 QUARTIER DE L'HORLOGE	188 000,00	420 000,00	188 000,00	410 000,00
1200 VILLENEUVE ST GEORGES	670 000,00	1 180 000,00	670 000,00	1 110 000,00
2001 ALFORTVILLE	55 643,89	120 000,00	55 643,89	120 000,00
2059 SAINT-ANDRÉ DES ARTS	186 046,04	700 000,00	186 046,04	670 000,00
2080 CLAMART J.JAURES 84	340 503,72	460 000,00	340 503,72	430 000,00
2081 SAINT-GERMAIN SAINT PIERRE 4	176 078,61	301 000,00	176 078,61	296 000,00
2082 KREMLIN BICÊTRE	71 717,81	107 000,00	71 717,81	115 000,00
2086 COURCOURONNES 2 *	39 777,73	-	39 777,73	-
2087 PARIS CORDERIE 14	193 491,49	368 000,00	193 491,49	321 000,00
2088 PARIS RÉPUBLIQUE 122	131 416,69	380 000,00	131 416,69	373 000,00
2089 PARIS QUARTIER HORLOGE	152 449,02	218 000,00	152 449,02	207 000,00
2090 LONGJUMEAU CHARMILLES *	320 477,82	-	391 695,11	-
2091 PARIS FG ST DENIS 209	60 203,34	168 000,00	60 203,34	170 000,00
2092 PARIS CHERCHE MIDI 41	203 530,57	380 000,00	203 530,57	380 000,00
2093 PARIS VICTOR MASSE	90 072,98	150 000,00	90 072,98	150 000,00
2095 CHELLES MONTS CHALATS	112 050,03	130 000,00	112 050,03	130 000,00
2097 BUCHELAY	285 232,11	405 000,00	285 232,11	410 000,00
2098 ERAGNY BELLEVUE	1 920 857,62	4 260 000,00	1 920 857,62	4 240 000,00
2099 PERSAN	1 067 143,12	1 747 000,00	1 067 143,12	1 688 000,00
2100 GRIGNY	2 213 498,75	3 050 000,00	2 213 498,75	3 320 000,00
2101 POISSY SÉBASTIEN	56 177,46	124 000,00	56 177,46	120 000,00
2103 SARAN	714 985,89	1 000 000,00	714 985,89	980 000,00
2104 PARIS HEROLD 4	165 400,39	150 000,00	165 400,39	140 000,00
2105 PARIS DAUMESNIL 60	645 401,78	1 589 000,00	645 401,78	1 620 000,00
2106 PARIS LEDRU ROLLIN 100	78 608,92	200 000,00	78 608,92	195 000,00
2107 LE FAYET	904 129,39	2 200 000,00	904 129,39	2 140 000,00
2110 CLAYES S/ BOIS 1	788 382,02	1 150 000,00	788 382,02	1 120 000,00
2112 ISLE D'ABEAU	654 387,20	1 660 000,00	654 387,20	1 610 000,00
2113 SAINT-NOM-LA-BRETÊCHE	331 413,11	500 000,00	331 413,11	470 000,00
2116 LES MUREAUX	807 979,79	1 600 000,00	807 979,79	1 550 000,00
2118 CARRIÈRES S/ POISSY	731 755,28	1 170 000,00	731 755,28	1 130 000,00
2119 LOGNES SEGRAIS	71 380,44	130 000,00	71 380,44	120 000,00
2121 GOUSSAINVILLE	349 870,49	620 000,00	349 870,49	600 000,00
2122 NEUILLY PLAISANCE 94	240 107,20	200 000,00	240 107,20	192 000,00
2123 MEAUX 1	633 943,69	620 000,00	633 943,69	620 000,00
2124 TREMBLAY BÂT. D-F-H-I *	665 602,69	-	801 028,35	-
2125 CORBEIL *	55 129,32	-	55 129,32	-
2126 FLEURY MEROGIS 1	442 102,15	600 000,00	442 102,15	620 000,00
2127 SAVIGNY TEMPLE	1 010 736,98	1 050 000,00	1 010 736,98	1 230 000,00
2128 VERSAILLES	121 959,21	200 000,00	121 959,21	200 000,00
2133 LE PLESSIS TRÉVISE	716 417,40	693 000,00	716 417,40	678 000,00
2134 VIROFLAY	380 300,17	920 000,00	380 300,17	890 000,00
2135 CHAMBOURCY 57	490 428,49	550 000,00	490 428,49	550 000,00
2136 ISSY LES MOULINEAU	251 090,99	280 000,00	251 090,99	280 000,00
2137 GARCHES 14 *	-	-	106 714,31	-
2138 CONFLANS 117	120 699,52	130 000,00	120 699,52	138 000,00
2139 FLEURY MEROGIS 2	876 581,85	1 410 000,00	876 581,85	1 500 000,00
2140 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	556 576,75	1 080 000,00	556 576,75	1 070 000,00
2142 FLEURY MEROGIS 3	548 816,46	450 000,00	548 816,46	440 000,00
2143 LYON RUE THIERS	101 858,83	150 000,00	101 858,83	140 000,00
2144 AUBERVILLIERS	406 276,63	336 000,00	406 276,63	316 000,00
2145 BOIS COLOMBES	472 591,95	460 000,00	472 591,95	460 000,00
2147 COLOMBES	109 270,61	154 000,00	109 270,61	154 000,00
2148 TORCY	758 546,08	700 000,00	758 546,08	720 000,00
2149 PUTEAUX	350 632,74	660 000,00	350 632,74	660 000,00
2150 AVRON 104	519 851,15	510 000,00	519 851,15	510 000,00

\* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptible de l'être en 2010 dont la valeur sera publiée après la vente

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2009 - suite - (en euros)

Inventaire des placements immobiliers	2009		2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -</b>				
<b>COMMERCES</b>				
2151 NOGENT-SUR-MARNE	358 973,45	630 000,00	358 973,45	612 000,00
2152 SAINT-GERMAIN RUE AU PAIN	180 804,53	470 000,00	180 804,53	460 000,00
2153 CHAMPS-SUR-MARNE	388 100,87	410 000,00	388 100,87	410 000,00
2154 COLOMBES 2	83 343,88	140 000,00	83 343,88	140 000,00
2155 GRIGNY PLAINE	945 183,91	1 400 000,00	945 183,91	1 470 000,00
2156 TREMBLAY BÂT. C *	633 120,29	-	633 120,29	-
2157 BAGNEUX	341 638,25	320 000,00	341 638,25	280 000,00
2159 ASNIÈRES	167 693,92	196 000,00	167 693,92	195 000,00
2162 TREMBLAY BÂT. A	481 667,31	480 000,00	481 667,31	480 000,00
2163 COLOMBES REINE HENRIETTE	73 632,88	104 000,00	73 632,88	104 000,00
2164 TREMBLAY BÂT. E *	126 860,33	-	126 860,33	-
2165 MANTES PORTE DES COMPTES	117 385,74	277 000,00	117 385,74	267 000,00
2183 NOISIEL 14 ROCHES	129 581,66	250 000,00	129 581,66	250 000,00
2200 ST OUEN L'AUMONE	158 546,98	220 000,00	158 546,98	220 000,00
2201 PARIS BATIGNOLLES	372 737,85	800 000,00	372 737,85	797 000,00
2202 PARIS COURCELLES	650 195,06	1 290 000,00	650 195,06	1 250 000,00
3006 RUEIL	540 000,00	840 000,00	540 000,00	990 000,00
7013 HERBLAY	1 520 000,00	2 900 000,00	1 520 000,00	2 900 000,00
7014 EVREUX	2 260 000,00	4 290 000,00	2 260 000,00	4 260 000,00
7022 FRANCONVILLE	278 000,00	324 000,00	278 000,00	324 000,00
7024 LYON	220 000,00	360 000,00	220 000,00	360 000,00
7025 MARSEILLE RUE DE ROME	220 000,00	440 000,00	220 000,00	440 000,00
7027 PARIS BOLIVAR	680 000,00	1 220 000,00	680 000,00	1 220 000,00
8001 PARIS CAULAINCOURT	76 000,00	170 000,00	76 000,00	170 000,00
8003 CHATOU	635 000,00	900 000,00	635 000,00	860 000,00
8007 CACHAN	738 092,24	710 000,00	738 092,24	710 000,00
8009 BRON LE CAROLLUS	293 750,00	330 000,00	293 750,00	340 000,00
8010 BRON LES TERRASSES ROOSEVELT	403 500,00	490 000,00	403 500,00	480 000,00
8015 PONTAULT COMBAULT	5 300 000,00	5 016 000,00	5 300 000,00	5 354 000,00
8018 CALAIS	970 000,00	980 000,00	970 000,00	980 000,00
8020 COURBEVOIE	869 000,00	900 000,00	869 000,00	890 000,00
8021 CESSON SEVIGNE ROUTE FOUGERE	1 735 000,00	1 770 000,00	1 735 000,00	1 770 000,00
8025 REDON	3 500 000,00	3 520 000,00	3 500 000,00	3 610 000,00
8026 MAUREPAS	1 315 000,00	1 330 000,00	1 315 000,00	1 470 000,00
8027 NICE BLACAS	1 450 000,00	1 370 000,00	1 450 000,00	1 370 000,00
8032 SERRIS	2 925 000,00	3 000 000,00	-	-
8034 ST GERVAIS LE FORET	1 650 000,00	1 660 000,00	-	-
<b>BUREAUX</b>				
1023 MARLY LEMONNIER *	346 000,00	-	346 000,00	-
1032 HENNEMONT	492 000,00	1 100 000,00	492 000,00	1 100 000,00
1053 LA CELLE ST CLOUD	152 000,00	260 000,00	152 000,00	260 000,00
1061 PARIS CRIMEE 64	116 000,00	250 000,00	116 000,00	263 000,00
1063 SEBASTOPOL 11	593 000,00	710 000,00	593 000,00	760 000,00
1073 ST GERMAIN 35 GF	186 000,00	330 000,00	186 000,00	330 000,00
1078 BOULOGNE JEAN JAURES 71	599 000,00	1 190 000,00	599 000,00	1 190 000,00
2084 MALAKOFF ETIENNE DOLET 60 *	584 441,36	-	584 441,36	-
2085 ST GERMAIN SCHNAPPER 18 / 22	700 089,37	740 000,00	700 089,37	740 000,00
2096 JEAN JAURES 44	77 999,08	90 000,00	77 999,08	95 000,00
2108 MONTESSON	1 020 036,37	1 060 000,00	1 020 036,37	1 060 000,00
2109 GAMBETTA DEVAUX POISSY	2 026 593,02	3 370 000,00	2 026 593,02	3 370 000,00
2114 GAVARRY POISSY	1 176 551,51	2 010 000,00	1 176 551,51	1 692 000,00
3001 NANTES	1 370 000,00	1 800 000,00	1 370 000,00	1 580 000,00
3002 PARIS LA BOETIE	440 000,00	670 000,00	440 000,00	670 000,00
3008 BORDEAUX	400 000,00	470 000,00	400 000,00	470 000,00
3009 STRASBOURG	286 000,00	360 000,00	286 000,00	370 000,00

\* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptible de l'être en 2010 dont la valeur sera publiée après la vente

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2009 - suite - (en euros)

Inventaire des placements immobiliers	2009		2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -</b>				
<b>BUREAUX</b>				
7001 ORLEANS	900 000,00	1 400 000,00	900 000,00	1 400 000,00
7003 SOPHIA ANTIPOLIS	780 000,00	1 040 000,00	780 000,00	1 050 000,00
7006 EVRY RIS ORANGIS *	1 700 000,00	-	1 700 000,00	-
7007 ROISSY BÂT. C *	840 000,00	-	840 000,00	-
7010 ROISSY BÂT. E *	840 000,00	-	840 000,00	-
7011 VITROLLES	490 000,00	780 000,00	490 000,00	760 000,00
7015 MEYLAN *	830 000,00	-	830 000,00	-
7018 GRENOBLE	600 000,00	610 000,00	600 000,00	640 000,00
7019 MEUDON *	890 000,00	-	890 000,00	-
7021 TOULOUSE BLAGNAC *	1 160 000,00	-	1 160 000,00	-
7026 LYON BRON 2	1 130 000,00	1 360 000,00	1 130 000,00	1 480 000,00
8002 RENNES ST GREGOIRE	1 400 000,00	1 490 000,00	1 400 000,00	1 630 000,00
8005 LE PRAESIDIUM AIX EN PROVENCE	1 300 000,00	1 370 000,00	1 300 000,00	1 360 000,00
8008 VILLENEUVE D'ASQ	975 000,00	1 090 000,00	975 000,00	1 090 000,00
8013 BRIVE LA GAILLARDE	1 550 000,00	1 610 000,00	1 550 000,00	1 610 000,00
8016 LE SOLADO	1 410 000,00	1 440 000,00	1 410 000,00	1 550 000,00
8017 GRANDE ARMEE PARIS	4 280 000,00	3 700 000,00	4 280 000,00	4 300 000,00
8028 LYON VENDOME	3 492 000,00	3 900 000,00	3 492 000,00	3 940 000,00
<b>ENTREPÔTS</b>				
7004 PLAISIR	580 000,00	590 000,00	580 000,00	570 000,00
7005 CERGY	2 000 000,00	2 530 000,00	2 000 000,00	2 590 000,00
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES</b>				
1050 POISSY GRANDS CHAMPS 5 *	322 000,00	-	322 000,00	-
3003 EVRY	300 000,00	374 000,00	300 000,00	425 000,00
3004 EMERAINVILLE	250 000,00	310 000,00	250 000,00	320 000,00
7002 FRESNES	480 000,00	570 000,00	480 000,00	650 000,00
7008 ASNIÈRES *	1 240 000,00	-	1 240 000,00	-
7009 SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	320 000,00	460 000,00	320 000,00	460 000,00
7016 MARSEILLE AGAVON	220 000,00	320 000,00	220 000,00	300 000,00
7017 EVRY BOIS SAUVAGE	260 000,00	320 000,00	260 000,00	240 000,00
7020 LYON BRON	1 200 000,00	1 720 000,00	1 200 000,00	1 770 000,00
7023 VAULX-EN-VELIN	270 000,00	330 000,00	270 000,00	330 000,00
8000 SARTROUVILLE ROUTE DE CORMEILLE	1 005 000,00	1 280 000,00	1 005 000,00	1 220 000,00
8006 ST MICHEL SUR ORGE	1 300 000,00	1 540 000,00	1 300 000,00	1 540 000,00
8011 GRENOBLE POTERNE	3 166 000,00	3 340 000,00	3 166 000,00	3 340 000,00
8012 CROISSY GIVERNY	1 225 000,00	1 700 000,00	1 225 000,00	1 670 000,00
8014 ST-OUEN L'AUMONE FIEF	1 310 000,00	1 240 000,00	1 310 000,00	1 300 000,00
8019 CHASSIEU	1 000 000,00	960 000,00	1 000 000,00	960 000,00
8024 BOUGUENAI	2 800 000,00	3 460 000,00	2 800 000,00	3 000 000,00
8029 VILLEJUST	3 047 500,00	3 530 000,00	3 047 500,00	3 480 000,00
8030 GRIGNY CONDORCET	1 866 550,00	2 270 000,00	1 825 000,00	2 080 000,00
8031 6, RUE JOANNES CARRET - LYON	1 260 000,00	1 290 000,00	-	-
8033 FRENEUSE	2 100 000,00	2 100 000,00	-	-
<b>CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI</b>				
<b>BUREAUX</b>				
8004 LYON - Marc PETIT	261 139,00	240 000,00	264 465,64	240 000,00
8022 LYON CITE INTERNATIONALE	1 418 535,71	1 440 000,00	1 437 569,47	1 440 000,00
<b>TOTAL I</b>	<b>131 265 828,93</b>	<b>170 428 000,00</b>	<b>123 624 996,59</b>	<b>163 848 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
<b>COMMERCES</b>				
8023 VANNES	390 000,00	390 000,00	390 000,00	390 000,00
<b>TOTAL II</b>	<b>390 000,00</b>	<b>390 000,00</b>	<b>390 000,00</b>	<b>390 000,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>131 655 828,93</b>	<b>170 818 000,00</b>	<b>124 014 996,59</b>	<b>164 238 000,00</b>

\* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptible de l'être en 2010 dont la valeur sera publiée après la vente

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2009 (en euros)

RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Commerces	66 931 393,51	94 854 000,00	62 669 750,77	90 903 000,00
• Bureaux	35 132 710,71	41 900 000,00	35 132 710,71	43 150 000,00
• Entrepôts	2 580 000,00	3 120 000,00	2 580 000,00	3 160 000,00
• Locaux mixtes et activités	24 942 050,00	28 874 000,00	21 540 500,00	24 955 000,00
<b>CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI</b>				
• Bureaux	1 679 674 71	1 680 000,00	1 702 035,11	1 680 000,00
<b>TOTAL I</b>	<b>132 265 828,93</b>	<b>170 428 000,00</b>	<b>123 624 996,59</b>	<b>163 848 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
• Commerces	390 000,00	390 000,00	390 000,00	390 000,00
<b>TOTAL II</b>	<b>390 000,00</b>	<b>390 000,00</b>	<b>390 000,00</b>	<b>390 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>131 655 828,93</b>	<b>170 818 000,00</b>	<b>124 014 996,59</b>	<b>164 238 000,00</b>

### Informations concernant les règles d'évaluation des immeubles

La valeur vénale des immeubles locatifs ressort de l'évaluation réalisée par AD Valorem Expertises selon les méthodes suivantes :

#### 1. Méthode par comparaison

Cette méthode d'évaluation consiste à apprécier la valeur vénale d'un bien à l'aide de références fournies par les transactions intéressant des biens comparables au niveau du marché immobilier local.

#### 2. Méthode par le revenu

Celle-ci permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu de ce bien un coefficient de capitalisation convenablement choisi.

Dans le cas de locaux inoccupés, il est utilisé des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et actuel.

La valeur vénale est obtenue par la synthèse de ces deux méthodes auxquelles une troisième méthode de calcul sera utilisée « la méthode de la charge foncière » dans le cas d'une surface de terrain excédentaire ou d'une constructibilité résiduelle.

### Informations concernant les règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions comptables en vigueur.

- **Immobilisations incorporelles** : Les frais d'augmentation de capital sont amortis dans l'année par prélèvement sur la prime d'émission.
- **Immobilisations locatives** : Le patrimoine immobilier figure dans l'état du patrimoine pour sa valeur d'acquisition et sa valeur estimée. Il ne fait pas l'objet d'un amortissement. Une évaluation du patrimoine est effectuée à la fin de chaque exercice par AD Valorem Expertises et une expertise complète est réalisée tous les 5 ans par ce Cabinet.
- **Charges à répartir sur plusieurs exercices** : les frais d'acquisition et les frais de prospection sont amortis par imputation sur la prime d'émission.
- **Capital** : le capital de la SCPI est composé, au 31 décembre 2009, de 849.236 parts de 150 € nominal.
- **Dettes financières** : les dépôts et cautionnements reçus représentent les dépôts de garantie versés par les locataires et les emprunts contractés par la société.
- **Gestion** : pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion reçoit des honoraires calculés sur les recettes de la Société (produits de l'activité immobilière et produits financiers).
- **Provisions pour grosses réparations** : En 2009, elle a représenté 2.75 % des loyers quittancés.
- **Charges et Produits Exceptionnels** : Ils représentent majoritairement la valeur comptable des actifs cédés.

