

# CRÉDIT MUTUEL P I E R R E 1



R A P P O R T

A N N U E L

2 0 0 7





# CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI de rendement à capital variable

## ■ Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) annuelle du 25 juin 2008

	Page
Avant-Propos	2
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2007	6
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	16
Rapport de la société de gestion sur le contrôle interne	16
Rapport du conseil de surveillance	18
Projets de résolutions	19
Comptes au 31 décembre 2007	22
Annexe	26
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	42

# Avant-Propos

## INTRODUCTION

L'année 2007 aura présenté des débuts prometteurs avec un taux de croissance de l'économie mondiale de 4,5 % en rythme annuel. L'allocation optimale des ressources s'est traduite par une croissance extraordinaire en Asie (couplée à des excédents commerciaux et financiers) et une croissance satisfaisante dans les pays développés : États-Unis, Europe et Japon.

La crise des subprimes a renversé les perspectives et a installé un climat d'incertitudes et de perturbations financières jusqu'à éveiller des craintes, en fin d'année, quant à une éventuelle récession aux États-Unis.

En France, la croissance n'a pas atteint le niveau espéré (1,9 %) sans pour autant que cela n'affecte les fondamentaux des entreprises qui demeurent saines.

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, en réponse aux questionnements suscités par les effets en France de ces perturbations, le montant des investissements en immobilier d'entreprise aura encore battu des records en 2007. Avec 27 milliards d'euros placés (23,1 milliards d'euros en 2006), le marché français a confirmé une fois de plus son attractivité auprès des investisseurs. La qualité et la bonne tenue du marché des utilisateurs ont fortement contribué à attirer les capitaux, encore très abondants, sur le marché français. Les bureaux sont restés en tête des investissements en 2007 avec parallèlement une augmentation significative de la part des commerces.

Au premier semestre 2007, le marché a connu une très forte progression des prix, quels que soient le type ou la qualité des actifs. La crise des subprimes a permis de donner un coup d'arrêt à ces hausses et de progressivement revenir à des échelles de valeur plus cohérentes et donc à des prix en fonction de la qualité réelle des biens.

Sur le plan locatif, la demande est restée très soutenue. Les valeurs locatives ont enregistré des hausses sur les meilleurs actifs tandis qu'elles sont restées relativement stables sur le reste du marché. Au regard de ces évolutions des prix et des loyers, les taux de rendement sont restés stables sur l'année.

Concernant les SCPI du Groupe UFG, le niveau prévisionnel de distribution pour 2007 a été globalement atteint. L'évolution du marché a permis une revalorisation moyenne des prix de parts de 8,40 % au 31 décembre 2007. Par ailleurs, la détente des prix à partir de l'été 2007 a bénéficié à l'investissement des capitaux collectés par les SCPI. Avec la fin des hausses de prix et le regain de prudence des acteurs, les valeurs de marché se sont réajustées par rapport aux valeurs réelles. Les SCPI ont ainsi pu investir davantage sur la deuxième partie de l'année, à des prix "connectés" aux valeurs des actifs immobiliers sous-jacents.

En 2008, l'évolution des prix devrait suivre le rythme de l'inflation et donc les valeurs d'expertise devraient évoluer de la même façon.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### DES RECORDS BATTUS EN 2007

Le niveau des engagements en immobilier d'entreprise en France en 2006 a été dépassé (+ 17 %) pour atteindre 27 milliards d'euros en 2007. La crise financière et les inquiétudes qu'elle a pu susciter n'ont pas eu d'impact significatif en France sur les montants engagés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 en immobilier d'entreprise : 5,4 milliards d'euros, soit + 15 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006.

La prudence des institutions financières suite à la crise du crédit américain survenue en août 2007 devrait remettre en cause les stratégies des investisseurs les plus opportunistes, ayant recours à un fort effet de levier. En revanche, les investisseurs disposant de fonds propres importants seront moins affectés par le resserrement des conditions de crédit déjà observé fin 2007 (garanties et fonds propres requis plus importants).

Les investisseurs sont restés motivés par des liquidités toujours abondantes, de bonnes perspectives d'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise (demande locative soutenue sans surproduction, hausse des loyers...) et des débouchés importants avec notamment le marché francilien toujours dynamique. Par ailleurs, le marché de l'immobilier de services gagne en attractivité auprès des investisseurs traditionnels qui trouvent là un moyen de diversifier leurs placements.

La part des investisseurs français est en diminution, de 53 % des engagements en 2006 à 35 % en 2007. Ils sont suivis par les nord-américains (22 %), les britanniques (13 %) et les allemands (11 %). Il semble donc que le marché se déconcentre, attirant toujours plus de capitaux étrangers. Pour autant, les acteurs français restent les leaders sur le marché.

Quant à la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissements se maintiennent comme les plus actifs et se partagent avec les institutionnels et les foncières 95 % des engagements toujours ciblés en priorité en région Ile-de-France (principalement Paris et l'ouest parisien) sur des actifs "primes". La province, avec une part en augmentation, représente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 15 % des engagements. Les bureaux demeurent la typologie d'actifs la plus ciblée par les investisseurs et représentent 74 % des engagements en 2007. Les commerces atteignent quant à eux une part de 14 % suivis par les entrepôts et locaux d'activités à hauteur de 12 %. Le nombre d'opérations de portefeuilles augmente ainsi que les grosses opérations de plus de 100 millions d'euros (de 51 à 66 de 2006 à 2007). Les arbitrages des investisseurs restent la première origine des ventes (60 % des engagements en 2007) devant les promoteurs (21 %) et les utilisateurs (de 9 % en 2006 à 19 % en 2007).

### DES TAUX DE RENDEMENT STABLES, RÉVISÉS À LA HAUSSE EN FIN D'ANNÉE

En cours d'année 2007, les taux de rendement se sont maintenus stables, sauf pour les taux "prime" Paris QCA à la baisse. Malgré la remontée continue des loyers depuis 2006, les prix élevés des transactions, accentués par le manque d'offre de qualité, ont empêché les taux de rendement locatif de croître. Les taux se sont cependant redressés au 4<sup>ème</sup> trimestre pour atteindre en région parisienne de 4 % à 5 % et de 5 % à 7 % en province. Le resserrement des conditions de crédit, à l'origine de comportements attentistes de la part des investisseurs, devrait entraîner un réajustement de l'échelle des valeurs sur certaines catégories d'actifs. D'où une première augmentation des taux de rendement dès la fin de l'année 2007.

## LE MARCHÉ LOCATIF

### LES BUREAUX : UN MARCHÉ TIRÉ PAR UNE DEMANDE SOUTENUE

Les besoins des utilisateurs sont restés inchangés en 2007 et répondent à différentes problématiques : d'une part, les stratégies de rationalisation et de regroupement, d'autre part, les besoins de modernisation des implantations et des installations. Quand bien même les anticipations de croissance pour 2008 pressentiraient un ralentissement, les entreprises sont aujourd'hui assez saines pour ne pas remettre en cause leurs stratégies immobilières.

Bien qu'en léger recul par rapport à 2006 (- 5,1 %) avec 2 713 000 m<sup>2</sup>, la demande placée en Ile-de-France a atteint un très bon niveau. L'écart par rapport à 2006 s'est creusé principalement sur le dernier trimestre de 2007. En région, le volume de transactions a quant à lui augmenté parallèlement au développement de programmes importants dans la plupart des grandes villes. D'où une offre de bureaux neufs en hausse grâce notamment à la solidité de la demande sur ce type de surface. En terme de répartition géographique, l'attractivité de l'Ile-de-France reste inchangée avec le Croissant Ouest représentant, en 2007, 24 % de la demande placée. En dépit d'un marché globalement sous-offre à Paris et dans les secteurs d'affaires, le niveau de demande placée est soutenu par le dynamisme des transactions réalisées sur des petites surfaces.

Malgré le dynamisme de la demande, le stock d'offre disponible reste à l'équilibre et ne se réduit que légèrement, à 2,4 millions de m<sup>2</sup> (- 2,88 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 ; - 3,23 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006). Les stratégies immobilières de rationalisation ne consistent pas qu'à étendre les surfaces utilisées mais ont pour effet de libérer d'autres surfaces qui viennent alimenter le stock d'offre. En région, à fin 2007, l'offre immédiate en hausse s'élevait à près de 1,8 millions m<sup>2</sup>.

Parallèlement, après s'être maintenu stable sur les 9 premiers mois de l'année, le taux de vacance en Ile-de-France est tombé sous les 5 %, à 4,8 % (Paris : 3,9 % ; La Défense : 4,6 % ; croissant ouest : 7,2 % ; 1<sup>ère</sup> couronne nord : 9 % ; 1<sup>ère</sup> couronne sud : 8 % ; 2<sup>ème</sup> couronne : 5 %).

Les loyers ont continué d'augmenter progressivement au cours de 2007 pour atteindre en fin d'année, en Ile-de-France, 327 euros/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré et 240 euros/m<sup>2</sup> en seconde main. Les valeurs locatives sont restées en hausse, du fait d'une demande soutenue. En revanche, la fourchette des loyers a commencé à se resserrer, avec la stabilisation des valeurs "primes" ayant atteint des plafonds, parallèlement au maintien des revalorisations des loyers pour les produits secondaires de bonne qualité. La crise financière n'a donc pas perturbé le cycle haussier du niveau des loyers, entamé en 2006, qui devrait se poursuivre, tirant ainsi les taux de rendement vers le haut. Sur le marché bureaux des régions, les loyers sont restés globalement stables. Les variations de valeurs locatives sur ces marchés sont en effet modérées par leur taille. Les loyers en région française sont aujourd'hui parmi les plus bas d'Europe avec des valeurs "prime" de l'ordre de : 260 euros à Lyon, 170 euros à Rennes, 160 euros à Bordeaux...

#### LES COMMERCES : UNE CLASSE D'ACTIFS PLUS ATTRACTIVE

Historiquement, les taux de rendement de l'immobilier commercial étaient supérieurs à ceux enregistrés sur le marché des bureaux. Avec la revalorisation des surfaces commerciales, dont le développement est très réglementé, les taux de rendement se sont resserrés entre les deux classes d'actifs. Les commerces restent cependant incontournables dans les stratégies immobilières des investisseurs dans la mesure où ils répondent à d'autres problématiques et besoins : consommation des ménages...

Le marché des commerces est passé de 8 % en 2006 à 14 % des investissements en immobilier d'entreprise en 2007. En revanche, concernant les loyers, la mise en place en 2008 d'un nouvel indice de référence des loyers "Indice des Loyers Commerciaux" (ILC) vient lisser la progression des loyers, précédemment indexée sur le seul ICC. L'indexation des loyers était alors trop dépendante de l'évolution du prix des matières premières sans être assez liée à la consommation des ménages. La hausse de l'indice des loyers commerciaux s'élève à 2,41 %, contre 4,49 % pour l'indice du coût de la construction qui servait jusqu'ici à établir l'évolution des loyers de commerce.

L'ILC, qui se compose de 50 % d'indice des prix à la consommation (IPC), 25 % de l'indice chiffre d'affaires du commerce et 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC), peut s'appliquer à partir du 9 janvier 2008 moyennant l'introduction dans le bail d'une clause de précaution permettant l'attente du vote de la loi. Cela concerne aussi bien les nouveaux baux que les renouvellements.

#### PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2008

La bonne résistance du marché immobilier d'entreprise français s'organise autour d'une demande soutenue. Si cette demande est durablement affaiblie par une récession, affaiblissant le pouvoir d'achat des ménages et la santé des entreprises, les marchés immobiliers correspondants pourront être affectés. Si la crise financière ne contamine pas, ou assez brièvement, l'économie réelle, le marché immobilier français devrait s'en tenir à des évolutions

mesurées. Il appartient aux gérants de portefeuilles immobiliers de tirer les conclusions de ce contexte particulier du marché : rester très sélectifs et ne négliger aucun fondamentaux qualitatifs des investissements, profiter des opportunités laissées par des acteurs plus exposés, rechercher des voies d'investissement acycliques, innovantes... pour continuer de délivrer aux investisseurs les qualités attendues par leurs investissements à long terme : régularité des revenus, volatilité faible, protection contre l'inflation...

#### LE MARCHÉ DES SCPI

Sur l'ensemble de l'année 2007, le Groupe UFG, a conservé sa place de leader sur le marché des SCPI en France avec une collecte brute de 580 millions d'euros (soit 34,2 % de part de marché). La capitalisation pour l'ensemble de la gamme SCPI s'élève à 5 milliards d'euros au 31 décembre 2007, pour une capitalisation totale sur le marché ayant atteint 17,24 milliards d'euros (soit 28,7 % de part de marché).

Le dynamisme du marché se retrouve dans la progression des résultats d'exploitation des SCPI du Groupe UFG : les taux d'occupation sont en augmentation et les taux de recouvrement sont bons, preuve de la situation saine des entreprises. Par ailleurs, l'activité sur le marché secondaire assure aux associés une bonne liquidité sur ces produits.

Les niveaux de distribution ont été globalement équivalents à l'année 2006 avec des taux de rendement de 5,4 % à 6,6 %. Par ailleurs, les associés ont pu bénéficier en fin d'année 2007 d'une revalorisation des prix de parts (de 4,98 % à 13,11 % selon les SCPI) grâce à la progression des valeurs d'expertises. D'où un effet de rattrapage des valeurs de marché.

Sur le marché immobilier, l'avantage porté aux investisseurs disposant de fonds propres importants devrait bénéficier aux SCPI en 2008. Les résultats d'exploitation attendus des SCPI devraient se maintenir aux niveaux de ceux de 2007, autorisant un niveau de distribution équivalent, et ce en dépit d'un taux de rendement affiché en baisse, car rapporté à la revalorisation des prix de parts. À l'image du marché, les valeurs d'expertises devraient évoluer au rythme de l'inflation.

#### LES OPCI : POURQUOI NE SONT-ILS TOUJOURS PAS PROPOSÉS AU GRAND PUBLIC ?

L'OPCI a été lancé avec les agréments des premiers OPCI RFA, réservés à des investisseurs professionnels. Plusieurs dossiers d'agrément d'OPCI grand public ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en 2007. Au 31 décembre 2007, aucun agrément n'a été délivré sur ces OPCI.

Plusieurs raisons expliquent cela.

D'abord, l'AMF a particulièrement axé ses demandes sur la capacité des sociétés de gestion à répondre aux contraintes de liquidités de l'OPCI et ce, dans toutes les situations de marché, dans le respect de l'égalité des porteurs.

Parallèlement, l'AMF rend les agréments des OPCI grand public dépendants de l'approbation définitive du plan comptable de ces OPCI. Cette validation est soumise à la décision du Comité de la Réglementation Comptable.

Enfin, l'application de la directive MIF (Marché des Instruments Financiers), quant à la transparence de l'information délivrée dans les documents commerciaux, est une question particulièrement contrôlée par l'AMF dans un souci de protection des intérêts des souscripteurs.

Tout comme les sociétés de gestion, l'AMF a le souci de permettre à l'OPCI d'être un produit d'investissement immobilier dynamique, ouvert à l'international et protecteur de l'épargnant. Chaque élément composant l'OPCI est ainsi mesuré et de nombreuses simulations sont réalisées pour anticiper l'impact que pourraient avoir les différents scénarios de marchés. L'objectif restant toujours la protection de l'investisseur.



Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	14 juin 1973
N° d'immatriculation au RCS	419 867 213 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	14 juin 2023
Capital plafond statutaire	500 000 022 €
Visa AMF	SCPI n°05-07 en date du 8 mars 2005

## SOCIÉTÉ DE GESTION

### UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 196 160 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

#### Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Jacques FAVILLIER, Vice-Président

#### Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean-Luc PELLERIN

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU

Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par François TURPIN

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

#### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant** : Société B.E.A.S - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Maurice TOME, Président	À l'assemblée générale de 2008 appelée à statuer sur les comptes de 2007.
Philippe DESCHAMPS, Secrétaire	
Yves BARRUET	
Pierre BERTRAND	
Marcel CHASSAGNARD	
Annick CARON	
Patrick KONTZ	
François RINCHEVAL	
Gérard BAUDIFFIER	
Auguste PORTAFAIX	
Les Assurances du Crédit Mutuel Vie, représentées par Pierre REICHERT	
SCI Pérennité Pierre, représentée par Bernard LE BRAS	

## EXPERT IMMOBILIER

Société CB Richard Ellis Valuation - 145/151, rue de Courcelles - 75008 Paris

Fin du mandat : à l'assemblée générale de 2010 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2009.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant** : Société B.E.A.S - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2009 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2007

## Introduction

Malgré les incertitudes financières nées de la crise des "subprimes" au cours de l'été, 2007 aura été une bonne année pour la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

La collecte nette réalisée s'est élevée à 128 338 601 euros correspondant aux souscriptions de 456 721 parts nouvelles.

Poursuivant la diversification et l'amélioration de son patrimoine, la SCPI a procédé à l'arbitrage, principalement à la faveur de deux portefeuilles, de 14 actifs totalisant 17 212 m<sup>2</sup> de locaux, vacants à hauteur de près de 40 %, pour un prix de 13 720 532 euros. Huit acquisitions répondant aux critères de sélectivité ont pu être réalisées pour un montant total de 99 718 607,50 euros hors taxes ou hors droits, investi sur la base d'un rendement moyen de 5,76 %.

Les expertises effectuées font apparaître une valeur vénale du patrimoine de 806 101 525 euros, en augmentation à périmètre constant de 11,41 %, confirmant ainsi la qualité des immeubles détenus. Le prix de la part, dans ce contexte, a par conséquent été revalorisé pour être porté de 281 euros à 300 euros à effet du 31 décembre 2007, soit une revalorisation de 6,76 % et un prix offrant, aux nouveaux souscripteurs, une rentabilité en adéquation avec la réalité du marché immobilier.

Au niveau locatif, avec un taux d'occupation financier annuel de 91,90 % contre 90,20 % en 2006, la situation de la SCPI s'est progressivement améliorée.

Le revenu distribué au titre de l'exercice a été maintenu à 15,60 euros par part, offrant un rendement de 5,55 % par rapport au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2007 (281 euros).

Pour 2008, la politique de collecte adaptée aux opportunités d'investissement restera de mise. À cet égard, afin de permettre à la SCPI de poursuivre la diversification utile de son patrimoine, il vous est proposé, réunis en assemblée générale extraordinaire, d'augmenter le capital maximum statutaire en le fixant à 750 000 033 euros. Enfin, les prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution de l'exercice fixée dans une fourchette comprise entre 15,30 euros et 15,90 euros.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2007

Capital effectif	478 612 611 €
Nombre de parts	3 128 187
Capitalisation	938 456 100 €
Nombre d'associés	19 915
Valeur de réalisation	277,09 €
Prix de souscription *	300,00 €
Valeur de retrait *	276,00 €
Valeur ISF pour 2008 **	276,00 €
Distribution 2007	15,60 €
Distribution prévisionnelle pour 2008	Entre 15,30 et 15,90 €

\* Prix payé par l'acquéreur ou le soucripteur à compter du 31 décembre 2007.

\*\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'IS.

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2007	2006
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	89 459 784,33	74 047 122,24
dont loyers	53 180 472,38	48 930 933,93
Total des charges	46 642 109,75	36 078 189,22
Résultat	42 817 674,58	37 968 933,02
Dividende	43 188 203,50	38 399 268,70

### État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

	2007	2006
Capital social	478 612 611,00	408 734 298,00
Total des capitaux propres	699 209 945,66	584 356 708,85
Immobilisations locatives	644 033 906,43	553 699 766,95

	Global 2007	Par part 2007
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	42 817 674,58	15,47*
Dividende	43 188 203,50	15,60*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	806 101 525,00	257,69
Valeur comptable	699 209 945,66	223,52
Valeur de réalisation	866 803 437,83	277,09
Valeur de reconstitution	994 015 935,71	317,76

\* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2007

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	456 721	14,60 %
Parts retirées avec contrepartie	33 308	1,06 %
Part cédées de gré à gré	1 279	0,04 %
Parts transférées par succession et/ou donation	18 722	0,60 %
Parts en attente de retrait	Néant	Néant

Le volume des capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI atteint 128,3 millions d'euros. Ce doublement par rapport à 2006 a été rendu possible grâce à la sélection des opérations immobilières retenues et décrites plus loin.

À cela s'est ajoutée l'émission de parts en contrepartie des retraits à hauteur de 1,06 % du total des parts contre 1,32 % l'année antérieure ; ce volume, stable en montant, à 9,3 millions d'euros montre l'attachement des associés à la conservation de leur patrimoine Crédit Mutuel Pierre 1 dont ils détiennent les parts.

Le 31 décembre, au nouveau prix de souscription publié de 300 euros, aucune part n'était en attente de retrait et la capitalisation de la SCPI totalisait 938,4 millions d'euros.

Depuis le début de l'année 2008 et au terme du 1<sup>er</sup> trimestre, le cumul des souscriptions enregistrées représente 14 millions dont 63 % à titre d'augmentation de capital.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les cessions sur l'exercice 2007

Au cours de l'année 2007, il a été procédé à l'arbitrage de 14 actifs pour un montant global de 13 720 532 euros net vendeur.

Le 15 mars 2007, moyennant le prix net vendeur de 2 047 500 euros, la SCPI s'est séparée, au profit du locataire en place, des bureaux sis à Arras (62000) Le Caron, 10-14 rue Désiré Delansorme/1-3 rue Jacques.

Les entrepôts de 4 019 m<sup>2</sup>, en partie vacants à la Meinau, 25 rue du Maréchal Lefebvre à Strasbourg (67000), ont été cédés le 27 juin 2007 pour un prix net vendeur de 1 396 688 euros. Ces entrepôts vieillissants, construits dans les années 30 posaient des soucis de conformité et auraient nécessité des travaux importants. De plus un programme neuf concurrent était en cours sur le terrain mitoyen.

Le 10 août 2007, ce sont les bureaux de 638 m<sup>2</sup> vacants dans un immeuble obsolète, l'immeuble LT8 sis à Lille (59000) 47 rue Barthélemy Delespaul, qui ont pu être cédés moyennant le prix net vendeur de 536 250 euros.

À la fin de l'année, les 2 octobre, 29 novembre et 20 décembre 2007, la SCPI a vendu, au prix respectif de 731 250 euros, 697 125 euros et 877 941 euros, les bureaux de :

- 798 m<sup>2</sup> sis au 10 rue Augereau à Grenoble (38000), pour lesquels des travaux de chauffage et de mise aux normes ERP se seraient avérés nécessaires ;
- 268 m<sup>2</sup> situés dans un environnement d'habitation peu recherché par les entreprises à Paris (75010) 221 rue la Fayette ;
- 533 m<sup>2</sup> également situés dans un secteur résidentiel, chemin du Val Fleury à Cagnes-sur-Mer (06800).

Les huit autres arbitrages de l'exercice se sont concrétisés à la faveur de deux portefeuilles, l'un de 16 actifs et l'autre de 21 actifs, constitués avec plusieurs autres SCPI du groupe et dénommés respectivement "Mosaïque 3" et "Mosaïque 4".

Au travers du portefeuille "Mosaïque 3", Crédit Mutuel Pierre 1 a ainsi procédé, le 19 juillet 2007, à la cession pour un prix net vendeur de :

- 205 617 euros, des locaux de 411 m<sup>2</sup> sis à Noisy-le-Grand (93160) dans le bâtiment A du central 1, clos de la Courtine ;
- 164 206 euros, des bureaux de 695 m<sup>2</sup> situés dans l'immeuble le pavé neuf à Noisy-le-Grand (93160) ;
- 2 240 506 euros, des locaux d'une surface de 1 571 m<sup>2</sup>, sis rond-point des Poètes à Évry (91000) ;
- 1 600 678 euros, des locaux à usage de bureaux de 1 701 m<sup>2</sup>, sis 20 rue du Suffrage Universel à Lognes (77185) ;
- 738 004 euros, des locaux de 1 816 m<sup>2</sup> à usage de bureaux situés au 14 place Terrasse de l'Agora à Évry (91000).

Avec la signature, le 4 octobre 2007, de l'acte authentique de cession du portefeuille "Mosaïque 4", la SCPI s'est séparée, aux prix nets vendeur de 675 827 euros, 685 683 euros et 1 123 258 euros, des locaux de 950 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup> et 1 369 m<sup>2</sup> à usage de bureaux sis à Marseille (13004), 21 boulevard Maréchal Juin, à Ramonville-Saint-Agne (31520), parc du Haut du Canal et à Mérignac (33700), château Rouquey, 6/10 rue Thales.

### Cessions en 2007

Date de cession	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date acquisition	Nombre parking	Vacance en m <sup>2</sup>	Locataires	Valeur acquisition HT/DC	Écart réévalué	Valeur bilan	Valeur expertise HD au 31-12-06	Prix cession HD
15-03-07	62000 ARRAS 10-14 rue Désiré Delasorme 1-3 rue Jacques Le Caron	Bureaux	1 643	30-12-87	0	0	1	1 733 040,00	-	1 733 040,00	2 260 000	2 047 500
27-06-07	67000 STRASBOURG Parc de la Meinau Bd Maréchal Lefebvre	Entrepôts	4 019	01-06-79	-	2 652	3	594 317,99	923 604,46	1 517 922,45	1 395 000	1 396 688
19-07-07	93160 NOISY LE GRAND Central 1 Clos de la Courtine, Bât. A	Bureaux	411	07-04-83	3	253	2	429 692,80	-248 403,50	181 289,30	260 000	205 617
19-07-07	93160 NOISY LE GRAND Le Pavé Neuf	Bureaux	695	29-06-84	14	548	1	594 551,17	-182 939,17	411 612,00	280 000	164 206
19-07-07	91000 ÉVRY Rond Point des Poètes	Bureaux	1 571	26-12-84	33	0	1	1 829 388,21	426 856,79	2 256 245,00	2 190 000	2 240 506
19-07-07	77185 LOGNES 20 rue du Suffrage Universel	Bureaux	1 701	06-11-91	38	806	2	1 855 947,47	-304 222,87	1 551 724,60	1 850 000	1 600 678
19-07-07	91000 ÉVRY 14 place Terrasses de l'Agora	Bureaux	1 816	01-10-79	-	1 236	2	1 309 580,45	-535 488,42	774 092,03	750 000	738 004
10-08-07	59000 LILLE LT8 47 rue B. Delespaul	Bureaux	638	20-07-88	-	638	0	380 654,48	-	380 654,48	370 000	536 250
02-10-07	38000 GRENOBLE 10 rue Augereau 27 rue de Turenne	Bureaux	798	18-09-79	-	0	2	264 384,60	-31 063,63	233 320,97	235 000	731 250
04-10-07	13004 MARSEILLE 21 bd Maréchal Juin	Bureaux	950	12-07-85	6	0	3	550 063,81	-67 496,61	482 567,20	669 000	675 827
04-10-07	31520 RAMONVILLE ST-AGNE Parc du Haut Canal	Bureaux	800	19-12-86	21	0	2	558 108,91	13 023,83	571 132,74	800 000	685 683
04-10-07	33700 MÉRIGNAC Château Rouquey, Orion I & II	Bureaux	1 369	31-03-87	50	413	7	1 098 226,74	-268 034,37	830 192,37	1 170 000	1 123 258
29-11-07	75010 PARIS 221 rue Lafayette 233 rue du Fbg St-Martin	Bureaux	268	26-02-85	1	268	0	548 816,00	-	548 816,00	567 000	697 125
20-12-07	06800 CAGNES SUR MER Jardins de la Palombière Chemin du Val Fleuri	Bureaux	533	31-03-83	11	0	1	533 571,56	45 734,44	579 306,00	802 000	877 941
<b>Total</b>			<b>17 212</b>		<b>177</b>	<b>6 814</b>		<b>12 280 344,19</b>	<b>-228 429,05</b>	<b>12 051 915,14</b>	<b>13 598 000</b>	<b>13 720 532</b>

## 2. Les acquisitions sur l'exercice 2007

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé 8 acquisitions pour un montant global de 99 718 607,50 euros acte en main et une rentabilité de 5,76 %.

**Le 27 juillet 2007**, la SCPI a acquis un portefeuille de 13 commerces en pied d'immeubles neufs ou récents dans les communes d'Évreux (27000), Mions (69780), Chelles (77500), Montrouge (92120) et Courbevoie (92400). Situés en centre ville, ces commerces bénéficient ainsi d'une commercialité attractive et d'une bonne desserte par la route et les transports en commun. Les boutiques sont louées à des enseignes nationales, telles le Crédit Agricole, LCL, Casino, la Matmut, Franprix, la société Lady Fitness ainsi qu'à des commerçants indépendants.

Cette acquisition, qui s'est réalisée moyennant un prix de 7 313 299 euros hors droits, offre une rentabilité nette de 5,59 %.

**Le 3 octobre 2007**, Crédit Mutuel Pierre 1 a signé l'acquisition d'un immeuble situé 3 impasse Dumur à Clichy (92110). L'immeuble, à usage d'activités et de bureaux, développe une surface de 1 331 m<sup>2</sup> utiles et bénéficie de 15 emplacements de stationnement, dont 12 intérieurs et 3 extérieurs.

L'environnement est à dominante résidentielle mais de nombreux ensembles tertiaires ont été développés à proximité.

Cet investissement s'est concrétisé moyennant un prix de 3 320 000 euros hors droits. Entièrement loué à La Poste, l'immeuble offre une rentabilité de 8,05 %.

**Le 22 octobre 2007**, la SCPI est devenue propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux, situé au 16 rue Henri Barbusse à Grenoble (38000). Construit en 2000, ce bâtiment dénommé le "Telinvest" développe 2 927 m<sup>2</sup> utiles sur deux étages et rez de chaussée avec 68 emplacements de parking extérieur. L'immeuble est situé dans la partie sud de l'agglomération de Grenoble, proche du centre commercial Grand Place, de l'Alpexpo et à proximité immédiate de la rocade sud. Il est loué en totalité à 4 locataires.

L'acquisition, réalisée pour un montant de 5 034 537 euros hors taxes, offre une rentabilité de 7,95 %.

**Le 17 décembre 2007**, la SCPI a acquis, en VEFA dans l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim (67300), un immeuble de 2 016 m<sup>2</sup> à usage de bureaux plus 80 emplacements de stationnement extérieur. Cet ensemble immobilier, qui sera livré en juillet 2008 est situé à environ 5 kilomètres au nord de Strasbourg à proximité immédiate des grands axes routiers et autoroutiers.

Le paiement du prix, soit la somme de 3 687 234 euros hors taxes, se fait au fur et à mesure de la location des surfaces et au plus tard le 31 juillet 2009. La rentabilité prévisionnelle est de 7,11 %.

Les quatre autres acquisitions, signées respectivement les 7 septembre, 1<sup>er</sup> octobre, 3 octobre et 13 novembre 2007, se sont réalisées en indivision avec différentes SCPI du groupe.

**Le 7 septembre 2007**, la SCPI est devenue propriétaire, à hauteur de 27,50 % pour sa quote-part, d'un immeuble dénommé "Le Carillon", situé sur la commune de Nanterre (92000) dans le périmètre de La Défense, plus précisément dans le quartier du Parc du secteur B qui est un environnement à dominante tertiaire. Cet immeuble, datant des années 1990, développe une surface utile totale de 17 716 m<sup>2</sup> plus 262 parkings en sous-sol. Il bénéficie de bonnes prestations, d'une climatisation et d'un RIE pouvant servir 400 repas par jour. Il est loué à des preneurs de qualité, dont, notamment, la société CGE/VEOLIA qui occupe 10 000 m<sup>2</sup> environ aux termes d'un bail ferme de 12 ans jusqu'en 2015 ainsi que les sociétés TOTAL, IMS et le CFPB.

Cette acquisition s'est réalisée moyennant le prix de 36 300 000 euros hors droits et offre une rentabilité nette de 5,31 %.

**Le 1<sup>er</sup> octobre 2007**, à hauteur de 30 % pour sa quote-part, Crédit Mutuel Pierre 1 a acquis, à Courbevoie (92400), un immeuble entièrement rénové d'une surface totale de 8 627 m<sup>2</sup> à usage de bureaux avec 150 parkings sur deux niveaux de sous-sol et un RIE, commun à l'immeuble voisin, situé au 1<sup>er</sup> sous-sol sous une verrière. Cet actif, dénommé "Le City Défense" (ex "Delalande"), bénéficie d'un bon accès tant par la route que par les transports en commun.

L'acquisition s'est concrétisée au prix de 21 300 000 euros hors taxes. En cours de commercialisation, l'immeuble offre une rentabilité prévisionnelle de 5,26 %.

**Le 3 octobre 2007**, la SCPI a procédé à l'acquisition d'un immeuble sis à Vélizy-Villacoublay (78140), 18 rue Grange Dame Rose (bâtiment G). Construit en 1992, l'ensemble immobilier développe une surface totale de 6 805 m<sup>2</sup> à usage de bureaux plus 238 emplacements de parking en sous-sol et 55 emplacements extérieurs. Il se situe en partie arrière du parc tertiaire de "Vélizy Valley" dans un secteur qui présente un potentiel de développement compte tenu de l'arrivée du tramway en 2012.

Cet investissement représente, pour la quote-part de Crédit Mutuel Pierre 1 (20 %), un prix de 4 400 000 euros hors droits. Loué en totalité à plusieurs locataires, dont les sociétés Hitachi et Yokogawa, il offre une rentabilité de 7,03 %.

**Le 13 novembre 2007**, Crédit Mutuel Pierre 1 a signé l'acquisition, à hauteur de 27,50 % pour sa quote-part, d'un immeuble à usage de bureaux "L'Atrium" sis au 107/109 boulevard Vivier Merle à Lyon (69003). Livré en 2005, cet immeuble s'articule autour d'un large patio central couvert par une verrière. Il développe au total plus de 16 812 m<sup>2</sup> de bureaux répartis entre le rez-de-chaussée et les 6 étages supérieurs, ainsi que 453 places de parking sur 4 niveaux de sous-sol. Il s'agit d'un immeuble moderne aux normes internationales offrant des prestations de très grande qualité. Il bénéficie d'une bonne situation géographique, à proximité immédiate de la ZAC de la Buire, dans la partie sud du quartier central des affaires de la Part-Dieu (second pôle tertiaire français après La Défense) et proche de la gare TGV. L'immeuble est loué à 96 % à des locataires de premier rang avec 82 % du revenu sécurisé jusqu'en 2012. Cette acquisition représente, pour la SCPI, un investissement de 18 363 537,50 euros hors taxes et offre une rentabilité de 5,73 %.

#### Acquisitions en 2007

Date	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nombre parking	Prix HD/HT	Loyers bruts HT	Taux de rendement	Locataires
27-07-07	27000 ÉVREUX - 69780 MIONS 77500 CHELLES - 92120 MONTROUGE 92400 COURBEVOIE Portefeuille Constellation, 13 commerces	2 016	0	7 313 299,00 € HD	408 580 €	5,59 %	Perier Voyages, Jack Holt (coiffeur), Crédit Agricole, Crédit Lyonnais, Fleuriste, Casino, Matmut, Crédit Lyonnais, Traiteur Indien, Franprix, Lady Fitness, Restaurateur Italien Azna
07-09-07	92000 NANTERRE Le Carillon - 6 esplanade Charles de Gaulle	4 872	72	36 300 000,00 € HD	1 925 000 €	5,31 %	Véolia (bail ferme de 12 ans à effet au 01-05-03), Total (bail 3-6-9 ans), IMS (bail ferme de 6 ans à effet au 01-09-05), CFPB (bail ferme de 6 ans à effet au 01-08-05)
01-10-07	92080 LA DÉFENSE Le Delalande - 16-32 avenue Regnault	2 588	45	21 300 000,00 €	1 120 230 €	5,26 %	Vacant
03-10-07	78140 VÉLIZY VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	1 361	59	4 400 000,00 € HD	309 428 €	7,03 %	Yokogawa (6 ans fermes effet au 01-09-03), Polirey, Hitachi Automotive, Hitachi Europe
03-10-07	92110 CLICHY Impasse Dumur	1 331	15	3 320 000,00 € HD	267 187 €	8,05 %	La Poste
22-10-07	38000 GRENOBLE Telinvest - 16 rue Henri Barbusse	2 927	68	5 034 537,00 € HT	400 000 €	7,95 %	
13-11-07	69000 LYON L'Atrium - 107-109 bd Vivier Merle	4 623	125	18 363 537,50 € HT	1 052 921 €	5,73 %	Multilocataires
17-12-07	67300 SCHILTIGHEIM Espace Européen de l'entreprise	2 016	80	3 687 234,00 € HT	262 080 €	7,11 %	VEFA en blanc
		<b>21 734</b>	<b>463</b>	<b>99 718 607,50 €</b>	<b>5 745 426 €</b>	<b>5,76 %</b>	

## B. Gestion du patrimoine

### 1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

	2007	2006
Taux d'occupation financier annuel	91,90 %	90,20 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	89,80 %	86,00 %

#### Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-07) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2007, 53 180 472,38 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 4 693 000 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève à 91,90 %.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une hausse de son taux d'occupation financier à hauteur de 1,70 %.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 58 711 m<sup>2</sup>. La plupart des locations et renégociations se sont faites avec des loyers en hausse hormis sur des sites où la demande locative est en baisse. Les plus significatives sont indiquées ci-après :

- Rosny-sous-Bois (93), rue de Rome - Schuman : le renouvellement, à compter du mois de mars, du bail de la société Saretec portant sur 403 m<sup>2</sup> au titre d'un avenant de 6/9 ans ainsi que la signature de deux baux 3/6/9 ans avec les sociétés Fraikin pour 299 m<sup>2</sup> et Air Plus pour 49 m<sup>2</sup> ;
- Lyon (3<sup>ème</sup>), cours A. Thomas : 343 m<sup>2</sup> ont été loués à la société Crias au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en janvier ;
- Amiens (80), rue du Vivier : 209 m<sup>2</sup> loués à l'ANPE suivant un bail administratif bénéficiant d'une progression de loyer de 64 % ;
- Paris (8<sup>ème</sup>), Chauveau Lagarde : la prise à bail, soldant la vacance de l'immeuble, de la dernière surface de 142 m<sup>2</sup> par la société Inoven, avec une hausse de loyer de 24 % ;
- Sèvres (92), La Cristallerie : 4 322 m<sup>2</sup> loués aux Pages Jaunes à la suite de France Télécom au titre d'un bail de 9 ans ayant pris effet en avril ;
- Chaville (92), Roger Salengro : la location de la totalité du bâtiment, soit 2 548 m<sup>2</sup>, à la société Identicar au titre d'un bail 6/9 ans moyennant une progression de loyer de 12 % avec option d'achat au terme de la première période triennale ;
- Fontenay-sous-Bois (94), avenue du Val de Fontenay : 2 606 m<sup>2</sup> loués à la banque Palatine à compter de mai, avec le bénéfice d'une progression de loyer de 16 à 44 % selon l'étage concerné, dans le cadre d'un bail 6/9 ans ;
- Rouen (76), Le Trident : 1 143 m<sup>2</sup> de locaux pris à bail pour une durée de 6/9 ans par la société Grant Thornton à compter de mai, et 1 424 m<sup>2</sup> loués à la société Veolia au titre d'un bail de 9 ans à compter d'avril ;
- Noisy-le-Grand (93), Maille Nord : 794 m<sup>2</sup> loués à la société RMH Hôtels au titre d'un bail 4/6/9 ans à compter de mai 2007, avec une extension sur 517 m<sup>2</sup> supplémentaires à compter de juin 2007 ;
- Saint Denis (93), Plaine Espace 1<sup>ère</sup> tranche : à compter du mois de juin, 964 m<sup>2</sup> ont été loués à la société Puériculture de France au titre d'un bail 3/6/9 ans et 758 m<sup>2</sup> ont été repris par la société Cap Gemini au titre d'un bail 6/9 ans ;

- Levallois (92), 94 rue de Villiers : la totalité de l'immeuble, soit 1 512 m<sup>2</sup>, a été louée à la société Morgan suivant un bail 4/6/9 ans ayant pris effet en juillet et moyennant une progression de loyer de 11 % ;
- Paris (17<sup>ème</sup>), rue Cardinet : la location, à compter de septembre, de 1 050 m<sup>2</sup> à la société Ebizcuss.com au titre d'un bail 3/6/9 ans, moyennant une progression de loyer de 35 % ;
- Wissous (57), ZI Villemain : la signature de 2 baux 3/6/9 ans avec les sociétés CEF pour 498 m<sup>2</sup> et Azur Presse pour 477 m<sup>2</sup> ;
- Lognes (77), Le Mandinet : 1 039 m<sup>2</sup> loués à la société Lidl au titre d'un bail 3/6/9 ans, moyennant une progression de loyer de 12 % avec, compte tenu du report des conditions suspensives, un report de la prise d'effet du 31 décembre 2007 à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 ;
- Saclay (91), L'Apollo : 646 m<sup>2</sup> loués à la société Sunen au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en avril ;
- Ivry (94), Le Panoramique : 338 m<sup>2</sup> loués à la société Canal E au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en août avec une progression du loyer de 9 % ;
- Nice (06), Les Portes de l'Arenas : le renouvellement du bail la société DSO portant sur 544 m<sup>2</sup> ;
- Nice (06), Le Grand Central : la signature d'un bail 3/6/9 ans avec le Centre de Perfectionnement pour 556 m<sup>2</sup> de locaux à compter de novembre ;
- Nantes (44), Paul Bellamy : le renouvellement du bail de la société UCB pour 1 824 m<sup>2</sup> ;
- Charbonnières (69), Benoit Bennier : le renouvellement du bail de la société Axemle Solutions pour 1 556 m<sup>2</sup> ;
- Courbevoie (92), Le Vermeer : la signature de 2 baux 3/6/9 ans avec les sociétés la Conserverie des 5 océans et le Centre d'appel spécialisé pour 147 m<sup>2</sup> chacun ayant pris effet en octobre et novembre ;
- Châtillon (92), Technosud :
  - 309 m<sup>2</sup> loués à la société Deister Electronic France au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en janvier,
  - 1 037 m<sup>2</sup> loués à la société Proloc au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de décembre,
  - prise à bail par la société Siemens de 313 m<sup>2</sup> de locaux supplémentaires à compter d'octobre, moyennant une progression de loyer de 22 %. La société Siemens, qui occupe ainsi 1 804 m<sup>2</sup> sur ce site, devrait encore s'étendre.