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau des immobilisations au 31/12/2009 (en euros)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
- Frais de constitution	0			0
- Frais d'augmentation de capital	0			0
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Terrains et constructions locatives	123 654 769	7 976 550	- 313 357	131 317 962
- Immobilisations en cours	390 000	0	0	390 000
- Autres immobilisations corporelles	3 169 531	745 411	- 4 460	3 910 483
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
- Immobilisations financières	65 498	2 764		68 262
- Autres immobilisations financières (1)	370 010		- 370 010	0
<b>TOTAL</b>	<b>127 649 809</b>	<b>8 724 725</b>	<b>- 687 828</b>	<b>135 686 707</b>

(1) Le montant des autres immobilisations financières représente les TSR d'Intermédia Banque.

## Etat des dépôts et cautionnements au 31/12/09 et ventilation des recettes locatives de l'exercice (en euros)

Dépôts de garantie versés par les locataires	Montant des loyers facturés HT
<b>5 239 391 (*)</b>	<b>13 839 613</b>

(\*) Dont 2 155 171 € de Cautions Bancaires.

## Tableau d'affectation des résultats (en euros)

<b>ORIGINE</b>		
- Report à nouveau antérieur		2 343 209
- Résultat de l'exercice		11 496 219
<b>AFFECTATION</b>		
- Distribution	11 028 931	
- Report à nouveau	2 810 496	
	<b>13 839 428</b>	<b>13 839 428</b>

## Tableau des utilisations des provisions 2009 (en euros)

	Reprise de l'exercice	Provisions utilisées	Provisions non utilisées
Provisions pour créances douteuses	170 040	12 027	158 013
Provisions pour grosses réparations	299 133	299 133	0
Provisions pour risques divers	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>469 173</b>	<b>311 160</b>	<b>158 013</b>

## Tableau des ressources et emplois (en euros)

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	8 687 025	11 834 257	18 619 948	17 261 199	14 193 332
<b><u>A ajouter</u> : Ressources de l'exercice</b>					
• Augmentation de capital, prime comprise et augmentation de capital en cours	3 857 612	12 101 248	11 862 848	14 079 775	18 842 743
• Bénéfice de l'exercice	7 258 638	8 305 780	10 033 289	11 496 219	11 597 164
• Cessions d'actif	2 676 554	845 016	3 624 764	397 308	313 357
• Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à long terme	- 33 419	2 571	220 674	366 825	1 597 091
• Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à court terme	2 934	331 760	1 072 126	- 182 452	461 012
• Dotation aux provisions	651 202	484 345	513 088	617 595	745 798
• Dotation aux amortissements	142 421	166 667	67 827	223 130	321 493
• Diminution report à nouveau	164	35 681	477 974	515 455	467 287
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>23 243 131</b>	<b>34 107 326</b>	<b>46 492 539</b>	<b>44 775 053</b>	<b>48 539 277</b>
<b><u>A déduire</u> : Emplois de l'exercice</b>					
• Investissements de l'exercice					
. corporels	3 343 212	7 918 251	18 584 381	18 759 693	8 717 501
. immobilisations financières	- 844	- 2 150	- 18 482	2 841	- 367 246
. charges réparties sur plusieurs exercices	87 650	- 26 183	- 36 709	72 697	- 9 533
• Augmentation (+) ou diminution (-) des valeurs réalisables	653 167	- 728 422	1 181 546	- 76 294	584 169
• Distribution de l'exercice :					
. solde du dividende de l'exercice précédent	1 762 330	2 087 967	2 772 830	3 627 853	3 704 437
. acomptes sur dividendes de l'exercice	5 170 671	5 532 949	6 405 436	7 791 781	8 568 892
• Reprises d'amortissements et provisions	392 687	704 966	342 339	403 150	469 173
• Augmentation du report à nouveau					
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>11 408 874</b>	<b>15 487 378</b>	<b>29 231 341</b>	<b>30 581 722</b>	<b>21 667 393</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>11 834 257</b>	<b>18 619 948</b>	<b>17 261 199</b>	<b>14 193 332</b>	<b>26 871 883</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### ENGAGEMENTS DONNÉS (en euros) Conservation pendant 5 ans des immeubles suivants :