Au 31 décembre 2007, les surfaces vacantes de la SCPI totalisent 39 122 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit :

Paris	200 m <sup>2</sup>	soit 0,5 %
Ile de France	27 327 m <sup>2</sup>	soit 69,9 %
Région	11 595 m <sup>2</sup>	soit 29,6 %

Les vacants les plus significatifs sont les suivants :

- Saint-Denis (93), Plainespace : 3 493 m<sup>2</sup> ;
- Montigny-le-Bretonneux (78), Oxford : 3 015 m<sup>2</sup> de locaux rénovés ;
- Courbevoie (92), City Défense : 2 588 m<sup>2</sup> dans l'immeuble entièrement rénové, acquis récemment au cœur de La Défense ;
- Bron (59), zac du Chêne : 2 014 m<sup>2</sup> ;
- Montrouge (92), rue de la Vanne : 1 199 m<sup>2</sup> de locaux libérés par France Télécom au 31 décembre 2007 d'ores et déjà reloués en totalité à la société VVF avec une prise d'effet en mars 2008, soit à l'issue des travaux ;
- Madrid (Espagne) : 2 337 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2007, les vacants les plus significatifs en cours d'arbitrage sont les suivants :

- Bobigny (93), Eugène Henaff : 1 747 m<sup>2</sup> ;
- Créteil (94), le Clos des Ridolles : 1 380 m<sup>2</sup> ;
- Évry (91), Espace Europe : 3 339 m<sup>2</sup> (augmentation du vacant après le départ de la banque Sofinco sur 1 543 m<sup>2</sup> en septembre) ;
- Morangis (91), Gustave Eiffel : 3 913 m<sup>2</sup>.

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 17 865 m<sup>2</sup>, soit 4,64 % de la surface en exploitation (385 105 m<sup>2</sup>). Les plus significatives concernent :

- Boulogne (92), quai le Gallo : 5 080 m<sup>2</sup> libérés par Renault le 4 janvier 2008 et devant faire l'objet d'une restructuration de standing. Le permis de construire modificatif de la façade a été déposé ;
- Orléans (45), Jean Monnet : 625 m<sup>2</sup> libérés mi-janvier par la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel ;
- Paris (2<sup>ème</sup>), rue Feydeau (Bourse) : 3 257 m<sup>2</sup> appelés à être libérés par France Télécom le 11 mars 2008 et pour lesquels une étude de valorisation était d'ores et déjà en cours ;
- Arcueil (94), rue de Stalingrad : 590 m<sup>2</sup> devant être libérés à la fin du mois de janvier et d'ores et déjà reloués à effet du 1<sup>er</sup> février 2008 moyennant une progression de loyer de 52 % et 493 m<sup>2</sup> appelés à devenir disponibles également fin janvier et qui feront l'objet d'une rénovation ;
- Châtillon (92), Technosud : 819 m<sup>2</sup>, devant être libérés par la société Avid Technologies en janvier, qui font d'ores et déjà l'objet d'une discussion avec la sociétés Siemens pour une prochaine extension ;
- Montrouge (92), rue de la Vanne : 568 m<sup>2</sup> appelés à être libérés par la société Agresso en juin et qui feront l'objet d'une rénovation à l'identique de ce qui a précédemment été réalisé dans l'immeuble ;
- Tours (37), PA Nord : 943 m<sup>2</sup> appelés à être libérés par la société Schneider Electric en juin.

## 2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 719 736,54 euros, justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 525 176,95 euros qui a dû être constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 194 559,59 euros.

Parmi les procédures judiciaires qui se sont poursuivies au cours de l'exercice, il convient plus particulièrement de relater le contentieux opposant la SCPI au locataire O'RESTAURATION.

En effet, par un jugement du 17 septembre 2007, le Tribunal de Grande Instance de Nice a fixé à la somme de 828 000 euros le montant de l'indemnité due au locataire en réparation de son préjudice d'exploitation, et à 126 000 euros le montant des arriérés de loyers dus par celui-ci à la SCPI, avec compensation entre ces deux sommes, de sorte que la SCPI a été condamnée à verser la somme de 702 000 euros.

Cette décision qui était assortie de l'exécution provisoire, a donné lieu à des mesures d'exécution immédiate par la société O'RESTAURATION.

Néanmoins, la SCPI a obtenu, par une ordonnance du 12 octobre 2007 du 1<sup>er</sup> Président de la Cour d'Appel saisi en urgence, l'autorisation de consigner les sommes auxquelles elle a été condamnée dans l'attente de la décision de la Cour d'Appel, la SCPI ayant dans le même temps interjeté l'appel du jugement susvisé.

Les sommes ont ainsi fait l'objet d'une consignation entre les mains du Président de la CARPA, de sorte que la société O'RESTAURATION ne pourra en percevoir le règlement tant que la Cour d'Appel n'aura pas rendu sa décision et sous réserve des condamnations prononcées à son profit.

La Cour d'Appel devrait rendre sa décision au cours de l'exercice 2008.

## 3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagement et installation, climatisation, entretien courant, remise en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2007.

	<b>2007</b>
Travaux réalisés	4 534 150,26 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 525 873,60 €

### Nature des travaux réalisés en 2007

#### Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
94200 IVRY SUR SEINE Immeuble le Panoramique	Remplacement de 35 monoblocs au 4 <sup>ème</sup> étage	227 882,94 €
67300 SCHILTIGHEIM Espace Européen de l'entreprise	Travaux de terrassement, assainissement de voirie	183 678,83 €
76000 ROUEN Rue Henri Rivière	Travaux de conformité électrique et rénovations des locaux	161 951,01 €
75010 PARIS 32 rue Chabrol	Travaux de modernisation des ascenseurs	126 233,94 €
94120 FONTENAY SOUS BOIS Le Péripole	Travaux de chaudière	105 730,38 €
33600 PESSAC Avenue Antoine Becquerel	Travaux de rénovation et de mise en conformité des installations électriques	72 350,32 €
76000 ROUEN Rue du Mail	Réfection des terrasses	66 656,83 €
59000 LILLE Les Jardins de Five	Travaux d'étanchéité des terrasses	63 476,21 €
76140 LE PETIT QUEVILLY Rue Jean Rostand	Réfection de la terrasse	62 703,91 €

#### Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75010 PARIS Rue de Paradis	Remise en état de l'entrée avec rebouchage de trémie, décroissement, mise en conformité de l'électricité	218 419,29 €
91320 WISSOUS ZI de Villemilan	Travaux de remise en état des locaux en vue de l'entrée du locataire Azur net comprenant notamment des travaux de peinture, de décroissement et d'électricité	124 101,82 €
13100 AIX EN PROVENCE Avenue de la Lauzière	Remise en état de l'entrée comprenant entre autre le ragréage de la dalle	105 007,20 €
69130 ÉCULLY Technoparc du Moulin Berger	Travaux d'aménagement en espace ouvert et de rénovation des locaux du 1 <sup>er</sup> étage comprenant des travaux d'installation de faux-plafonds et des travaux de conformité électrique	104 376,20 €
93000 SAINT-DENIS ZAC Nozal Chaudron Plainespace	Participation aux travaux du preneur	91 810,56 €
57000 METZ Technopôle Metz 2000 Bâtiment M30	Rénovation du plateau RDC en vue de l'installation du locataire Nancy Spann comprenant notamment des travaux d'installation de faux-plafonds et des travaux de conformité électrique	90 786,96 €
44300 NANTES Rue Château de l'Éraudière	Rénovation du plateau vacant du RDC comprenant notamment des travaux de conformité électrique	82 970,62 €

## Climatisations

Les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
95000 ARGENTEUIL Rue Michel Carré - Le Thalès	Travaux de climatisation	287 570,00 €
78180 MONTIGNY LE BRET. Rue Stephenson	Travaux de climatisation	112 266,51 €
94200 IVRY SUR SEINE Avenue de Verdun Le Panoramique	Travaux de climatisation	67 308,75 €
33600 PESSAC Avenue Gustave Hertz Parc Techno du Haut Lévêque	Travaux de climatisation	42 991,06 €
92310 SÈVRES Avenue de la Cristallerie	Travaux de climatisation	38 182,50 €

## C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par CB Richard Ellis Valuation qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaison, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2007 une valeur vénale du patrimoine de 806 101 525 euros hors droits.

La progression des valeurs d'expertise à périmètre identique est de 11,41 % contre 9,73 % en 2006. Cette variation, qui se situe dans la moyenne globale, s'explique par une forte demande en immobilier d'entreprise. Elle a entraîné une baisse des taux de rendement et mécaniquement une augmentation des valeurs vénales, notamment pour les actifs de bureaux situés à Paris et en région parisienne.

### Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2007

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m <sup>2</sup>	Total en %
Paris	18 142	4 108			22 250	5,78 %
Région parisienne	138 244	13 475	19 675	22 447	193 841	50,33 %
Province	147 323	6 990	3 474	5 917	163 704	42,51 %
Étranger	5 310				5 310	1,38 %
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>309 019</b>	<b>24 573</b>	<b>23 149</b>	<b>28 364</b>	<b>385 105</b>	
<b>Total % (hors pkg)</b>	<b>80,24 %</b>	<b>6,38 %</b>	<b>6,01 %</b>	<b>7,37 %</b>		<b>100,00 %</b>

### Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2007

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Paris	97 657 800	10 340 000			107 997 800	13,40 %
Région parisienne	400 766 251	27 313 758	14 845 000	14 740 000	457 665 009	56,78 %
Province	214 495 847	10 430 869	1 859 000	2 513 000	229 298 716	28,45 %
Étranger	11 140 000				1 140 000	1,38 %
<b>Total (€)</b>	<b>724 059 892</b>	<b>48 084 627</b>	<b>16 704 000</b>	<b>17 253 000</b>	<b>806 101 525</b>	
<b>Total %</b>	<b>89,82 %</b>	<b>5,97 %</b>	<b>2,07 %</b>	<b>2,14 %</b>		<b>100,00 %</b>

## V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2007

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	644 033 906,43
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	55 176 039,23
<b>Valeur comptable</b>	<b>699 209 945,66</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>223,52</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	806 101 525,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	60 701 912,83
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>866 803 437,83</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>277,09</b>
Valeur de réalisation	866 803 437,83
Frais d'acquisition des immeubles	47 261 247,00
Commission de souscription	79 951 250,88
<b>Valeur de reconstitution *</b>	<b>994 015 935,71</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>317,76</b>

\* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## VI - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information du premier trimestre 2008.

Nous vous précisons, ci-après, les nom, prénoms, adresse et qualité des associés ayant fait acte de candidature :

**Monsieur Cyril BARRITAUD** - 27 ans

Détenant 150 parts

Demeurant : 7 rue Anatole France - 92370 CHAVILLE

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : actuaire à la MGEN

**Monsieur Yves BARRUET** - 61 ans

Détenant 20 parts

Demeurant : 27 rue d'Alsace Lorraine - 45000 ORLÉANS

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Gérard BAUDIFFIER** - 50 ans

Détenant : 420 parts

Demeurant : 46 rue des Naurais - 86100 CHATELLERAULT

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur support clients, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Pierre BERTRAND** - 83 ans

Détenant : 500 parts

Demeurant : 23 route d'Elesmes - 59600 MAUBEUGE

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur divisionnaire des Travaux Publics de l'État et l'emploi de chef d'arrondissement retraité, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Jean-Luc BRONSART** - 53 ans

Détenant : 5 parts

Demeurant : 4 rue de la 3<sup>ème</sup> DIM - 02100 SAINT-QUENTIN

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la fonction publique hospitalière

**Madame Annick CARON** - 62 ans

Détenant 170 parts

Demeurant : 34 rue de la République - 02300 CHAUNY

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Michel CATTIN** - 59 ans

Détenant 10 parts

Demeurant : 1 rue du Chalet "Le Souillot" CHAPELLE D'HUIN 25270 LEVIER

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller d'entreprise au sein de la Chambre d'Agriculture du Doubs

**Monsieur Marcel CHASSAGNARD** - 58 ans

Détenant : 110 parts

Demeurant : 1 rue Jules Simon - 92100 BOULOGNE

références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef de projet et consultant en services pétroliers, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Philippe DESCHAMPS** - 48 ans

Détenant : 218 parts

Demeurant : 541 avenue de l'Arc en Ciel - Résidence le Tétras-Lyre A 73700 BOURG SAINT MAURICE

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Bernard DESTOMBES** - 59 ans

Détenant : 636 parts

Demeurant : 120 avenue Poincaré - 59700 MARCQ-EN-BARŒUL

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : collaborateur d'un cabinet d'expertise comptable et de commissariat aux comptes

**Monsieur Patrick KONTZ** - 53 ans

Détenant : 91 parts

Demeurant : 248 chemin de Millas - 40600 BISCAROSSE

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la Gendarmerie, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Jacques KUNVARI** - 71 ans

Détenant : 240 parts

Demeurant : 4 rue Audubon - 75012 PARIS

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant immobilier

**Monsieur Georges PUIER** - 62 ans

Détenant : 1 part

Demeurant : 33c chemin de Marandon - 42000 SAINT-ÉTIENNE

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité ancien cadre bancaire

**Monsieur Yves RICHEZ** - 52 ans

Détenant : 5 parts

Demeurant : 1 rue du Calvaire - 59440 SEMERIES-ZOREES

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gestionnaire d'un patrimoine immobilier familiale

**Monsieur François RINCHEVAL** - 42 ans

Détenant : 305 parts

Demeurant : Pleyel Patrimoine, 2 rue G. Fessard - 28000 CHARTRES

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Maurice TOME** - 65 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant : 43 rue Saint Ladre - 59400 CAMBRAY

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur de sociétés, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Monsieur Patrice WEISZER** - 57 ans

Détenant : 30 parts

Demeurant : 42 rue Louis Ulbach - 92400 COURBEVOIE

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur financier

**ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE**

Détenant : 62 221 parts

Siège social : 34 rue du Wacken - 67906 STRASBOURG CÉDEX 9

Société d'assurance vie et capitalisation, membre de l'actuel conseil de surveillance

**SCI PÉRENNITE PIERRE**

Détenant : 94 125 parts

Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Société d'assurance vie et capitalisation, membre de l'actuel conseil de surveillance

**Important**

Il rappelle que le conseil de surveillance de Crédit Mutuel Pierre 1 peut être constitué de 12 membres au plus. En conséquence, il vous appartient de nommer, en qualité de membres du conseil de surveillance, 7 candidats au moins (minimum légal) et 12 au plus (maximum statutaire). Les mandats de ces membres ainsi nommés expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 1. Évolution du capital

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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2003	347 493 753,00	165 798 483,00	2 271 201	19 355	13 737 284,88	243,00
2004	353 099 673,00	8 903 520,00	2 307 841	18 721	1 509 943,68	243,00
2005	371 653 218,00	29 467 395,00	2 429 106	18 562	3 084 914,16	257,00
2006	408 734 298,00	62 286 520,00	2 671 466	18 863	5 709 388,64	281,00
2007	478 612 611,00	128 338 601,00	3 128 187	19 915	11 015 851,92	300,00*

(1) Diminué des retraits.

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

\* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 31 décembre 2007.

## 2. Évolution du prix de la part

	2003	2004	2005	2006	2007
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	240,00*	243,00	243,00**	257,00***	281,00****
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	16,44	15,60	15,60	15,60	15,60
Rendement de la part <sup>(1)(2)</sup>	6,85 %	6,42 %	6,42 %	6,07 %	5,55 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	2,02	1,54	1,55	1,29	1,01

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Dividende de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

\* Le prix de la part a été porté à 240 euros à effet du 27 février 2002 et à 243 euros à effet du 28 mars 2003.

\*\* Le prix de la part a été porté à 257 euros à compter du 31 décembre 2005.

\*\*\* Le prix de la part a été porté à 281 euros à compter du 31 décembre 2006.

\*\*\*\* Le prix de la part a été porté à 300 euros à compter du 31 décembre 2007.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2003	26 571	1,67 %	-	0	22 207,36
2004	44 632	1,97 %	-	0	21 300,00
2005	39 000	1,69 %	-	0	24 200,00
2006	35 440	1,45 %	-	0	16 250,00
2007	34 587	1,29 %	-	-	18 200,00

## 4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros HT)

Libellés	2003		2004		2005		2006		2007	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenu
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	19,21	91,64	18,39	90,62	20,32	95,57	19,88	96,22	19,21	92,11
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,39	6,65	1,31	6,48	0,52	2,45	0,64	3,10	1,27	6,07
Produits divers	0,36	1,71	0,59	2,90	0,42	1,98	0,14	0,68	0,38	1,82
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>20,96</b>	<b>100,00</b>	<b>20,29</b>	<b>100,00</b>	<b>21,26</b>	<b>100,00</b>	<b>20,66</b>	<b>100,00</b>	<b>20,85</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	2,09	9,95	1,64	8,08	2,10	9,88	2,10	10,16	2,04	9,79
Autres frais de gestion *	0,52	2,50	0,50	2,49	0,64	3,01	0,54	2,61	0,46	2,22
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,05	0,26	0,09	0,46	0,13	0,61	0,27	1,31	0,17	0,82
Charges immobilières non récupérées	1,17	5,56	1,32	6,51	1,50	7,06	1,22	5,91	1,46	7,01
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,83</b>	<b>18,27</b>	<b>3,56</b>	<b>17,53</b>	<b>4,37</b>	<b>20,56</b>	<b>4,13</b>	<b>19,99</b>	<b>4,14</b>	<b>19,84</b>
Amortissements nets										
patrimoine (sol d'autrui)	0,64	3,08	0,41	2,02	0,36	1,69	0,34	1,65	0,48	2,30
autres (charges à étaler)	(0,04)	(0,19)	0,10	0,50	(0,01)	(0,05)	0,07	0,34	(0,02)	(0,11)
Provisions										
dotation provision pour grosses réparations	0,67	3,17	0,69	3,39	0,70	3,29	0,87	4,21	0,69	3,31
dotation nette aux autres provisions <sup>(1)</sup>	(0,11)	(0,54)	0,41	2,01	(0,07)	(0,33)	(0,18)	(0,87)	0,10	0,50
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>1,16</b>	<b>5,52</b>	<b>1,61</b>	<b>7,92</b>	<b>0,98</b>	<b>4,60</b>	<b>1,10</b>	<b>5,32</b>	<b>1,25</b>	<b>6,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,99</b>	<b>23,80</b>	<b>5,16</b>	<b>25,44</b>	<b>5,35</b>	<b>25,17</b>	<b>5,23</b>	<b>25,31</b>	<b>5,39</b>	<b>25,84</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>15,97</b>	<b>76,20</b>	<b>15,13</b>	<b>74,56</b>	<b>15,91</b>	<b>74,83</b>	<b>15,43</b>	<b>74,69</b>	<b>15,47</b>	<b>74,16</b>
Variation du report à nouveau	(0,47)	(2,24)	(0,47)	(2,32)**	0,04	0,19	(0,17)	(0,82)	(0,17)	(0,64)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,44	78,44	15,60	76,88	15,60	73,37	15,60	75,51	15,60	74,80
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,10	76,82	15,26	75,21	15,46	72,71	15,43	74,69	15,43	73,08

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASPIM, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n°2004-06 à hauteur de - 0,27 euros par part.

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

## 5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2006 *	Durant l'année 2007	Total au 31-12-2007
Fonds collectés	627 938 897,14	128 338 601,00	756 277 498,14
Cessions d'immeubles	81 126 671,70	18 045 615,14	99 172 286,84
Plus et moins values sur cessions	980 969,15	1 364 523,77	2 345 492,92
Réévaluations	22 484 307,10	228 429,00	22 712 736,10
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(70 226 840,54)	(14 707 788,09)	(84 934 628,63)
Achats d'immeubles	(630 879 522,68)	(108 195 704,42)	(739 075 227,10)
Frais d'acquisition des immobilisations			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>31 424 481,87</b>	<b>25 073 676,40</b>	<b>56 498 158,27</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## 6. Déclaration fiscale

### Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles. Il est rappelé que l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé en contrepartie de la réduction des tranches marginales d'imposition ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunt, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2007 :

### REVENU FONCIER

Revenu brut	58 523 715
Autres charges déductibles	16 727 422
Revenu net	41 796 293
Soit par part pleine jouissance	15,10

### REVENU FINANCIER

Revenu	3 575 000
Soit par part pleine jouissance	1,29
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire *	0,92

\* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 29 %.

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	44 463 273,46
Réintégration (impôt étranger)	118 711,71
Déduction (plus-values nettes à long terme)	(1 620 212,90)
Résultat fiscal	42 961 772,27

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	44 463 273,46
Réintégration (impôt étranger)	118 711,71
Déduction	
Résultat fiscal	44 581 985,17

\* Plus ou moins values comptables comprises.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation l'augmentation du capital social maximum de votre SCPI, qui est actuellement fixé à cinq cent millions vingt-deux euros (500 000 022 euros) par l'article VII des statuts.

Compte tenu des objectifs et des caractéristiques de la SCPI, il nous paraît souhaitable de poursuivre la diversification de son patrimoine.

Or, le capital effectif de Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève déjà à 478 612 611 euros au 31 décembre 2007. En conséquence, nous vous proposons de profiter de la réunion de la présente assemblée générale annuelle pour augmenter le capital social maximum en le portant à sept cent cinquante millions trente-trois euros (750 000 033 euros).

Par ailleurs, la société de gestion, la société UFG Real Estate Managers (UFG REM), a été agréée, le 26 juin 2007 par l'Autorité des Marchés Financiers, en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI. La société ayant de plus, par la suite, adopté la forme juridique de Société par Actions Simplifiée (SAS), il vous est également proposé de modifier en conséquence le second alinéa de l'article "Nomination de la société de gestion", des statuts.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et nous vous demandons en conséquence d'approuver les résolutions qui vous sont soumises.

La société de gestion.

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L.225-37 du code de commerce, nous avons l'honneur, en notre qualité de société de gestion de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place.

### I. ORGANISATION ET PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, dont les membres, au nombre de sept au moins et de douze au plus, sont nommés pour trois ans par l'assemblée générale, est chargé d'assister la société de gestion.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. À cet effet, il se réunit au minimum trois fois par an, sur convocation de la société de gestion, au cours des mois de mars, septembre ou octobre et décembre, afin d'examiner, entre autres, les comptes de la SCPI (annuels, intermédiaires au 30 juin et prévisionnels), les expertises, les valeurs.

À chacune de ces réunions un point précis est également fait sur l'évolution du patrimoine (arbitrages et investissements, situation locative), sur les dossiers contentieux en cours ainsi que sur la commercialisation et le marché des parts.

Les dirigeants de la société de gestion, ainsi que les responsables de chacune des directions concernées (investissements, actifs immobiliers d'entreprise, juridique, financière) assistent aux réunions afin de commenter leur partie, de donner toutes informations complémentaires aux membres du conseil et de répondre à leurs questions. D'une manière générale, le conseil est régulièrement tenu informé des principaux événements de la gestion de la SCPI.

Le commissaire aux comptes est présent en principe à chaque réunion et, en particulier, à celle du mois de mars pour l'examen des comptes arrêtés au 31 décembre.

Outre ces réunions régulières, le conseil de surveillance peut, s'il le souhaite, constituer des commissions de travail en vue d'examiner des points particuliers concernant la gestion de la SCPI.

Les procès-verbaux des réunions du conseil de surveillance sont approuvés lors de la réunion suivante.

### II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne de Crédit Mutuel Pierre 1 s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG.

#### 1 - Rappel des objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne est un processus visant à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficience de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs de l'organisation.

#### 2 - Description des procédures de contrôle mises en place

##### A - L'environnement de contrôle

###### *Organes de réglementation et de contrôle externe*

Crédit Mutuel Pierre 1, en sa qualité de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire appel public à l'épargne, est soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F).

Il en est de même pour UFG Real Estate Managers (UFG REM) qui, en sa qualité de société de gestion de la SCPI, est agréée par l'AMF.

Les deux sociétés sont tenues à des obligations réglementaires et de reporting à l'égard de l'AMF.

###### *Charte d'audit*

UFG REM adhère à la charte d'audit de La CFCMNE, qui organise des comités d'audit.

###### *Codes de déontologie et de bonne conduite - Règlement intérieur*

Le règlement intérieur intègre le règlement de déontologie des SCPI et de leur société de gestion, édicté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier en vue de fixer les règles qui doivent inspirer les actions des SCPI.

#### B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle

##### *Répartition des compétences des différents intervenants, organisation des délégations, niveau de rattachement*

L'ensemble des activités de contrôle interne est assuré par le service de la conformité et du contrôle interne du groupe.

Différents comités de suivi des activités opérationnelles organisent le suivi et le reporting des activités de la SCPI. Ces comités formalisent le suivi de chacun des domaines opérationnels concernés et les principales décisions sont, le cas échéant, consignées dans les comptes rendus.

Les principales décisions stratégiques sont prises ensuite par la direction générale de la société.

### **C - L'identification des risques**

Les risques majeurs de la SCPI sont identifiés comme suit :

- Risques d'activité ou commerciaux ;
- Risques opérationnels juridiques ;
- Risque d'image ;
- Risques opérationnels (informatiques, sociaux...) ;
- Risques financiers de contrepartie.

### **D - Les dispositifs de contrôle interne**

Le contrôle interne a la charge d'animer les trois processus suivants :

- Recensement annuel des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle ;
- Recensement annuel des incidents et sinistres significatifs ;
- Application des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Lors de chaque revue des risques, les directions opérationnelles sont amenées à compléter la typologie des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle.

Les anomalies détectées, tant par les directions opérationnelles que par les intervenants du contrôle interne, sont rapportées à la direction générale. En fonction du degré d'importance de l'incident, celui-ci fait l'objet d'une information aux associés et/ou au commissaire aux comptes.

Des missions d'évaluation du contrôle interne sont diligentées ponctuellement par l'inspection générale de La CFCMNE, principal actionnaire du Groupe UFG. Des recommandations sont établies et présentées aux comités d'audit de La CFCMNE et font l'objet d'un suivi.

Les cycles d'activités essentiels de la société sont contrôlés de la manière suivante :

- L'activité de commercialisation d'actifs immobiliers est contrôlée de manière spécifique au travers d'outils de reporting analysés en comités. Les résultats font l'objet d'un rapprochement régulier avec l'analyse budgétaire des supports.
- Les systèmes d'informations font l'objet de contrôles spécifiques visant à garantir l'intégrité, la sécurité et la fiabilité des données et des résultats. Des audits ponctuels sont diligentés par des sociétés spécialisées pour tester la sécurité des systèmes. Les données sont régulièrement sauvegardées et la conservation des supports est externalisée. La fiabilité des résultats des processus informatiques complexes est contrôlée par les directions opérationnelles chacune dans leur domaine d'activité. L'habilitation des accès aux données et aux réseaux est contrôlée par des mots de passe individuels.
- La fiabilité de l'information et de la performance financière de la SCPI gérées est assurée par différents acteurs : la direction comptable, le contrôle budgétaire, le directeur financier, le commissaire aux comptes et l'expert Immobilier. Un arrêté comptable visé par le commissaire aux comptes est établi avant chacune des distributions de revenus aux associés.

Il est établi un plan à moyen terme et des budgets prévisionnels de l'activité de la SCPI. La direction comptable établit des situations trimestrielles et arrête des comptes trimestriels et annuels. Les arrêtés comptables ainsi que l'analyse des écarts par rapport au budget sont régulièrement présentés à la direction générale et au conseil d'administration qui arrête les comptes.

Les comptes trimestriels sociaux font l'objet d'une revue limitée par le commissaire aux comptes. Les comptes annuels sociaux font l'objet d'une certification par le commissaire aux comptes.

Les principales méthodes utilisées pour l'établissement des comptes sont détaillées dans l'annexe des comptes.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Au cours de nos réunions, nous avons pu examiner les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et apprécier leur évolution.

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les souscriptions de 490 029 parts, dont 33 308 parts ayant compensé les demandes de retrait et 456 721 parts nouvelles qui ont augmenté le capital, le portant de 408 734 298 euros au 31 décembre 2006 à 478 612 611 euros au 31 décembre 2007. À cet égard, le capital maximum statutaire de notre SCPI étant fixé à 500 000 022 euros, il nous paraît souhaitable, afin de permettre la poursuite de la commercialisation, d'augmenter ce capital maximum, en le fixant, ainsi que le propose la société de gestion, à 750 000 033 euros.

## 2. LE PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions d'immeubles envisagées et les projets d'acquisitions, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des arbitrages réalisés qui, pour un montant total de 13 720 532 euros, ont permis à la SCPI de se séparer de 17 212 m<sup>2</sup> de locaux, vacants à hauteur de près de 40 %. À l'exception des locaux de Paris, rue Lafayette, de Grenoble, rue Augereau et de Lille, rue Delespaul, qui ont été cédés aux utilisateurs, ces arbitrages se sont concrétisés au profit d'investisseurs à la faveur de la vente de 2 portefeuilles d'actifs par appel d'offres compétitifs. À la fin de l'année, notre société avait également en cours, au travers d'un nouveau portefeuille, la cession d'une dizaine d'actifs totalisant une surface de 15 621 m<sup>2</sup> environ de locaux en partie vacants.

Quant aux acquisitions, celles-ci, au nombre de 8, ont concerné des immeubles neufs, récents ou rénovés et ont représenté un montant total de 99 718 607,50 euros investi sur la base d'un taux de rendement moyen de 5,76 %. Il s'agit d'un ensemble de 13 commerces, loués à des enseignes de qualité à Évreux, Mions, Chelles, Montrouge et Courbevoie, de locaux à usage mixte de bureaux et d'activités loués à La Poste à Clichy ainsi que de bureaux situés en région parisienne (Nanterre, Vélizy-Villacoublay et La Défense) et en province (Grenoble, Lyon et Schiltigheim).

Au niveau locatif, avec un taux d'occupation financier, qui s'est établi à 91,90 % au titre de l'exercice contre 90,20 % en 2006, la situation de notre société s'est progressivement améliorée.

## 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Comme chaque année, nous avons examiné les conclusions des expertises. La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, qui ressort à 806 101 525 euros, présente, à périmètre constant, une augmentation de 11,41 %.

Cette hausse a en partie trouvé sa traduction dans le prix de la part qui a été porté, à effet du 31 décembre 2007, de 281 euros à 300 euros, soit un prix pour les nouvelles souscriptions en adéquation avec la réalité du marché immobilier.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 53 180 472,38 euros contre 48 930 933,95 euros pour l'exercice précédent, soit une progression de 8,43 %, qui résulte des relocations et des acquisitions réalisées en 2006 et 2007. En raison principalement des produits dégagés sur les dégrèvements de taxes foncières et de taxes sur les bureaux, la SCPI enregistre un résultat exceptionnel. Compte tenu, en outre, de l'amélioration progressive des taux de rémunération de la trésorerie et, par suite, de l'augmentation des produits financiers, le résultat de l'exercice ressort à 42 817 674,58 euros, conduisant à constater un résultat comptable par part de 15,47 euros. La distribution aux associés a été maintenue à 15,60 euros par part, laissant en report à nouveau un montant représentant un peu plus d'un demi mois de distribution par part.

Pour 2008, les comptes prévisionnels permettent d'envisager une distribution comprise entre 15,30 euros et 15,90 euros par part.

## 5. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions particulières visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes. Nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

## 6. PRODUIT OPCI

La société de gestion a poursuivi, tant auprès des associés que de votre conseil de surveillance, son travail d'information et d'explication sur les OPCI, dont le lancement, après la parution au journal officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, était attendu au cours du dernier trimestre 2007. Des premiers OPCI ont effectivement pu être agréés dès la fin de l'année, mais il s'agit uniquement d'OPCI à Règles de Fonctionnement Allégées (RFA), destinés à des institutionnels. Concernant les produits dits "grand public", l'AMF a en effet fait savoir qu'elle continuait l'instruction de leurs dossiers de création, reportant leur agrément après l'établissement du plan comptable.

En ce qui concerne les transformations éventuelles des SCPI existantes et, plus particulièrement, de notre SCPI, nous vous rappelons qu'il appartiendra aux seuls associés, régulièrement informés et réunis en temps voulu en assemblée générale extraordinaire, de se prononcer en toute connaissance de cause sur cette opération.

## 7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

La société UFG REM ayant été agréée au mois de juin 2007 en qualité de société de gestion de Portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI et ayant ensuite adopté la forme juridique de Société par Actions Simplifiée, il vous est proposé, aux termes d'une résolution extraordinaire, de modifier en conséquence le deuxième alinéa de l'article XV des statuts "Nomination de la société de gestion".

Les documents qui vous sont présentés, nous ont été soumis au préalable. Ceux-ci n'appellent aucun commentaire particulier de notre part et nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées.

Enfin, au terme de notre mandat, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2007 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 42 817 674,58 euros.

L'assemblée donne quitus à la société UFG REM pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 42 817 674,58 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 3 179 376 euros s'élève à 45 997 050,58 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 43 188 203,50 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 808 847,08 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2007, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 699 209 945,66 euros ;
- valeur de réalisation : 866 803 437,83 euros ;
- valeur de reconstitution 994 015 935,71 euros.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 40 millions d'euros HT à :

- contracter des emprunts ;
  - consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
  - assumer des dettes ;
  - procéder à des acquisitions payables à terme ;
- au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, pour chaque vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social générant une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers :

- décide la mise en distribution partielle, au profit des associés présents à la date de la cession, de cette plus-value à hauteur du montant de l'impôt déterminé, pour chaque part, au taux de droit commun en vigueur majoré des prélèvements sociaux ;
- autorise la société de gestion à effectuer cette distribution :
  - pour chaque associé imposé à l'impôt sur le revenu, par compensation de sa dette résultant de l'impôt acquitté en son nom et pour son compte lors de la vente et, s'il y a lieu, par versement en numéraire directement entre ses mains du solde en sa faveur,
  - pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que les mandats de l'ensemble des membres de l'actuel conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée générale ;
- nomme en qualité de membres du conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010 :

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

*(Seront nommés les sept candidats au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus de voix.)*

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

---

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'augmenter le capital maximum statutaire et de le porter à sept cent cinquante millions trente-trois euros (750 000 033 euros) et de rédiger l'article VII des statuts "Capital social maximum", comme suit :

*Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à sept cent cinquante millions trente-trois euros (750 000 033 euros).*

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

---

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le deuxième alinéa de l'article XV des statuts "Nomination de la société de gestion", comme suit :

*La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société UFG Real Estate Managers, en abrégé UFG REM, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion de Portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000038 en date du 26 juin 2007.*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

---

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2007

	EXERCICE 2007		EXERCICE 2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	631 687 196,41	802 341 525,00	541 129 205,58	645 835 847,00
Agencements, aménagements, installations	4 130 966,17		3 946 915,97	
Immobilisations en cours	8 215 743,85	3 760 000,00	8 623 645,40	5 775 000,00
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 5 525 873,60		- 5 557 536,77	
Autres provisions pour risques et charges	- 1 315 984,25	- 1 315 984,25	- 833 318,46	- 833 318,46
<b>TOTAL I</b>	<b>637 192 048,58</b>	<b>804 785 540,75</b>	<b>547 308 911,72</b>	<b>650 777 528,54</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	328 604,95	328 604,95	368 763,34	368 763,34
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	11 784 806,70	11 784 806,70	10 011 521,84	10 011 521,84
Autres créances	9 454 191,60	9 454 191,60	8 697 541,75	8 697 541,75
Provision pour dépréciation des créances	- 1 831 008,73	- 1 831 008,73	- 2 025 568,32	- 2 025 568,32
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	39 900 000,00	39 900 000,00	60 995 381,29	60 995 381,29
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	52 236 207,61	52 236 207,61		
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 8 960 696,88	- 8 960 696,88	- 7 555 445,68	- 7 555 445,68
Dettes d'exploitation	- 20 354 584,11	- 20 354 584,11	- 17 963 075,08	- 17 963 075,08
Dettes diverses	- 20 212 805,60	- 20 212 805,60	- 15 254 441,90	- 15 254 441,90
<b>TOTAL II</b>	<b>62 344 715,54</b>	<b>62 344 715,54</b>	<b>37 274 677,24</b>	<b>37 274 677,24</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	10 845,96	10 845,96	42 383,78	42 383,78
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 337 664,42	- 337 664,42	- 269 263,89	- 269 263,89
<b>TOTAL III</b>	<b>326 818,46</b>	<b>326 818,46</b>	<b>226 880,11</b>	<b>226 880,11</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>699 209 945,66</b>		<b>584 356 708,85</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *</b>		<b>866 803 437,83</b>		<b>687 825 325,67</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie par l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

## ■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2007 AU 31-12-2007 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2006	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>408 734 298,00</b>		<b>69 878 313,00</b>	<b>478 612 611,00</b>
Capital souscrit	408 734 298,00		69 878 313,00	478 612 611,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>80 760 685,97</b>		<b>43 752 499,91</b>	<b>124 513 185,88</b>
Primes d'émission	121 743 493,16		58 460 288,00	180 203 781,16
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(40 982 807,19)		(14 707 788,09)	(55 690 595,28)
<b>Primes de fusion</b>	<b>68 217 072,64</b>			<b>68 217 072,64</b>
Primes de fusion	71 716 796,38			71 716 796,38
Prélèvement sur prime de fusion	(3 499 723,74)			(3 499 723,74)
<b>Ecarts d'évaluation</b>	<b>22 484 307,10</b>		<b>228 429,05</b>	<b>22 712 736,15</b>
Ecart de réévaluation	22 484 307,10		228 429,05	22 712 736,15
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>	<b>980 969,14</b>		<b>1 364 523,77</b>	<b>2 345 492,91</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 609 711,68</b>	<b>(430 335,68)</b>		<b>3 179 376,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(430 335,68)</b>	<b>430 335,68</b>	<b>(370 528,92)</b>	<b>(370 528,92)</b>
Résultat de l'exercice	37 968 933,02	(37 968 933,02)	42 817 674,58	42 817 674,58
Acomptes sur distribution	(38 399 268,70)	38 399 268,70	(43 188 203,50)	(43 188 203,50)
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>584 356 708,85</b>		<b>114 853 236,81</b>	<b>699 209 945,66</b>

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2007

CHARGES	2007	2006
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	6 162 924,04	6 143 061,33
Autres charges	6 305 232,36	5 812 339,80
	12 468 156,40	11 955 401,13
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	1 294 764,46	1 310 388,03
Travaux d'entretien	472 045,55	662 351,94**
Grosses réparations	1 942 312,90	988 412,04
Autres charges	2 775 987,04	2 145 869,27*/**
	6 485 109,95	5 107 021,28
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>18 953 266,35</b>	<b>17 062 422,41</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>5 654 620,12</b>	<b>5 176 710,33</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>1 914 908,67</b>	<b>1 323 155,15*</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>	<b>5 703 818,08</b>	<b>3 711 858,09</b>
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	525 176,95	887 855,47
Provision pour grosses réparations	1 910 649,73	2 165 092,32
Autres provisions	559 845,79	31 535,33
	2 995 672,47	3 084 483,12
<b>Commission de souscription</b>	<b>11 015 851,92</b>	<b>5 709 388,64</b>
<b>Autres charges</b>		
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>27 284 871,26</b>	<b>19 005 595,33</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>403 972,14</b>	<b>10 171,48</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>46 642 109,75</b>	<b>36 078 189,22</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>42 817 674,58</b>	<b>37 968 933,02</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>89 459 784,33</b>	<b>74 047 122,24</b>

\* En 2006, les honoraires de commercialisation ont été reclassés du compte "Diverses charges d'exploitation" au compte "Autres charges immobilières" pour 407 025,50 euros.