	Date Acquisition	Date Fin d'Engagement	Montant Acquisition
18, avenue du Fief - 95310 SAINT-OUEN L'AUMONE	20 février 2007	20 février 2012	1 310 000
4, avenue Rio Solado - 91940 LES ULIS	2 mai 2007	2 mai 2012	1 410 000
2, rue de la Vieille Ville - 35600 REDON	31 mars 2008	31 mars 2013	3 500 000
Rue vallès rue Pierre Anne - 44340 BOUGUENNAIS	16 avril 2008	16 avril 2013	2 800 000
Rue Alfred Kasler ZA Pariwest - 78310 MAUREPAS	24 avril 2008	24 avril 2013	1 315 000
139, rue Vendôme - 69006 LYON	22 octobre 2008	22 octobre 2013	3 492 000
14, avenue des Tropiques - 91140 VILLEJUST	15 décembre 2008	15 décembre 2013	3 047 500
3, rue Olympe de Gouges - 91350 GRIGNY	30 décembre 2008	30 décembre 2013	1 825 000
395, rue Georges Méliès - 41350 ST GERVAIS LA FORET	30 décembre 2009	30 décembre 2014	1 650 000

#### ENGAGEMENTS REÇUS (en euros) Cautions Bancaires au titre des Dépôts de Garantie :

Cautions Bancaires	2 155 171
--------------------	-----------

## Présentation des soldes intermédiaires de gestion (en euros)

<b>EXERCICE 2009</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		13 929 738
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		0
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)</b>		<b>13 929 738</b>
CHARGES IMMOBILIÈRES		
• Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations		
• Autres charges immobilières		- 635 057
<b>PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)</b>		<b>12 294 681</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b> (dont transfert de charges d'exploitation)	2 343 185	2 343 194
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		- 3 717 468
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>11 920 407</b>
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
• Dotation	- 386 581	- 386 581
• Reprises et amortissements prélevés / prime d'émission	0	
DOTATION AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION		- 276 625
• Dotation	- 745 798	
• Reprises	469 173	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)</b>		<b>11 257 201</b>
<b>RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>		181 367
• Produits financiers	193 315	
• Charges financières	- 11 948	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>11 438 567</b>
<b>RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES</b>		158 596
• Produits exceptionnels	583 174	
• Charges exceptionnelles	- 424 578	
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>11 597 164</b>

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2008 *	Durant l'année	Total au 31/12/2009
Fonds collectés	143 037 655	21 302 700	164 340 355
+ cessions d'immeubles	14 029 280	313 357	14 342 637
+ divers (plus ou moins-values)	- 1 845 444	94 733	- 1 750 711
- prélèvements sur prime d'émission	11 801 020	2 554 690	14 355 710
- achat d'immeubles	138 044 277	7 954 190	145 998 466
- complément constructions	2 189 352	0	2 189 352
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>3 186 843</b>	<b>11 201 910</b>	<b>14 388 753</b>

\* Depuis l'origine de la Société.

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels



Mesdames, Messieurs,

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

- Le contrôle des comptes annuels de la SCPI BUROBOUTIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification des appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société AD VALOREM EXPERTISES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 24 mai 2007.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1/ OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants 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. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et 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 et de la société Civile de Placement Immobilier BUROBOUTIC à la fin de cet exercice.

## 2/ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC N° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principe comptable et de présentation.
- La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite dans l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

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

## 3/ VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

La réunion du Conseil de surveillance s'étant tenue après le 15 mars 2010, ce présent rapport n'a pu être produit dans les délais légaux.

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

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Fait à Lyon et Paris, le 30 mars 2010

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL



# Rapport spécial des Commissaires aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice. L'exécution des conventions approuvées au cours des exercices antérieurs s'est poursuivie au cours du présent exercice ; ces conventions concernent des commissions et honoraires dus à la société FIDUCIAL GERANCE qui assure la gestion de votre société, à savoir :

## 1. COMMISSIONS DE GESTION

Ces commissions sont calculées à raison de 9 % du montant des recettes locatives et produits financiers de l'exercice, ces commissions ne sont effectivement perçues par la gérance qu'en fonction des encaissements sur les montants ainsi calculés.

Le montant inscrit en charges à ce titre s'élève, pour le présent exercice à 1 271 075 euros.

## 2. COMMISSIONS DE CESSION AU TITRE DES PARTS CEDEES

Ces commissions calculées au taux de 5 % sur la somme revenant aux cédants sont versées directement par les cessionnaires à la société FIDUCIAL GERANCE. Au titre de l'exercice 2009 ces commissions se sont élevées à 102 087 euros pour 7 427 parts cédées.

## 3. COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION SUR AUGMENTATION DE CAPITAL

Cette rémunération perçue par la société de gestion sur le produit des augmentations de capital décidées, calculée au taux de 10 %, s'est élevée à 2 130 270 euros (83 540 parts souscrites à 255 euros l'unité).