\*\* En 2006, les honoraires d'état des lieux ont été reclassés du compte "Travaux d'entretien" au compte "Autres charges immobilières" pour 4 834,67 euros.

PRODUITS	2007	2006
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	53 180 472,38	48 930 933,93
Charges refacturées	12 468 156,40	11 955 401,13
Produits annexes	197 034,90	295 276,51
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>65 845 663,68</b>	<b>61 181 611,57</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	719 736,54	683 199,25
Grosses réparations	1 942 312,90	988 412,04
Autres reprises de provisions	77 180,00	676 667,75
	2 739 229,44	2 348 279,04
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>1 059 632,35</b>	<b>457 960,38</b>
<b>Autres produits</b>		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	11 015 851,92	5 709 388,64
Autres prélèvements	4 440 700,01	2 720 726,59
	15 456 551,93	8 430 115,23
<b>Prélèvements sur prime de fusion</b>		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>19 255 413,72</b>	<b>11 236 354,65</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>3 505 835,21</b>	<b>1 575 698,74</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>852 871,72</b>	<b>53 457,28</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>89 459 784,33</b>	<b>74 047 122,24</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>89 459 784,33</b>	<b>74 047 122,24</b>

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	43 188 203,50	38 399 268,70
Acquisitions d'immobilisations	90 610 161,58	42 278 091,02
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	14 707 788,09	7 703 648,19
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
<b>Total des emplois</b>	<b>148 506 153,17</b>	<b>88 381 007,91</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>26 220 949,95</b>	<b>13 419 247,63</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>174 727 103,12</b>	<b>101 800 255,54</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	42 817 674,58	37 968 933,02
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	128 567 030,05	62 189 976,82
Cessions d'immobilisations	1 364 523,77	345 627,13
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		(3 655,71)
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	1 405 251,20	79 695,56
Variation des provisions	572 623,52	1 219 678,72
<b>Total des ressources</b>	<b>174 727 103,12</b>	<b>101 800 255,54</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>26 220 949,95</b>	<b>13 419 247,63</b>
Variation des dettes	7 418 273,26	(7 075 507,11)
Variation des créances	2 498 396,89	3 818 494,16
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>60 995 381,29</b>	<b>58 470 134,93</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>92 136 207,61</b>	<b>60 995 381,29</b>

Les comptes annuels, qui sont soumis à votre approbation, ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n°98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

### Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Immobilisations en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

### Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2007, pour un montant total de 52 647 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 26 084 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme de 71 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette.
- Pour les associés non-imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 26 494 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

Cette méthode vise à répartir le montant prévisionnel sur 6 ans des travaux de grosses réparations en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

### Changement de présentation comptable

#### Honoraires de commercialisation et de renégociations

À compter de l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les honoraires de commercialisation et de renégociation sont présentés sur la ligne "Autres charges immobilières" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "Diverses charges d'exploitation" du compte de résultat. Ils représentaient en 2006 un montant de 407 025,50 euros.

### Honoraires d'état des lieux

À compter de l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les honoraires d'état des lieux sont présentés sur la ligne "Autres charges immobilières" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "Travaux d'entretien" du compte de résultat. Ils représentaient en 2006 un montant de 4 834,67 euros.

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission et prime de fusion

Les "Agencements, aménagements et installations" sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Depuis l'exercice 1995, les frais d'acquisition ainsi que la TVA non-récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

### Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

### Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 4 615 211,74 euros.

Au 31 décembre 2007, deux promesses d'investissement, en indivision avec d'autres SCPI du groupe, ont été signées concernant un immeuble à Paris, boulevard Péreire et un autre portefeuille comprenant plusieurs immeubles.

Au cours de l'année 2007, le marché des parts a enregistré 490 029 souscriptions dont 33 308 parts ont compensé des retraits et 456 721 parts ont été portées en augmentation de capital.

Au cours de l'exercice 2007, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Noisy-le-Grand (93) : clos de la Courtine ;
- Noisy-le-Grand (93) : place Georges Pompidou ;
- Évry (91) : rond-point des Poètes ;
- Marseille (13) : boulevard du Maréchal Juin ;
- Ramonville-St-Agne (31) : parc d'activités du Canal ;
- Mérignac (33) : Château Rouquey ;
- Lognes (77) : boulevard du Mandinet ;
- Arras (62) : rue Désiré Delansorme ;
- Paris (75) : rue du Faubourg Saint-Martin ;
- Lille (59) : rue Barthelemy Delespaul ;
- Strasbourg (67) : boulevard du Maréchal Lefèvre ;
- Grenoble (38) : rue Augureau ;
- Évry (91) : place Terrasses de l'Agora ;
- Cagnes-sur-Mer (06) : Jardins de la Palombière.

Une plus-value globale d'un montant de 1 364 523,77 euros a été comptabilisée en capitaux propres.

Au 31 décembre 2007, il a été conclu deux promesses d'arbitrages. Une concerne l'immeuble situé avenue Salengro à Chaville et l'autre un portefeuille, en partenariat avec d'autres SCPI, comprenant différents commerces.

## B. TABLEAUX CHIFFRES

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2007		Exercice 2006	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	574 809 665,31	720 299 898,00	489 940 755,02	577 259 447,00
Locaux d'activité	13 642 636,23	16 704 000,00	13 549 027,83	14 442 000,00
Commerces	34 677 309,45	48 084 627,00	27 367 172,15	36 227 400,00
Entrepôts	12 688 551,59	17 253 000,00	14 219 166,55	17 907 000,00
<b>Total</b>	<b>635 818 162,58</b>	<b>802 341 525,00</b>	<b>545 076 121,55</b>	<b>645 835 847,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	8 215 743,85	3 760 000,00	8 623 645,40	5 775 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>8 215 743,85</b>	<b>3 760 000,00</b>	<b>8 623 645,40</b>	<b>5 775 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>644 033 906,43</b>	<b>806 101 525,00</b>	<b>553 699 766,95</b>	<b>651 610 847,00</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde au 31-12-2006</b>	<b>541 129 205,58</b>
<b>Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice</b>	<b>228 429,05</b>
NOISY LE GRAND - Clos de la courtine	248 403,50
NOISY LE GRAND - Place Georges Pompidou	182 939,17
ÉVRY - Rond-point des Poètes	(426 856,79)
MARSEILLE - Boulevard Maréchal Juin	67 496,61
RAMONVILLE ST AGNE - Parc d'activités du Canal	(13 023,83)
MÉRIGNAC - Château Rouquey	268 034,37
LOGNES - Boulevard du Mandinet	304 222,87
STRASBOURG - Boulevard Maréchal Lefèvre	(923 604,46)
GRENOBLE - Rue Augereau	31 063,63
ÉVRY - Place terrasses de l'Agora	535 488,42
CAGNES SUR MER - Jardins de la Palombière	(45 734,44)
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>102 025 073,50</b>
TOULOUSE - Rue Marius Tercé	5 993 700,00
ÉVREUX - Rue du Docteur Oursel	649 871,00
COURBEVOIE - Boulevard de la Mission Marchand	1 119 212,00
MIONS - Rue du 11 Novembre 1918	1 386 001,00
CHELLES - 16/18 boulevard Mendès France	467 543,00
MONTROUGE - Boulevard Charles De Gaulle	209 124,00
MONTROUGE - 149 avenue de la République	876 330,00
MONTROUGE - 44 avenue de la République	1 314 538,00
CHELLES - 35 boulevard Mendès France	622 540,00
CHELLES - 20 boulevard Pierre Mendès France	668 140,00
NANTERRE - Rue des Trois Fontanots	36 300 000,00
COURBEVOIE - Rue Henri Régnauld	21 300 000,00
VÉLIZY - Rue Grange Dame Rose	4 400 000,00
CLICHY - Impasse Dumur	3 320 000,00
GRENOBLE - Rue Henri Barbusse	5 034 537,00
LYON - 107/109 boulevard Vivier Merle	18 363 537,50
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>(11 953 950,84)</b>
NOISY LE GRAND - Clos de la Courtine	(429 692,80)
NOISY LE GRAND - Place Georges Pompidou	(594 551,17)
ÉVRY - Rond-point des Poètes	(1 829 388,21)
MARSEILLE - Boulevard Maréchal Juin	(550 063,81)
RAMONVILLE ST AGNE - Parc d'activités du Canal	(558 108,91)
MÉRIGNAC - Château Rouquey	(771 833,39)
LOGNES - Boulevard du Mandinet	(1 855 947,47)
ARRAS - Rue Désiré Delansorme	(1 733 040,00)

**Cessions de l'exercice (suite)**

PARIS - Rue du Faubourg Saint-Martin	(548 816,00)
LILLE - Rue Barthelemy Delespaul	(380 654,48)
STRASBOURG - Boulevard Maréchal Lefèvre	(594 317,99)
GRENOBLE - Rue Augereau	(264 384,60)
ÉVRY - Place Terrasses de l'Agora	(1 309 580,45)
CAGNES SUR MER - Jardins de la Palombière	(533 571,56)

**Garanties locatives**

Néant

**Climatisations****Acquisitions de l'exercice**

584 832,47

ARGENTEUIL - Rue Michel Carré	287 570,00
ROSNY SOUS BOIS - Rue de Rome	(2 108,52)
IVRY SUR SEINE - Le Panoramique	67 308,75
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Rue Stephenson	112 266,51
PESSAC - Parc Techno du Haut Lévêque	42 991,06
SÈVRES - Avenue de la Cristallerie	38 182,50
PARIS - Rue de Paradis	23 110,00
BOULOGNE BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	15 512,17

**Cessions de l'exercice**

(326 393,35)

MARSEILLE - Boulevard Maréchal Juin	(326 393,35)
-------------------------------------	--------------

**Solde terrains et constructions au 31-12-2007**

631 687 196,41

**AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS****Solde au 31-12-2006**

14 125 605,28

**Comptabilisations de l'exercice**

1 534 959,34

TOURS - Rue Fleming	536,76
PARIS - Avenue du Maine	587,00
WISSOUS - ZI de Villemilan	124 104,82
PESSAC - Avenue Antoine Becquerel	3 490,77
SARCELLES - Rue du Bas Perreux	600,00
LYON - Cours Albert Thomas	(281,07)
ROSNY SOUS BOIS - Rue de Rome	42 979,48
NANTES - Rue Château de l'Éraudière	82 970,62
CHÂTILLON - Rue Pierre Semard	39 577,72
LABÈGE - Technoparc de Labège Innopole	35 857,36
ÉCULLY - Technoparc du Moulin Berger	104 376,20
VILLENEUVE D'ASCQ - Technoparc des Prés	32 127,95
ARGENTEUIL - Rue Michel Carré	23 490,50
NOISY LE GRAND - Avenue Montaigne	57 215,03
LILLE - Rue Nationale	4 198,96
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Rue Stephenson	(503,50)
CHAVILLE - Rue Roger Salengro	10 247,72
ORLEANS - Place Jean Monnet	24 461,81
COURBEVOIE - Rue Adam Ledoux	24 930,80
GUYANCOURT - Parc Club Ariane	27 722,21
BRON - ZAC du Chêne	2 826,99
BORDEAUX - Rue Condillac	68 806,59
METZ - Rue Thomas Edison	90 786,96
MONT SAINT-AIGNAN - Parc Techno de la Vatine	590,00
CRÉTEIL - Rue Auguste Perret	52 771,80
REIMS - Pôle Techno Henri Farman	28 156,00
AMIENS - Rue du Vivier	2 821,25
ROUEN - Rue de Lessard	9 743,12
ROUEN - Rue de Lessard Le Champlain II	39 513,65
PESSAC - Parc Techno du Haut Lévêque	27 832,95
AIX EN PROVENCE - Avenue de la Lauzière	105 007,20
VILLERS LES NANCY - Allée d'Enghien	5 550,00
PARIS - Avenue du Maine	864,00
MONTRouGE - Rue de la Vanne	19 746,17
PARIS - Rue Chauveau Lagarde	2 775,00
METZ - Rue Édouard Belin	36 041,74
CAEN - Rue Bailey	20 274,15
MARSEILLE - Rue du Commandant Rolland	43 520,97
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Rue du Fort de Saint-Cyr	8 393,00
LES ULIS - Avenue des Tropiques	20 016,81

### Comptabilisations de l'exercice (suite)

SAINT-DENIS - Avenue de la Métallurgie	91 810,56	
PARIS - Rue de Paradis	218 419,29	
<b>Cessions de l'exercice</b>		<b>(1 034 728,65)</b>
NOISY LE GRAND - Clos de la Courtine	(36 032,62)	
MARSEILLE - Boulevard Maréchal Juin	(21 819,43)	
RAMONVILLE ST AGNE - Parc d'activités du Canal	(83 264,44)	
MÉRIGNAC - Château Rouquey	(243 180,41)	
LOGNES - Boulevard du Mandinet	(101 365,49)	
LILLE - Rue Barthelemy Delespaul	(43 075,57)	
STRASBOURG - Boulevard Maréchal Lefèvre	(152 736,94)	
GRENOBLE - Rue Augereau	(4 251,70)	
ÉVRY - Place Terrasses de l'Agora	(349 002,05)	
<b>Solde au 31-12-2007</b>		<b>14 625 835,97</b>

### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2006</b>		<b>-10 178 689,31</b>
<b>Compte à compte</b>		<b>1 011 710,83</b>
<b>Reprises de l'exercice</b>		<b>-1 327 891,32</b>
<b>Solde des agencements, aménagements et installations au 31-12-2007</b>		<b>-10 494 869,80</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements et installations au 31-12-2007</b>		<b>4 130 966,17</b>

### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS EN COURS

<b>Solde au 31-12-2006</b>		<b>8 623 645,40</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>		<b>5 585 798,45</b>
FONTENAY SOUS BOIS - 6/12 avenue du Val de Fontenay	139 708,69	
CHAVILLE - 144 avenue Roger Salengro	5 302,88	
PARIS - Rue Cardinet	968 679,42	
LEVALLOIS PERRET - Rue de Villiers	317 978,68	
PARIS - Rue de Paradis	466 894,78	
SCHILTIGHEIM - Rue de Copenhague	3 687 234,00	
<b>Livraisons de l'exercice</b>		<b>(5 993 700,00)</b>
TOULOUSE - 17 rue Marius Terce	-5 993 700,00	
<b>Solde au 31-12-2007</b>		<b>8 215 743,85</b>

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2006</b>		<b>368 763,34</b>
<b>Fonds de roulement versés aux syndicats</b>		<b>151 597,01</b>
<b>Fonds de roulement restitués par les syndicats</b>		<b>(191 755,40)</b>
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2007</b>		<b>328 604,95</b>

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2006	Compte à compte 2007 *	Dotations 2007	Montant des amortissements au 31-12-2007
Agencements, aménagements et installations	5 ans	10 178 689,31	(1 011 710,83)	1 327 891,32	10 494 869,80

\* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

## ■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2006	Augmentation des charges à étaler 2007	Compte à compte 2007	Dotation 2007	Montant des charges à étaler au 31-12-2007
Frais d'acquisition des immobilisations		4 375 926,76		(4 375 926,76)	
<b>Total</b>		<b>4 375 926,76</b>		<b>(4 375 926,76)</b>	

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2006	Dotation 2007	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2007
Pour grosses réparations	5 557 536,77	1 910 649,73	1 942 312,90	5 525 873,60
Pour risques et charges	833 318,46	559 845,79	77 180,00	1 315 984,25
Pour créances douteuses	2 025 568,32	525 176,95	719 736,54	1 831 008,73
<b>Total</b>	<b>8 416 423,55</b>	<b>2 995 672,47</b>	<b>2 739 229,44</b>	<b>8 672 866,58</b>

## ■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31-12-2006	(22 484 307,10)
Reprises de l'exercice	(228 429,05)
<b>Total au 31-12-2007</b>	<b>(22 712 736,15)</b>

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2006

Résultat 2006	37 968 933,02
Report à nouveau 2006	3 609 711,68
<b>Total distribuable</b>	<b>41 578 644,70</b>
Distribution du 1 <sup>er</sup> trimestre 2006	9 323 563,60
Distribution du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2006	9 483 028,10
Distribution du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2006	9 693 442,20
Distribution du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2006	9 899 234,80
<b>Total de la distribution</b>	<b>38 399 268,70</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>3 179 376,00</b>

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	1 355 715,09
Locataires	5 714 514,46
Dettes fiscales et sociales	77 189,31
Autres dettes diverses	537 977,97
<b>Total</b>	<b>7 685 396,83</b>

### Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	7 440 131,06
Fournisseurs	34 150,97
Créances fiscales et sociales	788 368,67
Autres créances diverses	396 192,13
Intérêts à recevoir	1 083 120,29
<b>Total</b>	<b>9 741 963,12</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	866 148,36
Locataires : factures à établir	7 440 131,06
Locataires : créances douteuses	3 478 527,28
<b>Total</b>	<b>11 784 806,70</b>

## ■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurance décennale sur les gros travaux engagés dans l'immeuble de Montrouge	10 845,96
<b>Total</b>	<b>10 845,96</b>

## ■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Recettes RIE à rembourser à la copropriété	316 596,24
Indemnités d'assurance	20 937,45
<b>Total</b>	<b>337 533,69</b>

## ■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placements" figurent pour un montant de 39 900 000 euros des fonds placés en certificat de dépôts à terme indexés, par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2007 s'élève à 1 023 150,57 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 51 153 087,32 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

Le montant des intérêts courus sur ces placements au 31 décembre 2007 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2008 est de 59 969,72 euros.