## 4. HONORAIRES EXCEPTIONNELS

Des honoraires exceptionnels de gestion ont été versés comme en 2008 au titre de l'analyse et du suivi des cessions de patrimoine intervenues au cours de l'exercice 2009.

Leur montant arrêté à 10 000 euros, a fait l'objet d'un vote approprié lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2009.

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

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Fait à Lyon et Paris, le 30 mars 2010

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

# Rapport du Conseil de Surveillance



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Les enseignements résultant de l'exercice 2009 peuvent être résumés, sans nul doute, dans cette vérité : *"Une crise peut en cacher une autre"*.

Autrement dit, notre SCPI a bien surmonté la crise financière de Septembre - Octobre 2008 ainsi que cela résulte de ses performances que nous examinerons rapidement (A) et dont nous ne pouvons que nous féliciter avant que d'examiner ses axes de développement (B) pour tenter de conforter son avenir dans un climat économique devenu très incertain mais surtout dans une société en constante mutation et mieux encore préparer les prochaines difficultés.

## A – LA SCPI BUROBOUTIC A BIEN SURMONTE LA CRISE

La politique de gestion rigoureuse et prudente a fait ses preuves et nous avons pu affronter la crise en témoignant d'une grande résistance.

Les performances et les résultats sont là pour en témoigner, notamment par le maintien au même niveau que l'an passé du montant du dividende distribué.

Le marché secondaire reste très soutenu et liquide et les acheteurs beaucoup plus nombreux que les vendeurs, ce qui a entraîné la hausse du prix de la part tout au long de l'année. Enfin, le succès et la poursuite des augmentations de capital souscrites par les anciens associés de façon très significative démontre la confiance grandissante en notre SCPI.

### 1. Les performances de la SCPI

Le maintien des résultats de la SCPI a pu être obtenu grâce aux investissements réalisés ces deux dernières années en dépit d'un environnement difficile.

La SCPI BUROBOUTIC se positionne à un très bon rang avec un coupon maintenu à 15,30 €, soit un rendement de 6% au titre de l'exercice 2009 comparé au prix de souscription de 255 € retenu dans le cadre de la 14<sup>ème</sup> augmentation de capital.

En outre, le prix de la part n'a cessé d'augmenter sur le marché secondaire ce qui améliore la performance globale de notre SCPI.

Nous avons adhéré à la proposition de la Société de Gestion de maintenir le montant du dividende distribué pour l'exercice en cours en entamant à peine le report à nouveau qui demeure élevé et équivalent à presque un trimestre de dividendes. Par ailleurs, la provision pour grosses réparations reste suffisante pour continuer à entretenir le patrimoine de notre SCPI.

A la collecte atone du début d'année, a succédé une forte reprise au cours du deuxième semestre 2009 de telle sorte que la dernière augmentation de capital est totalement souscrite.

### 2. Le marché secondaire

La rareté relative des ventes sur le marché secondaire, ainsi que le démontre le recul du nombre de parts cédées (7 427 parts contre près de 10 000 parts les deux années précédentes) et la demande insatisfaite dans le cadre des augmentations de capital explique probablement la hausse du prix de la part jusqu'à atteindre 236 €.

Les vendeurs trouvent donc, immédiatement un acquéreur sans aucune difficulté, démontrant ainsi la confiance en notre SCPI mais aussi en sa liquidité.

Cette tendance s'est poursuivie au cours du premier trimestre 2010 mais la reprise probable des augmentations de capital devrait calmer la hausse du prix de la part.

### 3. Le patrimoine

Nous vous renvoyons à la lecture du rapport de Gestion rédigé par Fiducial Gérance qui résume les points importants.

Toutefois, il convient de noter que les expertises réalisées demeurent plutôt prudentes et font ressortir une sous-évaluation probable de notre patrimoine.

Certes, la baisse du taux d'occupation est préoccupante mais s'explique par les conséquences de la crise qui laissera des traces profondes et longues à disparaître.

Ces difficultés environnantes rendent encore plus nécessaires la préparation de l'avenir.



# Rapport du Conseil de Surveillance (suite)

## B – PREPARER L'AVENIR

### 1. Sur la politique générale d'évolution du patrimoine

Notre SCPI a poursuivi sa politique de recherche d'investissements en murs de boutiques ou autres, et les sommes récoltées dans le cadre des augmentations de capital ont permis de réaliser de bons investissements.

Notre SCPI a également poursuivi sa politique de cession d'actifs dans des sites qui ne répondent pas aux objectifs de rentabilité ou de valorisation de notre Société. Là aussi, nous vous renvoyons au rapport de la société de gestion pour plus de détails. La politique d'arbitrage mise en place va continuer en vue d'améliorer la qualité de notre patrimoine.