## ■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	5 695 354,54
Entretien et réparations	403 222,30
Grosses réparations	39 170,71
Etats des lieux	25 176,49
Primes d'assurance	237 187,77
Frais de contentieux	26 355,50
Taxes bureaux	643 512,14
Taxes foncières	4 198 993,21
Taxes ordures ménagères	901 847,78
Autres taxes immobilières	24 592,33
Honoraires de gestion	214 616,30
Frais de redactions d'actes	58 127,33
<b>Total</b>	<b>12 468 156,40</b>

## ■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(727 129,91)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	307 939,62
Autres charges immobilières	(84 902,61)
Diverses charges d'exploitation	16 829,43
<b>Total</b>	<b>(487 263,47)</b>

## ■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	727 179,91
Produits de l'activité immobilière	(123 564,58)
<b>Total</b>	<b>603 615,33</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Condamnation payée au locataire Chantiers Modernes suite à un préjudice immatériel	224 538,01
Indemnités sur procédures en cours payées à l'acheteur de l'immeuble vendu à Cagnes sur Mer	60 000,00
Condamnation payée à la Carpa concernant immeuble rue de l'Arcade	102 780,87
Condamnation payée à la société Dalkia concernant l'immeuble rue Denis à Lyon	10 000,00
Quote-part condamnation payée à la Carpa concernant immeuble rue de la Vanne	4 479,03
Divers soldes de locataires	2 079,48
Diverses régularisations de comptes	94,75
<b>Total</b>	<b>403 972,14</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité reçue en surplus suite à l'acquisition de la quote-part d'indivision de l'immeuble rond-point des Poètes	305 000,00
Reçus indemnités concernant l'immeuble Europarc	5 718,39
Reçus indemnités concernant le locataire O'Restauration	3 904,30
Profits sur soldes locataires partis	41 528,18
Profits divers chèques antérieurs non débités	39 340,12
Bonis sur dégrèvements reçus de divers taxes	457 244,05
Profits sur diverses régularisations de comptes	136,68
<b>Total</b>	<b>852 871,72</b>

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
06000	NICE	16 AVENUE THIERS	03-04-90	1 668		1 372 041,16	6 809,74	381 122,84
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	28-06-88	2589	73	2 994 372,04	18 570,19	541 100,59
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	30-09-88	1 681	2	2 133 815,03	1 269,86	82 887,19
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	26-09-86	268	10	209 820,22		64 587,80
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	27-02-87	268	13	225 981,14		64 842,84
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	05-12-86	268	12	228 673,53		91 469,47
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	01-02-88	268	9	243 918,43		60 979,57
06800	CAGNES SUR MER	CHEMIN DU VAL FLEURI	31-03-83					
13004	MARSEILLE	21 BD MARÉCHAL JUIN	12-07-85					
13008	MARSEILLE	3 RUE DU COMMANDANT ROLLAND	22-03-88	2 044	57	1 913 267,45		141 502,72
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEGUES	30-08-06	2 700	62	5 499 625,00		
13013	MARSEILLE	RUE F. JOLIOT CURIE	28-10-93	2 549	60	1 671 814,79	8 726,37	360 896,24
13100	AIX EN PROVENCE	AVENUE G DE LA LOZIÈRE	20-06-94	1 136	34	975 673,71		226 385,44
14000	CAEN	31 RUE DES COMPAGNONS	05-09-86	1 223	30	640 285,87		45 735,13
14000	CAEN	RUE DU CLOS HERBERT	29-06-89	1 560	40	1 311 061,55		91 469,45
14000	CAEN	PARC DE LA FOLIE COUVRECHÉF	16-12-87	1 711	48	1 100 573,99		21 211,42
14200	HÉROUVILLE ST-CLAIR	4 PLACE DE BOSTON	08-07-89	3 100	70	1 904 514,13		
31000	TOULOUSE	AVENUE DE LARRIEU	18-09-85	1 279	34	294 622,22		208 313,43
31000	TOULOUSE	RUE MARIUS TERCE	08-06-04	2 616	80	4 391 116,81		
31300	TOULOUSE	17 RUE MARIUS TERCE	22-12-06	2 667	181	5 993 700,00		
31310	BALMA	2-4 RUE DE LA TUILERIE	11-10-83	1 124	38	726 487,38	97 491,15	
31320	LABÈGE	VOIE N°5 - BAT 4	30-10-89	990	31	616 091,79	70 085,63	171 437,33
31320	LABÈGE	LABÈGE INNOPOLE	25-03-91	1 429	53	988 589,79		294 083,73
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	6-8 AVENUE GIOTTO	19-12-86					
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	7 RUE HERMÈS	10-11-89	1 593	50	1 001 566,14		133 762,20
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	PARC D'ACTIVITÉS DU CANAL	10-11-89	1 666	60	1 750 763,48		-148 011,46
33000	BORDEAUX	11-17 RUE CONDILLAC	19-05-93	1 212	15	1 658 407,18		117 267,20
33000	BORDEAUX	22-24 BD PIERRE 1 <sup>er</sup> DE SERBIE	26-10-89	1 674	39	1 350 425,20		
33000	BORDEAUX	181 COURS DU MEDOC	27-03-02	2 155	46	2 831 508,77		
33000	BORDEAUX	185 BD DU MARÉCHAL LECLERC	01-07-03	3 359	52	3 491 552,37		
33600	PESSAC	12 BIS AV. GUSTAVE EIFFEL	31-10-86	678	30	446 028,49		118 032,53
33600	PESSAC	AVENUE LÉONARD DE VINCI	15-03-90	786	27	661 577,00	166 931,67	-103 555,09
33600	PESSAC	18 AV. LÉONARD DE VINCI	28-10-93	545	20	533 571,56		-1 605,74
33600	PESSAC	AVENUE GUSTAVE HERTZ	31-07-91	630	19	484 259,98	42 991,06	
33600	PESSAC	EUROPARC PESSAC	25-02-99	957	34	1 082 388,00		
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DU TRUC	30-03-84	855	35	373 523,31		-54 523,18
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DU PRÉSIDENT KENNEDY	31-03-87					
34000	MONTPELLIER	RUE DU MAS DE CARBONNIER	15-12-03	1 957	55	3 287 285,56		
35000	RENNES	RUE A. MEYNIER	23-12-87	855	36	655 530,77		137 204,23
37000	TOURS	6 RUE FLEMING	06-10-77	778		332 600,30		141 871,83
37000	TOURS	12 ALLÉE COLETTE DUVAL	05-08-91	968	34	762 245,09	169 553,79	-1 859,88
38000	GRENOBLE	1 PLACE FIRMIN GAUTHIER	14-12-89	1 761	31	1 615 959,58	1 436,07	120 138,56
38000	GRENOBLE	10 RUE AUGEREAU	18-09-79					
38000	GRENOBLE	16 RUE HENRI BARBUSSE	22-10-07	2 927	68	5 034 537,00		
44000	NANTES	3 BD SALVADOR ALLENDE	20-06-89	1 165	33	990 918,61		70 284,16
44000	NANTES	144-146 RUE PAUL BELLAMY	28-10-88	1 824	24	1 371 074,91		
44088	NANTES	34-37 RUE DU PRE GAUCHET	04-04-03	2 697	68	4 986 588,54		
44300	NANTES	2 RUE CHÂTEAU DE L'ÉRAUDIÈRE	01-08-89	1 973	63	1 554 090,14		117 065,14
44800	ST-HERBLAIN	6 IMPASSE MARIE-NOËLLE	10-05-82	365	14	264 515,49		-22 124,12
44800	ST-HERBLAIN	PARC DE L'ANGEVINIÈRE	07-06-85	1 050	35	686 191,73		172 493,34
45000	ORLÉANS	22 FAUBOURG SAINT-JEAN	28-05-82	262	3	157 757,75		55 671,25
45000	ORLÉANS	4 PLACE JEAN MONNET	17-07-91	889	20	734 452,45		98 527,92
51100	REIMS	28 BOULEVARD JOFFRE	26-12-90	1 205	25	1 322 875,57		58 489,16
51100	REIMS	12 RUE CLÉMENT ADER - BAT B19	26-11-93	779	26	600 830,23		106 713,93
54500	VANDŒUVRE LES NANCY	7 ALLÉE LA FORÉT DE LA REINE	22-07-91	1 018	36	777 082,84		
54600	VILLERS LES NANCY	2 ALLÉE D'ENGHIEN	20-06-94	1 001	29	728 019,00		55 044,90
57000	METZ	4 RUE LAFAYETTE	21-03-90	2 030	5	1 219 592,14		121 958,86
57000	METZ	6 RUE THOMAS EDISON	30-09-93	882	29	699 740,99		138 729,01
57000	METZ	RUE ÉDOUARD BELIN	22-07-87	1 210	53	851 536,17	279 896,39	-98 912,25
59000	LILLE	54-56-58 RUE NATIONALE	10-01-91	1 041		1 814 143,31		-0,31
59000	LILLE	27 BIS RUE DU VIEUX FAUBOURG	15-04-91	1 355	23	1 657 052,06		182 425,13
59000	LILLE	47 RUE BARTHÉLÉMY DELESPAUL	20-07-88					
59000	LILLE FIVES	RUE LOUIS BLANC	30-08-91	2 964	67	1 906 861,14		
59110	LA MADELEINE	RUE DU PRÉ CATELAN	22-12-88	2 162	41	1 713 885,04		
59290	WASQUEHAL	AVENUE DE LA MARNE	27-06-03	7 700	168	12 079 115,36		

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers 2007* (€ HT)	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
1 759 973,74		1 759 973,74	1 759 973,74	DIVERS LOCATAIRES	200 616,22	2 090 000,00	1 970 000,00
3 554 042,82		3 554 042,82	3 554 042,82	DIVERS LOCATAIRES	382 152,54	4 800 000,00	4 590 000,00
2 217 972,08	14 619,49	2 232 591,57	2 238 448,99	DIVERS LOCATAIRES	273 339,04	3 220 000,00	3 030 000,00
274 408,02		274 408,02	274 408,02	ELCIMAL INFORMATIQUE	24 115,83	330 000,00	290 000,00
290 823,98		290 823,98	290 823,98	RSI	37 416,12	380 000,00	340 000,00
320 143,00		320 143,00	320 143,00	DIVERS LOCATAIRES	45 102,16	380 000,00	340 000,00
304 898,00		304 898,00	304 898,00	CAMPENON BERNARD COTE	36 201,54	400 000,00	340 000,00
			579 306,00	IMMEUBLE VENDU			802 000,00
			482 567,20	IMMEUBLE VENDU			669 000,00
2 054 770,17	39 357,29	2 094 127,46	2 059 627,98	DIVERS LOCATAIRES	333 928,49	3 420 000,00	3 120 000,00
5 499 625,00		5 499 625,00	5 499 625,00	ONET SA	483 636,40	5 850 000,00	5 617 500,00
2 041 437,40	2 663,70	2 044 101,10	2 045 333,34	DIVERS LOCATAIRES	332 961,03	3 235 000,00	3 060 000,00
1 202 059,15	93 550,72	1 295 609,87	1 202 059,15	DIVERS LOCATAIRES	137 678,30	1 480 000,00	1 460 000,00
686 021,00		686 021,00	686 021,00	VEDIORBIS	88 052,40	878 000,00	850 000,00
1 402 531,00	116 715,23	1 519 246,23	1 561 910,98	CONSEIL RÉGIONAL BASSE NORMANDIE	170 490,71	1 693 000,00	1 530 000,00
1 121 785,41	55 422,88	1 177 208,29	1 176 075,54	DIVERS LOCATAIRES	178 122,49	1 598 000,00	1 370 000,00
1 904 514,13	8 266,90	1 912 781,03	1 920 066,69	DIVERS LOCATAIRES	308 227,79	3 050 000,00	2 570 000,00
502 935,65		502 935,65	502 935,65	DISTRIGESTION	97 311,11	1 030 000,00	900 000,00
4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81	IN SITU BUSINESS CENTRE	404 853,92	5 430 000,00	4 530 000,00
5 993 700,00		5 993 700,00	5 993 700,00	ALTEN	227 793,15	5 780 000,00	5 775 000,00
823 978,53		823 978,53	823 978,53	DIVERS LOCATAIRES	115 336,75	1 240 000,00	1 040 000,00
857 614,75	116 252,00	973 866,75	968 757,56	DIVERS LOCATAIRES	103 529,85	1 150 000,00	1 050 000,00
1 282 673,52	14 220,49	1 296 894,01	1 303 447,63	DIVERS LOCATAIRES	168 470,70	1 660 000,00	1 540 000,00
			571 132,74	IMMEUBLE VENDU			800 000,00
1 135 328,34	239,60	1 135 567,94	1 135 663,94	DIVERS LOCATAIRES	152 237,14	1 590 000,00	1 490 000,00
1 602 752,02		1 602 752,02	1 602 752,02	CNES	212 907,04	2 270 000,00	1 990 000,00
1 775 674,38	60 191,31	1 835 865,69	1 775 674,38	DIVERS LOCATAIRES	186 746,56	2 460 000,00	2 150 000,00
1 350 425,20	2 323,18	1 352 748,38	1 355 843,31	DIVERS LOCATAIRES	174 515,98	1 910 000,00	1 710 000,00
2 831 508,77		2 831 508,77	2 831 508,77	CRÉDIT LYONNAIS	299 281,61	3 680 000,00	3 230 000,00
3 491 552,37	134,93	3 491 687,30	3 491 735,30	DIVERS LOCATAIRES	386 240,85	3 960 000,00	3 750 000,00
564 061,02		564 061,02	564 061,02	DIVERS LOCATAIRES	71 665,44	680 000,00	710 000,00
724 953,58		724 953,58	724 953,58	HAVEN LEISURE FRANCE	97 983,14	1 000 000,00	940 000,00
531 965,82		531 965,82	531 965,82	GIE AXA FRANCE	62 733,74	660 000,00	610 000,00
527 251,04	26 454,16	553 705,20	484 691,59	DIVERS LOCATAIRES	68 579,04	720 000,00	680 000,00
1 082 388,00	687,47	1 083 075,47	1 086 421,14	DIVERS LOCATAIRES	130 249,80	1 370 000,00	1 260 000,00
319 000,13		319 000,13	319 000,13	SELECTA	59 177,13	580 000,00	530 000,00
			849 505,26	IMMEUBLE VENDU			1 170 000,00
3 287 285,56		3 287 285,56	3 287 285,56	DIVERS LOCATAIRES	362 153,31	3 870 000,00	3 670 000,00
792 735,00		792 735,00	792 735,00	DALKIA FRANCE	89 027,63	990 000,00	900 000,00
474 472,13	45 224,92	519 697,05	541 686,74	DIVERS LOCATAIRES	83 147,75	822 000,00	754 000,00
929 939,00		929 939,00	929 939,00	SCHNEIDER ELECTRIC FRANCE	122 016,23	1 170 000,00	1 040 000,00
1 737 534,21		1 737 534,21	1 737 534,21	DIVERS LOCATAIRES	236 354,62	2 330 000,00	2 140 000,00
			233 320,97	IMMEUBLE VENDU			235 000,00
5 034 537,00		5 034 537,00	5 034 537,00	GRENOBLE FOOT 38	81 851,11	5 056 061,00	
1 061 202,77	21 864,98	1 083 067,75	1 089 322,23	DIVERS LOCATAIRES	132 992,16	1 480 000,00	1 240 000,00
1 371 074,91		1 371 074,91	1 371 074,91	G.E.P. BNP PARIBAS	176 595,04	2 020 000,00	1 800 000,00
4 986 588,54		4 986 588,54	4 986 588,54	DIVERS LOCATAIRES	533 542,99	5 920 000,00	5 450 000,00
1 671 155,28	115 806,56	1 786 961,84	1 740 525,82	DIVERS LOCATAIRES	193 301,65	2 070 000,00	1 870 000,00
242 391,37		242 391,37	242 391,37	IMMEUBLE VACANT	32 193,13	255 000,00	343 000,00
858 685,07	39 312,44	897 997,51	910 208,85	DIVERS LOCATAIRES	109 799,43	1 150 000,00	967 000,00
213 429,00		213 429,00	213 429,00	LOGEX EXCO CENTRE LOIRE	28 599,30	295 000,00	278 000,00
832 980,37	21 995,52	854 975,89	832 980,37	DIVERS LOCATAIRES	97 564,81	950 000,00	950 000,00
1 381 364,73		1 381 364,73	1 381 364,73	DIVERS LOCATAIRES	174 168,74	2 010 000,00	1 740 000,00
707 544,16	56 897,30	764 441,46	749 199,60	DIVERS LOCATAIRES	75 388,13	900 000,00	810 000,00
777 082,84	4 331,79	781 414,63	783 810,45	DIVERS LOCATAIRES	98 868,65	998 000,00	930 000,00
783 063,90	4 758,56	787 822,46	783 063,90	DIVERS LOCATAIRES	96 836,05	961 000,00	890 000,00
1 341 551,00	2 437,16	1 343 988,16	1 347 108,46	DIVERS LOCATAIRES	182 485,40	1 723 000,00	1 670 000,00
838 470,00	72 723,57	911 193,57	838 753,57	DIVERS LOCATAIRES	75 878,41	871 000,00	780 000,00
1 032 520,31	35 165,81	1 067 686,12	1 040 193,39	DIVERS LOCATAIRES	115 507,01	1 062 000,00	1 100 000,00
1 814 143,00	39 815,96	1 853 958,96	1 860 520,40	DIVERS LOCATAIRES	250 798,95	2 740 000,00	2 540 000,00
1 839 477,19	20 896,86	1 860 374,05	1 867 280,54	DIVERS LOCATAIRES	216 486,31	2 100 000,00	2 050 000,00
			380 654,48	IMMEUBLE VENDU			370 000,00
1 906 861,14		1 906 861,14	1 906 861,14	DIVERS LOCATAIRES	274 999,47	2 190 000,00	2 260 000,00
1 713 885,04		1 713 885,04	1 713 885,04	SPIE COMMUNICATIONS	203 157,39	2 410 000,00	1 910 000,00
12 079 115,36		12 079 115,36	12 079 115,36	AXA FRANCE	1 238 244,85	14 065 000,00	13 010 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>								
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	21 ALLÉE LAVOISIER	15-05-90	813	23	590 962,79		64 219,76
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	7-9 ALLÉE LAKANAL	12-07-04	2 524	85	3 090 000,00		
59700	MARCO EN BARŒUL	ZI DE LA PILATERIE	08-01-87 30-12-86	1 760	1	858 751,86	123 163,56	
62000	ARRAS	1 ET 3 RUE JACQUES LE CARON	30-12-87					
67000	STRASBOURG	2 RUE DE LA DURANCE	26-04-88	980	31	880 461,10		28 420,75
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE LA HAYE	24-01-03	4 953	129	8 032 000,00		
69003	LYON	1 COURS ALBERT THOMAS	07-01-88	3 240	50	3 196 460,27	11 799,55	477 213,23
69003	LYON	107-109 BD VIVIER MERLE	13-11-07	4 623	125	18 363 537,50		
69008	LYON	9 RUE DENIS	29-10-87	1 814		941 982,00		
69009	LYON	10 RUE DU FOUR À CHAUX	06-05-03	5212,6	88	8 207 585,50		
69100	VILLEURBANNE	3 AVENUE CONDORCET	20-10-77	944	24	469 236,11		338 743,89
69100	VILLEURBANNE	63 AVENUE ROGER SALENGRO	03-11-83 30-07-87	847	18	762 245,09		-60 980,09
69130	ÉCULLY	CHEMIN DU TRONCHON	14-12-89	1 705	64	1 361 254,75		85 864,67
69130	ÉCULLY	20 CHEMIN DU RANDIN	29-10-86	610	28	697 454,00	112 793,97	
69260	CHARBONNIÈRES LES BAINS	26 RUE BENOIT BENNIER	18-09-90	1 573	58	1 415 318,64	264 880,17	
69500	BRON	18 RUE DU 35 RÉGT D'AVIATION	28-04-92	2 014	76	1 580 896,31		400 940,69
69500	BRON	10 RUE EDISON	05-06-01	1 436	60	1 750 000,00		
75001	PARIS	9, 11 ET 11 BIS RUE DES HALLES	29-06-84	921		2 092 515,00		
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-04	3 257	14	18 987 718,87		
75008	PARIS	61 RUE DE COURCELLES	19-07-90 18-06-04	513	10	2 046 517,05		426 856,83
75008	PARIS	3 RUE CHAUVEAU LAGARDE	30-03-87 05-08-87	763		2 896 531,33		1 067 142,67
75010	PARIS	47 RUE D'ENGHEN	28-02-89	1 573	55	3 249 369,41		-132 702,65
75010	PARIS	233 RUE DU FBG SAINT-MARTIN	26-02-85					
75010	PARIS	32 RUE DE CHABROL	30-09-03	2 527	60	7 896 759,75		
75010	PARIS	45 RUE DE PARADIS	30-09-03	2 991	47	8 871 715,17	23 110,00	
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	02-01-80	597		829 893,30		1 304 392,70
75014	PARIS	1 À 7 RUE DU COMDT MOUCHOTTE	1-07-99	560		1 330 117,68		727 944,32
75014	PARIS	18-20 RUE ÉDOUARD JACQUES	23-04-03	815	11	2 626 456,40		
75016	PARIS	65 RUE CHARDON LAGACHE	21-06-79	506	2	443 173,47		654 459,53
75017	PARIS	141-143 RUE DE SAUSSURE	25-09-85 27-12-85	1 201	29	1 899 482,68		
75017	PARIS	115 RUE CARDINET	19-08-94	1 156	7	3 125 204,85		56 558,01
75018	PARIS	199 RUE CHAMPIONNET	22-11-94	762	25	1 628 416,40		12 587,01
76000	ROUEN	22 PLACE GADEAU DE KERVILLE	31-12-84	549	13	503 081,76		-60 979,76
76000	ROUEN	70-74 RUE DE LESSARD	07-12-89	1 822	43	1 388 279,09		
76000	ROUEN	LE CHAMPLAIN II - ROUEN	20-07-90	1 894	44	1 362 649,13		
76000	ROUEN	RUE HENRI RIVIÈRE	21-01-88 26-10-91	2 805	86	2 134 286,24		-76 224,24
76100	ROUEN	51 RUE DU MAIL ET RUE MALOUE	05-03-91	2 179	54	1 811 163,19		
76130	MONT ST-AIGNAN	9 RUE SAKHAROV	30-09-93	1 190	45	1 082 388,02		91 468,98
76140	LE PETIT QUEVILLY	8 RUE JEAN ROSTAND	30-10-92	3 348	116	2 677 448,98		
76600	LE HAVRE	RUE JULES SIEGFRIED	07-11-89	829	14	647 270,78		
77185	LOGNES	20 RUE DU SUFRAGE UNIVERSEL	06-11-91					
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	29-12-88	2 312	105	3 811 225,43	513 827,12	264 922,66
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-04-95	662	23	1 106 779,87		251 541,13
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	31 AVENUE DE L'EUROPE	30-05-86	515	29	884 051,85		243 958,15
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	1 361	59	4 400 000,00		
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	13-12-89	796	28	609 796,07		91 468,93
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	41 AVENUE DES 3 PEUPLES	13-12-89	796	28	731 755,28		-5 965,97
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 RUE STEPHENSON	16-01-91	9 811	261	14 981 957,29	1 312 778,20	1 537 145,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	12 RUE DU FORT DE ST-CYR	11-04-88 10-06-99	3 071	104	3 095 538,85	453 713,00	442 387,47
78280	GUYANCOURT	BD DES CHÊNES - RUE BOUCHER	26-11-91	947	26	1 289 612,64		253 039,34
78280	GUYANCOURT	1 RUE GEORGES BRAQUE	12-12-02	4 860	92	9 057 778,01		
80000	AMIENS	3 RUE J. MERMOZ - 64 RUE DU VIVIER	07-11-89	2 040	45	1 737 459,40		
86000	POITIERS	22 RUE GAY LUSSAC	13-05-86 22-12-86	461	17	396 367,44		-22 867,44
87000	LIMOGES	46-48 AVENUE DES BÉNÉDICTINS	28-04-77 14-03-78	1 075	15	422 908,82		214 535,80
91000	ÉVRY	ROND-POINT DES POÈTES	26-12-84					
91000	ÉVRY	5-7 RUE FRANÇOIS TRUFFAUT	14-11-89	4 450	105	4 289 262,58		
91000	ÉVRY	14 PLACE DES TERRASSES	01-10-79 20-12-79					

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers 2007* (€ HT)	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
655 182,55	31 795,61	686 978,16	657 005,58	DIVERS LOCATAIRES	85 272,17	850 000,00	790 000,00
3 090 000,00		3 090 000,00	3 090 000,00	DIVERS LOCATAIRES	311 053,57	3 610 000,00	3 470 000,00
981 915,42		981 915,42	981 915,42	ALLIAGE	236 110,61	2 410 000,00	2 220 000,00
			1 733 040,00	IMMEUBLE VENDU			2 260 000,00
908 881,85	5 926,82	914 808,67	916 462,16	DIVERS LOCATAIRES	105 761,41	947 000,00	990 000,00
8 032 000,00		8 032 000,00	8 032 000,00	ARPÈGE	704 717,97	8 674 000,00	7 873 000,00
3 685 473,05	27 740,87	3 713 213,92	3 729 168,29	DIVERS LOCATAIRES	354 115,34	4 230 000,00	4 131 000,00
18 363 537,50		18 363 537,50		GRTGAZ	128 268,91	17 608 286,00	
941 982,00		941 982,00	941 982,00	DALKIA FRANCE	136 667,24	1 460 000,00	1 300 000,00
8 207 585,50		8 207 585,50	8 207 585,50	FRANCE TELECOM	881 584,07	10 220 000,00	9 340 000,00
807 980,00	27 070,35	835 050,35	865 380,65	DIVERS LOCATAIRES	96 039,31	1 038 000,00	924 000,00
701 265,00		701 265,00	701 265,00	DIRECTION RÉGIONALE	106 097,33	927 000,00	901 000,00
1 447 119,42	88 926,26	1 536 045,68	1 447 543,59	DIVERS LOCATAIRES	182 630,03	2 168 000,00	2 000 000,00
810 247,97		810 247,97	810 247,97	SOPRA	86 400,21	870 000,00	810 000,00
1 680 198,81		1 680 198,81	1 681 153,95	AXEMBLE SOLUTIONS	219 331,05	2 020 000,00	1 880 000,00
1 981 837,00	2 721,65	1 984 558,65	1 981 837,00	IMMEUBLE VACANT	181 040,00	2 070 000,00	2 490 000,00
1 750 000,00		1 750 000,00	1 750 000,00	DIVERS LOCATAIRES	210 418,46	2 300 000,00	2 120 000,00
2 092 515,00		2 092 515,00	2 092 515,00	LA POSTE	183 110,11	3 390 000,00	2 550 000,00
18 987 718,87		18 987 718,87	18 987 718,87	FRANCE TELECOM	1 773 431,66	26 175 800,00	23 007 460,00
2 473 373,88	614,03	2 473 987,91	2 474 247,91	NEUFLIZE OBC	252 979,18	4 270 000,00	3 610 000,00
3 963 674,00	246 776,98	4 210 450,98	4 278 871,56	DIVERS LOCATAIRES	295 410,53	5 190 000,00	4 270 000,00
3 116 666,76	55 411,87	3 172 078,63	3 189 921,89	DIVERS LOCATAIRES	278 028,78	4 380 000,00	4 092 000,00
			548 816,00	IMMEUBLE VENDU			567 000,00
7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,75	DIVERS LOCATAIRES	785 322,44	12 788 000,00	10 500 000,00
8 894 825,17	320 857,34	9 215 682,51	9 056 061,88	DIVERS LOCATAIRES	763 702,37	15 630 000,00	13 230 000,00
2 134 286,00	121 573,23	2 255 859,23	2 305 834,95	DEXIA CRÉDIT LOCAL	262 029,09	3 810 000,00	3 480 000,00
2 058 062,00	119 474,74	2 177 536,74	2 226 169,54	DEXIA CRÉDIT LOCAL	252 669,78	3 670 000,00	3 340 000,00
2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40	DIVERS LOCATAIRES	259 969,72	3 720 000,00	3 180 000,00
1 097 633,00		1 097 633,00	1 097 633,00	R.P.C.A.	120 108,08	1 890 000,00	1 670 000,00
1 899 482,68		1 899 482,68	1 899 482,68	DIVERS LOCATAIRES	249 757,47	3 470 000,00	2 940 000,00
3 181 762,86		3 181 762,86	3 181 762,86	EBIZCUSS.COM	257 989,06	6 700 000,00	3 950 000,00
1 641 003,41		1 641 003,41	1 641 003,41	GFI INFORMATIQUE	172 879,18	2 574 000,00	1 996 500,00
442 102,00		442 102,00	442 102,00	FR3 NORMANDIE	56 601,60	600 000,00	560 000,00
1 388 279,09	23 693,87	1 411 972,96	1 406 406,33	DIVERS LOCATAIRES	213 172,73	1 890 000,00	1 750 000,00
1 362 649,13	41 420,01	1 404 069,14	1 377 076,59	DIVERS LOCATAIRES	181 079,77	1 710 000,00	1 820 000,00
2 058 062,00	15 543,09	2 073 605,09	2 078 786,12	DIVERS LOCATAIRES	275 171,76	2 665 500,00	2 350 000,00
1 811 163,19		1 811 163,19	1 811 163,19	DIVERS LOCATAIRES	261 562,51	2 340 000,00	2 180 000,00
1 173 857,00	53 117,44	1 226 974,44	1 246 269,86	DIVERS LOCATAIRES	127 081,31	1 440 000,00	1 280 000,00
2 677 448,98	20 637,57	2 698 086,55	2 712 249,94	DIVERS LOCATAIRES	347 579,97	3 780 000,00	3 160 000,00
647 270,78	11 963,07	659 233,85	664 301,10	DIVERS LOCATAIRES	95 661,84	851 000,00	754 000,00
			1 559 232,25	IMMEUBLE VENDU			1 850 000,00
4 589 975,21	54 606,55	4 644 581,76	4 694 620,67	LÉVI STRAUSS CONTINENTAL	548 045,96	6 720 000,00	5 770 000,00
1 358 321,00	163,05	1 358 484,05	1 360 576,82	CNIM	134 387,39	1 504 800,00	1 382 700,00
1 128 010,00		1 128 010,00	1 128 010,00	DIVERS LOCATAIRES	134 900,78	1 156 551,00	1 129 887,00
4 400 000,00		4 400 000,00		DIVERS LOCATAIRES	66 378,02	4 400 000,00	
701 265,00		701 265,00	701 265,00	FUJINON GMBH	85 084,56	840 000,00	790 000,00
725 789,31	2 246,76	728 036,07	729 036,17	COSMOS SÉCURITÉ	83 168,48	860 000,00	930 000,00
17 831 880,49	59 829,79	17 891 710,28	17 804 756,79	DIVERS LOCATAIRES	2 199 393,43	24 602 600,00	21 639 900,00
3 991 639,32	565 686,25	4 557 325,57	4 725 697,97	IMMEUBLE VACANT	27 428,00	3 950 000,00	3 740 000,00
1 542 651,98	24 295,92	1 566 947,90	1 544 365,87	DIVERS LOCATAIRES	184 829,82	1 960 000,00	1 785 000,00
9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01	FRANCE TELECOM	960 382,81	11 240 000,00	9 890 000,00
1 737 459,40	17 732,36	1 755 191,76	1 759 080,84	DIVERS LOCATAIRES	281 861,09	2 540 000,00	2 420 000,00
373 500,00		373 500,00	373 500,00	IMMEUBLE VACANT	65 889,41	305 000,00	405 000,00
637 444,62		637 444,62	637 444,62	DIVERS LOCATAIRES	91 021,87	830 000,00	690 000,00
			2 256 245,00	IMMEUBLE VENDU			2 190 000,00
4 289 262,58	19 959,73	4 309 222,31	4 316 701,54	DIVERS LOCATAIRES	514 621,02	2 700 000,00	4 600 000,00
			774 092,03	IMMEUBLE VENDU			750 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
91000	ÉVRY	BD DES COQUIBUS	06-01-88	1 910	25	1 395 231,33		51 134,20
91892	SACLAY	4 RUE RENÉ RAZEL	22-11-88	2 810	83	2 488 458,56		21 067,16
91940	LES ULIS	BAT KILIMANDJARO - MAC KINLEY	20-05-94	1 222	25	1 216 471,63	1 622,28	101 105,20
92000	NANTERRE	163-169 AV. GEORGES CLÉMENCEAU	02-06-04	4 296	121	12 537 000,00		
92000	NANTERRE	45-61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	6 705	123	21 440 750,00		
92000	NANTERRE	119-125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	3 037	38	13 518 380,00		
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	84 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	14-05-91	599	14	1 352 680,38		651 542,07
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	77-79 RUE MARCEL DASSAULT	13-12-90	957	26	1 879 300,09		
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	11 RUE HEINRICH	23-12-87	1 872	45	2 714 061,84	212 306,62	1 656 215,22
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 079	77	18 622 096,82	15 512,17	
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	29-09-05	1 648	36	9 090 250,00		
92110	CLICHY	18 RUE GEORGES BOISSEAU	12-12-89	3 361	61	4 725 919,53		381 122,47
92110	CLICHY	51 RUE PIERRE	20-12-82	970	13	619 413,20		-175 045,81
92110	CLICHY	3 IMPASSE DUMUR	03-10-07	1 331	15	3 320 000,00		
92120	MONTROUGE	21-23 RUE DE LA VANNE	22-12-86	3 640	100	4 535 358,26	879 776,24	2 443 782,28
92230	GENNEVILLIERS	BÂTIMENT B18 - B19	30-09-93	780	20	1 036 653,32	67 611,32	-1 615,73
92300	LEVALLOIS-PERRET	90-92 RUE DE VILLIERS	12-07-00	1 512	36	7 103 743,08		136 921,86
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	4 322	83	16 067 340,56	38 182,50	
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91	2 546	53	3 445 639,19		-7 775,09
92400	COURBEVOIE	31-41 RUE ADAM LEDOUX	21-10-91	986	18	1 786 073,56	907,50	321 082,66
92400	COURBEVOIE	16-40 RUE HENRI RÉGNAULT	01-10-07	2 588	45	21 300 000,00		
92733	NANTERRE	87 RUE DES TROIS FONTANOT	07-09-07	4 872	72	36 300 000,00		
93000	SAINT-DENIS	36 RUE DE LA MONTJOIE	06-07-03	6 275	126	18 240 328,88		
93110	ROSNY SOUS BOIS	3 RUE DE ROME	29-03-89	3 996	103	4 175 105,90	352 544,75	46 793,28
93160	NOISY LE GRAND	CENTRAL 1 - LA COURTINE	07-04-83					
93160	NOISY LE GRAND	12 PLACE GEORGES POMPIDOU	29-06-84					
93160	NOISY LE GRAND	LE CENTRAL II	15-09-86	1 144	21	1 295 816,65		-566 760,88
93160	NOISY LE GRAND	6-10 AVENUE MONTAIGNE	11-12-90	2089	46	3 048 980,34		-152 449,34
93160	NOISY LE GRAND	6-10 AVENUE MONTAIGNE	18-03-91	904	16	1 111 570,92		163 222,97
93210	LA PLAINE SAINT-DENIS	194 AV DU PRÉSIDENT WILSON	26-03-92	1 443	28	1 869 991,77		195 548,70
93210	LA PLAINE SAINT-DENIS	21 RUE DES BRETONS	29-01-03	1 825	49	4 774 587,00		
93420	VILLEPINTE	18 PLACE DES NYMPHEAS	02-06-05	6 662	218	11 000 000,00		
94000	VINCENNES	10-12 COURS LOUIS LUMIÈRE	29-09-05	1 766	44	5 242 400,00		
94000	CRÉTEIL	RUE OLOF PALME	08-07-87	2633	53	2 384 391,09	197 367,30	333 473,01
94042	CRÉTEIL	49 RUE AUGUSTE PERRET	30-09-93	611	20	699 969,36		1 131,30
94120	FONTENAY SOUS BOIS	6-12 AV. DU VAL DE FONTENAY	25-07-83	702	8	853 714,50		-0,50
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90	1 662	20	2 210 510,75		0,25
94200	IVRY SUR SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	22-05-89	3 740	73	5 636 876,09	202 601,75	-330 080,55
94200	IVRY SUR SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	22-05-89	94		41 237,46		-3 379,56
94200	IVRY SUR SEINE	37 RUE MARCEAU	24-03-92	2 420	54	3 811 225,43		-1 229 291,59
94200	IVRY SUR SEINE	26 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	26-10-89	1 030	13	606 893,47		
94700	MAISON ALFORT	13-15 AV. DU GÉNÉRAL LECLERC	15-02-01	2 323	43	5 791 995,64		
94742	ARCUEIL	21-27 RUE DE STALINGRAD	20-09-91	5 202	72	7 828 891,64		
95000	ARGENTEUIL	141-145 RUE MICHEL CARRÉ	29-06-88	3 400	86	4 268 572,48	287 570,00	457 346,52
95000	ARGENTEUIL	141 RUE MICHEL CARRÉ	27-09-90	1 700	46,5	1 828 449,37	147 250,00	190 145,99
28046	MADRID - ESPAGNE	PARC TECHNOLOGIQUE BARAJAS	01-12-89	5 310	19	3 902 694,84		2 591 633,16
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>307 003</b>	<b>7 108</b>	<b>544 568 202,21</b>	<b>6 083 079,92</b>	<b>20 316 073,13</b>

### LOCAUX D'ACTIVITÉS

33700	MÉRIGNAC	RUE FRANÇOIS ARAGO	18-03-87	1 511	17	807 979,79		-152 448,79
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DU TRUC	15-04-83	783		216 574,68		88 155,11
76800	ST-ÉTIENNE DU ROUVRAY	ZONE ART. DU BUISSONNET	18-06-90 21-06-90	1 180	20	359 749,23		
77090	COLLÉGIEN	ALLÉE DU CLOS DES CHARMES	29-06-88	1 376	26	686 020,58		22 400,75
91070	BONDOUFLE	50 RUE GUTEMBERG	31-12-80 15-10-81	2 274		704 659,91		188 845,46
91320	WISSOUS	17 BOULEVARD ARAGO	29-03-83 29-03-84	2 836	36	1 278 330,71		-24 762,61
92320	CHÂTILLON	93-103 RUE PIERRE SÉMARD	24-10-89	5 348	90	4 946 683,87	282 242,89	418 031,18
94000	CRÉTEIL	25 BD JEAN-BAPTISTE OUDRY	21-10-82	964		503 081,76		-106 714,76
94000	CRÉTEIL	25 BD JEAN-BAPTISTE OUDRY	28-09-84 08-04-87	1 380	1	701 265,48		-167 693,48
95000	ARGENTEUIL	PARC ALGORITHME	30-05-85	1 074		625 040,97		-73 670,26