### 2. Les axes de développement de la SCPI

- Continuer à développer la taille de notre SCPI est une évidence car elle permet une mutualisation des risques encourus, le maintien de notre indépendance mais surtout l'accès à des investissements plus importants et jusqu'à présent hors de notre portée. La poursuite, dès que possible, des augmentations de capital est une nécessité absolue d'autant plus que d'autres acheteurs institutionnels, français ou étrangers, rivalisent avec nous sur la recherche d'investissements rentables avec des locataires de premier plan.

- Arbitrer les biens vieillissants au profit de murs de commerce en Centre Ville, dans des locaux d'activités et de bureaux répondant aux normes nouvelles (basse consommation et accessibilité aux handicapés, etc...) tout en privilégiant la qualité des locataires.

Dans ces conditions, nous vous recommandons d'approuver l'ensemble des résolutions proposées à votre vote lors de l'assemblée générale à laquelle nous vous invitons à participer pour nous faire part de vos remarques.

Enfin nous vous rappelons que trois membres du Conseil de Surveillance sont appelés à être renouvelés dans le cadre de leurs fonctions. Certains associés se sont également portés candidats. Nous vous invitons à procéder au renouvellement des membres actuels du Conseil de Surveillance (Mme Bonnemain, Mr Poisson et la société Axa France Vie), que nous ne pouvons que féliciter pour leur assiduité, leur bonne volonté, leurs compétences mises au service de notre SCPI. Comme chaque année, chacun des membres a participé activement et a permis, par son expérience personnelle et ses compétences particulières, d'apporter sa contribution active au sein du Conseil. Je tiens donc ici, en tant que Président, à les en remercier.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Léon BARUC

# Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2010



## Projet de résolutions

### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de 11.597.163,66 €.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 380.589,37 €.

L'Assemblée Générale, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 11.597.163,66 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 2.810.496,43 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 14.407.660,09 €, décide :

1°/ de répartir une somme de 11.826.692,29 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts.

L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 229.528,63 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 2.580.967,80 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

### QUATRIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2009 à :

- valeur comptable : 154.072.702 € soit 181,43 € par part.
- valeur de réalisation : 192.311.599 € soit 226,45 € par part.
- valeur de reconstitution : 223.192.546 € soit 262,82 € par part.

### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre du décret 71.524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié et après avis du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

# Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2010 (suite)

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

## SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour l'analyse et le suivi des dossiers de cession d'éléments du patrimoine survenus au cours de l'exercice 2009, un complément d'honoraires de gestion exceptionnel et forfaitaire de 10.000 € HT.

## HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 10 % des fonds propres de la Société, tels qu'ils ressortiront à la prise d'effet de la présente résolution.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

## NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de trois membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les trois associés ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats dont la liste suit :

### • Associés sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

- Société AXA France VIE dont le siège social est 26 rue Drouot à PARIS (75009), représentée par Monsieur Eddy NGUYEN, gérant de portefeuilles clients AXA, détenant 30.397 parts dans la Société,
- Madame Marie-Christine BONNEMAIN, 66 ans, sans profession, demeurant à PARIS (75005), détenant 100 parts dans la Société,
- Monsieur Gérard POISSON, 73 ans, ancien directeur des services juridiques d'un établissement bancaire, demeurant à PARIS (75005) détenant 600 parts dans la Société,

### • Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

- SCI AAZ dont le siège social est à VERSAILLES (78), représentée par Monsieur Serge BLANC, 60 ans, cadre de banque, détenant 27 parts dans la Société,
- Société ALCYON dont le siège social est à PARIS (75), représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, 64 ans, gérant de sociétés dans le secteur de l'immobilier et de la finance, détenant 3 parts dans la Société,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART, 55 ans, ancien fonctionnaire, demeurant à SAINT QUENTIN (02), détenant 214 parts dans la Société,
- Monsieur Jean-Marie CLUCHIER, 56 ans, gérant d'une société de conseil, demeurant à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17), détenant 300 parts dans la Société,
- Monsieur Hugues MISSONNIER, 60 ans, ancien dirigeant de société dans le secteur industriel, demeurant à PARIS (75), détenant 1.131 parts dans la Société,
- Monsieur Hervé MOREAU, 61 ans, Lieutenant Colonel en retraite, demeurant à PABU (22), détenant 1.246 parts dans la Société,
- SCI PARISO dont le siège social est à MONTJOIE (09), représentée par Madame Marie-France VUILLIER, sans profession, détenant 200 parts dans la Société,

# Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2010 (suite)



- Monsieur Yves RICHEZ, 54 ans, sans profession, demeurant à SEMERIES-ZOREES (59), détenant 126 parts dans la Société,
- Société S.N.R.T. dont le siège social est à RENNES (35), représentée Monsieur Dominique CHUPIN, 50 ans, dirigeant de sociétés dans le secteur de l'hôtellerie et les travaux publics, détenant 2.995 parts en nue-propriété dans la Société.

Conformément à l'article 18 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera les comptes de l'exercice 2012.

## DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.