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers 2007* (€ HT)	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
1 446 365,53	57 408,50	1 503 774,03	1 530 857,90	DIVERS LOCATAIRES	206 914,71	1 970 000,00	1 780 000,00
2 509 525,72		2 509 525,72	2 509 525,72	DIVERS LOCATAIRES	252 081,74	2 400 000,00	2 500 000,00
1 319 199,11	37 351,06	1 356 550,17	1 343 194,13	DIVERS LOCATAIRES	126 192,73	1 438 800,00	1 254 000,00
12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00	VEOLIA PROPRIÉTÉ	1 232 068,41	18 520 000,00	17 170 000,00
21 440 750,00		21 440 750,00	21 440 750,00	DIVERS LOCATAIRES	1 531 484,28	25 000 000,00	21 450 000,00
13 518 380,00		13 518 380,00	13 518 380,00	DIVERS LOCATAIRES	903 405,71	13 860 000,00	13 528 000,00
2 004 222,45	2 032,43	2 006 254,88	2 008 025,90	DIVERS LOCATAIRES	179 568,07	2 908 000,00	2 492 000,00
1 879 300,09		1 879 300,09	1 879 300,09	IMMEUBLE VACANT	229 275,85	3 460 000,00	3 120 000,00
4 582 583,68	22 493,95	4 605 077,63	4 616 248,65	DIVERS LOCATAIRES	477 399,50	7 430 000,00	6 130 000,00
18 637 608,99		18 637 608,99	18 622 096,82	RENAULT	1 940 296,38	22 792 000,00	25 200 000,00
9 090 250,00		9 090 250,00	9 090 250,00	DIVERS LOCATAIRES	681 905,23	9 725 000,00	9 300 000,00
5 107 042,00		5 107 042,00	5 107 042,00	LEARNING TREE INTERNATIONAL	513 181,65	6 530 000,00	5 080 000,00
444 367,39	7 245,45	451 612,84	456 617,50	HELIOSPHERES PARTNERS	75 449,49	930 000,00	990 000,00
3 320 000,00		3 320 000,00		LA POSTE	68 975,04	3 320 000,00	
7 858 916,78	136 862,23	7 995 779,01	8 049 437,85	DIVERS LOCATAIRES	888 038,60	13 804 000,00	10 302 000,00
1 102 648,91		1 102 648,91	1 102 648,91	COYNE ET BELLIER	169 390,86	1 634 000,00	1 502 000,00
7 240 664,94		7 240 664,94	7 240 664,94	MORGAN	591 253,59	10 800 000,00	8 850 000,00
16 105 523,06		16 105 523,06	16 067 340,56	LES PAGES JAUNES	1 525 096,52	20 250 000,00	17 550 000,00
3 437 864,10	34 254,56	3 472 118,66	3 469 247,40	IDENTICAR FRANCE	333 531,82	6 160 000,00	4 030 000,00
2 108 063,72	27 575,20	2 135 638,92	2 115 688,15	DIVERS LOCATAIRES	220 305,15	3 340 000,00	2 905 000,00
21 300 000,00		21 300 000,00		IMMEUBLE VACANT	291 022,00	21 300 000,00	
36 300 000,00		36 300 000,00		DIVERS LOCATAIRES	608 860,07	36 300 000,00	
18 240 328,88	87 852,84	18 328 181,72	18 240 328,88	DIVERS LOCATAIRES	1 031 176,90	18 210 000,00	16 620 000,00
4 574 443,93	55 221,46	4 629 665,39	4 607 205,12	DIVERS LOCATAIRES	537 161,40	5 540 000,00	5 350 000,00
			183 939,10	IMMEUBLE VENDU			260 000,00
			411 612,00	IMMEUBLE VENDU			280 000,00
729 055,77		729 055,77	729 931,11	ANPE	152 072,68	1 280 000,00	1 050 000,00
2 896 531,00	79 647,70	2 976 178,70	2 930 826,44	DIVERS LOCATAIRES	240 494,76	3 130 000,00	2 980 000,00
1 274 793,89	12 151,77	1 286 945,66	1 293 091,34	DIVERS LOCATAIRES	146 984,71	1 330 000,00	1 360 000,00
2 065 540,47		2 065 540,47	2 065 540,47	DIVERS LOCATAIRES	314 564,21	3 783 500,00	3 188 500,00
4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00	S.P.C.I.	476 431,24	5 410 000,00	5 650 000,00
11 000 000,00		11 000 000,00	11 000 000,00	T SYSTEMS FRANCE	953 643,70	12 172 000,00	11 162 000,00
5 242 400,00		5 242 400,00	5 242 400,00	DIVERS LOCATAIRES	453 023,68	6 400 000,00	5 750 000,00
2 915 231,40	2 647,47	2 917 878,87	2 919 160,47	DIVERS LOCATAIRES	345 456,44	3 750 000,00	3 350 000,00
701 100,66	63 701,23	764 801,89	728 724,05	WPS FRANCE	61 552,73	840 000,00	740 000,00
853 714,00		853 714,00	853 714,00	BANQUE PALATINE	67 771,12	1 719 000,00	1 189 000,00
2 210 511,00		2 210 511,00	2 210 511,00	BANQUE PALATINE	181 815,44	4 600 000,00	2 908 000,00
5 509 397,29	173 393,74	5 682 791,03	5 664 643,17	DIVERS LOCATAIRES	538 843,17	6 400 000,00	5 930 000,00
37 857,90		37 857,90	37 857,90	DIVERS LOCATAIRES	3 191,82	36 000,00	35 000,00
2 581 933,84		2 581 933,84	2 581 933,84	LA MUTUELLE DES ÉTUDIANTS	344 961,12	3 580 000,00	3 350 000,00
606 893,47	12,00	606 905,47	606 960,87	DIVERS LOCATAIRES	133 658,32	1 450 000,00	1 260 000,00
5 791 995,64		5 791 995,64	5 791 995,64	DIVERS LOCATAIRES	599 402,46	8 270 000,00	6 770 000,00
7 828 891,64	24 456,51	7 853 348,15	7 863 804,48	DIVERS LOCATAIRES	891 162,68	10 890 000,00	10 160 000,00
5 013 489,00		5 013 489,00	4 725 919,00	GENERAL MOTORS FRANCE	552 796,36	5 520 000,00	5 030 000,00
2 165 845,36	25 885,96	2 191 731,32	2 175 512,86	DIVERS LOCATAIRES	216 018,70	2 650 000,00	2 430 000,00
6 494 328,00		6 494 328,00	6 494 328,00	DIVERS LOCATAIRES	760 254,52	11 140 000,00	11 900 000,00
<b>570 967 355,26</b>	<b>3 842 310,05</b>	<b>574 809 665,31</b>	<b>495 934 455,02</b>		<b>50 249 947,35</b>	<b>720 299 898,00</b>	<b>583 034 447,00</b>

655 531,00		655 531,00	655 531,00	SATELEC	68 890,24	970 000,00	700 000,00
304 729,79		304 729,79	304 729,79	TECHNAL	43 966,68	400 000,00	360 000,00
359 749,23		359 749,23	359 749,23	LA POSTE	54 086,07	489 000,00	412 000,00
708 421,33		708 421,33	708 421,33	DIVERS LOCATAIRES	99 064,12	965 000,00	810 000,00
893 505,37	10 668,63	904 174,00	910 138,12	DIVERS LOCATAIRES	144 007,36	1 050 000,00	930 000,00
1 253 568,10	110 058,63	1 363 626,73	1 270 111,42	DIVERS LOCATAIRES	202 776,00	1 850 000,00	1 590 000,00
5 646 957,94	108 330,87	5 755 288,81	5 746 677,53	DIVERS LOCATAIRES	659 553,11	7 450 000,00	6 200 000,00
396 367,00		396 367,00	396 367,00	BALDEM	68 572,43	240 000,00	210 000,00
533 572,00		533 572,00	533 572,00	IMMEUBLE VACANT	60 720,00	110 000,00	240 000,00
551 370,71	1 024,13	552 394,84	553 546,80	HÉXAGONE	67 958,44	640 000,00	640 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

LOCAUX D'ACTIVITÉS (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
95200	SARCELLES	3 RUE DU BAS PERREUX	27-06-85	1 352	18	762 245,09		-208 207,86
95500	GONNESSE	9 RUE AMPÈRE	16-12-81	1 608		520 095,07		194 233,46
95611	ÉRAGNY SUR OISE	AVENUE DU GROS CHÊNE	26-12-85	1 463	25	701 265,48		137 204,52
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>				<b>23 149</b>	<b>233</b>	<b>12 812 992,62</b>	<b>282 242,89</b>	<b>315 372,72</b>

LOCAUX COMMERCIAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
21000	DIJON	26 BOULEVARD DE LA MARNE	31-07-80	247	2	152 340,54		53 673,98
27000	ÉVREUX	24 RUE DU DOCTEUR OURSEL	26-07-07	144		649 871,00		
31000	TOULOUSE	61 ROUTE DE BAYONNE	31-03-87	843	64	686 020,58		-0,58
44800	ST-HERBLAIN	ZAC DU MOULIN NEUF	14-03-88	1 680		1 036 653,32		152 448,68
44800	ST-HERBLAIN	11 PLACE OCÉANE	21-03-88	1 500	82	914 694,10		167 693,90
45000	ORLÉANS	63 RUE BANNIER	02-08-83	569	17	433 804,19		80 481,01
62700	BRUAY LA BUISSIÈRE	RUE ALFRED LEROY	13-06-79	325		168 445,72		136 452,28
63000	AUBIÈRE	AVENUE DU ROUSSILLON	23-06-86	1 140	39	686 020,58		121 959,42
69780	MIONS	4 BIS RUE DU 11 NOVEMBRE 1918	26-07-07	542		1 386 001,00		
75008	PARIS	3 RUE CHAUVEAU LAGARDE	18-02-93	108		380 446,19		46 088,17
75008	PARIS	4 AV. FRIEDLAND	19-11-87	169		582 508,00		
75008	PARIS	28 RUE DE TURIN	22-05-91	130		134 155,00		
75016	PARIS	56-60 RUE DE LA POMPE	08-06-04	1 382		3 907 660,00		
75017	PARIS	43 À 49 RUE GUY MOQUET	07-04-83	2 319		1 272 797,00		
77185	LOGNES	1-11 ALLÉE DES PALOMBES	29-06-04	12 146	330	16 239 180,09		
77500	CHELLES	16-18 BOULEVARD MENDÈS FRANCE	26-07-07	106		467 543,00		
77500	CHELLES	35 BD MENDÈS FRANCE	26-07-07	298		622 540,00		
77500	CHELLES	20 BD MENDÈS FRANCE	26-07-07	175		668 140,00		
92120	MONTROUGE	18 BD CHARLES DE GAULLE	26-07-07	63		209 124,00		
92120	MONTROUGE	149 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	26-07-07	184		876 330,00		
92120	MONTROUGE	44 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	26-07-07	291		1 314 538,00		
92400	COURBEVOIE	91 BD DE LA MISSION MARCHAND	26-07-07	213		1 119 212,00		
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>24 573</b>	<b>534</b>	<b>33 908 024,31</b>		<b>758 796,86</b>

ENTREPÔTS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
26000	VALENCE	16 RUE JACQUARD	10-02-83	1 360		354 398,23		-3 765,23
33130	BÈGLES	ZI DE TARTIFUME	22-07-82	2 560	14	651 598,20		-112 996,21
33600	PESSAC	1-3 AV. ANTOINE BECQUEREL	05-09-83	1 277	20	304 477,17		91 688,43
37170	CHAMBRAY LES TOURS	ZI DE LA VRILLONNERIE	30-06-83	720		254 988,45		92 432,56
67000	STRASBOURG	BOULEVARD MARÉCHAL LEFÈVRE	01-06-79					
78190	VOISINS LE BRETONNEUX	RUE DU CIMETIÈRE	31-12-86	2 988	30	1 676 939,19		-228 673,19
91240	ST-MICHEL S-ORGE MORANGIS	27 RUE GUSTAVE EIFFEL	07-05-79	4 340		693 825,97		662 970,03
93000	BOBIGNY	10 RUE EUGÈNE HÉNAFF	11-06-86	3 256	21	1 372 041,16		146 647,87
93160	NOISY LE GRAND	3-5 ALLÉE DU CLOSEAU	28-06-77	1 213	17	187 512,29		186 936,83
94140	ALFORTVILLE	PARC D'ACTIVITÉS VAL DE SEINE	31-12-98	8 682	70	5 605 550,54		35 063,46
94430	CHENNEVIÈRES S-MARNE	24 RUE CONDORCET	11-04-74	1 968	24	218 587,11		452 188,89
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>				<b>28 364</b>	<b>196</b>	<b>11 319 918,31</b>		<b>1 322 493,44</b>

IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Écart de réévaluation (III)
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE COPENHAGUE	17-12-07	2 016	80	3 687 234,00		
75010	PARIS	45 RUE DE PARADIS	30-09-03			959 475,78		
75017	PARIS	115 RUE CARDINET	19-08-94			968 679,42		
92300	LEVALLOIS-PERRET	90-92 RUE DE VILLIERS	12-07-00			516 729,36		
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91			1 057 160,64		
94120	FONTENAY SOUS BOIS	6-12 AV. DU VAL DE FONTENAY	25-07-83			297 785,87		
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90			728 678,78		
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>				<b>2 016</b>	<b>80</b>	<b>8 215 743,85</b>		

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>385 105</b>	<b>8 150</b>	<b>610 824 881,30</b>	<b>6 365 322,81</b>	<b>22 712 736,15</b>
----------------------	--	--	--	----------------	--------------	-----------------------	---------------------	----------------------

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2007 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2006	Locataire(s)	Loyers 2007* (€ HT)	Valeur d'expertise 2007	Valeur d'expertise 2006
554 037,23	1 945,74	555 982,97	557 385,08	DIVERS LOCATAIRES	88 782,09	450 000,00	540 000,00
714 328,53		714 328,53	714 328,53	TOTEM INVESTISSEMENT	109 485,99	970 000,00	840 000,00
838 470,00		838 470,00	838 470,00	SAGEM DÉFENSE SÉCURITÉ	115 253,55	1 120 000,00	970 000,00
<b>13 410 608,23</b>	<b>232 028,00</b>	<b>13 642 636,23</b>	<b>13 549 027,83</b>		<b>1 783 116,08</b>	<b>16 704 000,00</b>	<b>14 442 000,00</b>

206 014,52		206 014,52	206 014,52	CAISSE FÉD. CRÉDIT MUTUEL	31 088,09	300 000,00	290 000,00
649 871,00		649 871,00		DIVERS LOCATAIRES	16 563,60	649 868,00	
686 020,00		686 020,00	686 020,00	PEINTURE RECA	99 455,34	1 130 000,00	1 000 000,00
1 189 102,00		1 189 102,00	1 189 102,00	DIVERS LOCATAIRES	172 549,18	2 320 000,00	2 070 000,00
1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00	DIVERS LOCATAIRES	175 192,64	1 970 000,00	1 870 000,00
514 285,20	2 967,38	517 252,58	518 149,18	DIVERS LOCATAIRES	73 734,39	940 000,00	770 000,00
304 898,00		304 898,00	304 898,00	CRÉDIT MUTUEL DU NORD	41 012,04	365 000,00	340 000,00
807 980,00		807 980,00	807 980,00	DIVERS LOCATAIRES	113 154,94	1 370 000,00	1 320 000,00
1 386 001,00		1 386 001,00		DIVERS LOCATAIRES	36 908,80	1 386 001,00	
426 534,36	7 520,90	434 055,26	436 320,36	LE JARDIN DES ARTS ET ENC.	40 443,25	640 000,00	590 000,00
582 508,00		582 508,00	582 508,00	CARAY	60 369,52	1 050 000,00	930 000,00
134 155,00		134 155,00	134 155,00	CONSEILS ASSURANCES	16 741,22	310 000,00	320 000,00
3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00	GROUPE CASINO	351 597,88	5 740 000,00	4 970 000,00
1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00	ED L'ÉPICIER - ED SUD	146 641,48	2 600 000,00	2 180 000,00
16 239 180,09		16 239 180,09	16 239 180,09	DIVERS LOCATAIRES	1 636 281,34	22 036 300,00	19 577 400,00
467 543,00		467 543,00		DIVERS LOCATAIRES	12 081,30	467 574,00	
622 540,00		622 540,00		DISTRIBUTION CASINO FRANCE	10 693,04	622 540,00	
668 140,00		668 140,00		MATMUT	17 656,36	668 140,00	
209 124,00		209 124,00		RAJMAHAL	6 860,26	209 124,00	
876 330,00		876 330,00		MGP MONTROUGE	19 394,73	876 330,00	
1 314 538,00		1 314 538,00		CAISSE CRÉDIT MUTUEL MONTROUGE	33 856,90	1 314 538,00	
1 119 212,00		1 119 212,00		AZNA	32 691,36	1 119 212,00	
<b>34 666 821,17</b>	<b>10 488,28</b>	<b>34 677 309,45</b>	<b>27 367 172,15</b>		<b>3 144 967,66</b>	<b>48 084 627,00</b>	<b>36 227 400,00</b>

350 633,00		350 633,00	350 633,00	C.G.E. DISTRIBUTION	56 591,78	493 000,00	472 000,00
538 601,99		538 601,99	538 601,99	LAFARGE MORTIERS	99 684,10	890 000,00	830 000,00
396 165,60	5 114,06	401 279,66	398 429,57	ELECTEL	59 114,46	660 000,00	590 000,00
347 421,01		347 421,01	347 421,01	ITT FLYGT SA	57 511,52	470 000,00	460 000,00
			1 517 922,45	IMMEUBLE VENDU			1 395 000,00
1 448 266,00	39 129,78	1 487 395,78	1 500 115,11	ASMODÉE ÉDITIONS	129 618,19	2 190 000,00	1 990 000,00
1 356 796,00		1 356 796,00	1 356 796,00	IMMEUBLE VACANT	183 742,57	1 160 000,00	1 460 000,00
1 518 689,03		1 518 689,03	1 520 880,30	DIVERS LOCATAIRES	216 612,41	1 880 000,00	1 770 000,00
374 449,12		374 449,12	374 449,12	FRANCE AIR	83 656,29	700 000,00	670 000,00
5 640 614,00	1 896,00	5 642 510,00	5 643 142,00	DIVERS LOCATAIRES	618 194,66	7 800 000,00	7 400 000,00
670 776,00		670 776,00	670 776,00	JTEKT HPI	92 094,72	1 010 000,00	870 000,00
<b>12 642 411,75</b>	<b>46 139,84</b>	<b>12 688 551,59</b>	<b>14 219 166,55</b>		<b>1 596 820,70</b>	<b>17 253 000,00</b>	<b>17 907 000,00</b>

3 687 234,00		3 687 234,00				3 760 000,00	
959 475,78		959 475,78	492 581,00				
968 679,42		968 679,42					
516 729,36		516 729,36	198 750,68				
1 057 160,64		1 057 160,64	1 051 857,76				
297 785,87		297 785,87	257 255,22				
728 678,78		728 678,78	629 500,74				
<b>8 215 743,85</b>		<b>8 215 743,85</b>	<b>2 629 945,40</b>			<b>3 760 000,00</b>	

<b>639 902 940,26</b>	<b>4 130 966,17</b>	<b>644 033 906,43</b>	<b>553 699 766,95</b>		<b>56 774 851,79</b>	<b>806 101 525,00</b>	<b>651 610 847,00</b>
-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	--	----------------------	-----------------------	-----------------------

# RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Crédit Mutuel Pierre 1, 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 la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 juin 2006. 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 professionnelles applicables en France, ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

### 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999.

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 l'opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2008

Le commissaire aux comptes,  
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

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

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

## CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

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

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

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

Nous vous rappelons que la société UFG REM du fait de l'apport par la société UFG de sa branche gestion à celle-ci en date du 1<sup>er</sup> novembre 2006 est devenue votre société de gestion.

### Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services en date du 2 novembre 2006 : du fait de l'apport par la société UFG de sa branche gestion à la société UFG REM (anciennement UFG Immobilier) en date du 1<sup>er</sup> novembre 2006, votre SCPI s'est rapprochée de sa société de gestion afin d'établir cette convention de prestations de services dans le prolongement de celle qui la liait précédemment à la société UFG et selon laquelle UFG assurait pour le compte de Crédit Mutuel Pierre 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition des charges, de la faisabilité des travaux, de la mise en conformité des immeubles avec la législation, des transactions locatives, de la rédaction des baux et des arbitrages du patrimoine.

Cette convention modifie les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges, le prix maximum étant désormais fixé à 0,82 euros HT/m<sup>2</sup>. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation, la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes étant désormais fixée à 180 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants, l'honoraire dû par la SCPI et l'honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI étant désormais fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Pour les baux de courte durée :

- un honoraire dû par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et un honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes, l'honoraire dû par la SCPI et refacturé au locataire ne pouvant plus être inférieur à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers.

Cette convention instaure de nouvelles prestations en matière :

- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : un honoraire dû par la SCPI de 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail,
  - pour les extensions de surfaces : un honoraire dû par la SCPI de 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail,
  - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou aux SCPI concernées,
  - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Cette convention a pris effet au 2 novembre 2006 pour les prestations couvertes par la précédente convention et au 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour les nouvelles prestations.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2007 :

Prestations	Modalités financières	Euros HT versés
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 0,82 euros HT/m <sup>2</sup> indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	267 596,17
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	117 173,75
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 180 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	33 092,58
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	58 127,33
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	359 380,19
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.</li> </ul>	169 618,80
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	4 760,00
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-

#### Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, UFG REM (anciennement UFG Immobilier), votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est UFG REM (anciennement UFG Immobilier), qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

#### Convention relative au traitement et à l'animation du marché des parts

Convention qui ne trouvera à s'appliquer que, dans l'hypothèse où une assemblée générale extraordinaire réunie en application des dispositions de l'article L.214-59-II du Code monétaire et financier, c'est-à-dire lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts, déciderait l'inscription d'ordres d'achat et de vente sur un registre de la société civile.

Par convention en date du 4 décembre 2002, votre société de gestion a délégué à la société UFG COURTAGE certaines de ses attributions qui relèveront du traitement et de l'animation du marché des parts de votre SCPI. La société UFG COURTAGE percevra la commission de cession correspondant au montant de la commission due par le vendeur et incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

Administrateur commun : Monsieur Jean-Marc Coly, directeur général délégué de la société de gestion et gérant d'UFG COURTAGE.

#### Convention conclue avec la société de gestion UFG REM (anciennement UFG Immobilier)

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts modifié par les assemblées générales extraordinaires du 11 décembre 1996, du 11 juillet 2002 et du 24 juin 2004, la société de gestion UFG REM (anciennement UFG Immobilier) est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.  
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2007 s'élève à 5 654 620,12 euros HT.
- 2) Un montant de 8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation du capital pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.  
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2007 s'élève à 11 015 851,92 euros HT.
- 3) Un droit fixe de 50 euros HT, pour frais de dossier, pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe. Ce droit fixe est indexé selon l'indice INSEE du coût de la construction.
- 4) Une commission de cession calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2008

Le commissaire aux comptes,  
 Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

