

# 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 8





# CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI de rendement à capital variable

## ■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire annuelles du 18 juin 2009

---

	Page
Avant-Propos	2
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2008	6
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	16
Rapport du conseil de surveillance	17
Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire	18
Projets de résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	20
Comptes au 31 décembre 2008	22
Annexe	26
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	42

# Avant-Propos

## ■ L'IMMOBILIER EN 2008 ET LES SCPI DE L'UFG

La crise financière déclenchée en 2007, dont l'ampleur est historique, a vu ses effets se propager à la sphère économique durant l'année 2008. Si les Etats-Unis sont véritablement entrés en récession, l'Europe n'a pas été épargnée avec une croissance quasi-nulle. La France s'en est toutefois mieux sortie que ses voisins européens avec 0,7 % (source INSEE) de croissance.

## ■ RÉTROSPECTIVE 2008 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRAPPÉ PAR LA CRISE FINANCIÈRE

Dans un contexte de tensions financières extrêmes et de dégradation sur le plan des anticipations économiques, l'investissement en immobilier d'entreprise a particulièrement souffert en 2008, avec une baisse des volumes de 55 %, atteignant 12,5 milliards d'euros (soit le niveau de 2004).

Les difficultés rencontrées sur le marché se sont également traduites par un recul des valeurs de transactions, de l'ordre de 15 à 30 %, aboutissant à une augmentation des taux de rendement pouvant aller jusqu'à 200 points de base. Le secteur des bureaux, tenant lieu de premier marché à l'investissement, a été plus directement touché.

La baisse des volumes de transactions et les mouvements sur les prix ont été essentiellement dus :

- à l'arrêt brutal de financement notamment sur de grosses opérations ;
- au renchérissement du coût de la dette ;
- à une remontée des taux de rendement exigés à l'achat par les investisseurs.

Ce contexte a par ailleurs privilégié le retour d'investisseurs longs et, à contrario, la disparition d'investisseurs plus opportunistes.

### UN MARCHÉ LOCATIF QUI S'EST BIEN DÉFENDU

Avec des entreprises encore préservées sur 2008, l'activité locative s'est globalement bien tenue. 2,4 millions de m<sup>2</sup> ont été placés, soit une baisse de 17 % par rapport à 2007, année particulièrement dynamique.

Néanmoins, les deux derniers trimestres ont laissé apparaître quelques signes de ralentissement, notamment sur les petites et moyennes surfaces plus sensibles au contexte économique. Les grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) ont été moins affectées, profitant encore des opérations de restructuration et d'économies de coûts des grandes entreprises. Enfin, les niveaux de loyers sont globalement restés stables et cohérents avec la capacité de paiement des entreprises.

## ■ LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE DE L'UFG DANS CE CONTEXTE

### 2008 : DES PRIX AJUSTÉS, DES NIVEAUX DE DISTRIBUTION CONFORMES AUX PRÉVISIONS 2007

Dans un contexte de turbulence sur le marché immobilier, les SCPI d'entreprise de l'UFG ont globalement bien amorti la baisse des prix, et ce grâce à des patrimoines diversifiés constitués sur plusieurs cycles immobiliers.

Le recul des valeurs d'expertise aura été en moyenne de 6 %, soit 3 fois moins que la baisse enregistrée sur le marché de la transaction.

### UNE BAISSSE DE NOS VALEURS D'EXPERTISE EN LIGNE AVEC CELLE DU MARCHÉ SCPI

Sur la base des dernières études publiées par l'IEIF, ce mouvement de baisse est en ligne avec les autres SCPI du marché de même nature avec un ajustement des valeurs au 31 décembre autour de 6,72 %.

Cet ajustement a été anticipé dès la rentrée de septembre par UFG REM et volontairement traduit dans les prix de souscription des SCPI, sans attendre la fin d'année. La base des volumes de transactions (sur le marché de référence des patrimoines des SCPI gérées) était suffisamment importante pour anticiper une baisse de nos expertises en fin d'année. Egalement, la base de prix à laquelle sont actuellement cédés nos actifs immobiliers sont en ligne avec les valeurs corrigées du mois de septembre, ce qui est une bonne indication en termes de juste valorisation.

## LES SCPI D'ENTREPRISE TIRENT LEUR ÉPINGLE DU JEU AVEC LA PRÉSERVATION DE LEUR ATOUT ESSENTIEL, À SAVOIR LA DISTRIBUTION DE REVENUS

Fin 2008, les résultats d'exploitation des SCPI UFG REM sont restés conformes aux prévisions de début d'année. La commercialisation active des locaux vacants et la politique de renégociation des baux menées par UFG REM ont permis d'enregistrer un niveau de revenus locatifs et de charges conforme aux budgets réalisés fin 2007. Les prévisions de distribution annoncées en début d'année 2008 ont donc été tenues. Les mouvements de prix n'ont en rien affecté les niveaux de cash-flow. Les SCPI ont ainsi tiré leur épingle du jeu avec la préservation de leur atout essentiel, à savoir la distribution de revenus, grâce au maintien de l'activité locative.

## ■ PERSPECTIVES 2009 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### UN MARCHÉ LOCATIF PLUS DIFFICILE

L'assombriement des perspectives économiques en 2009 instaure de nouveau un climat d'attente avec pour point de mire ses effets sur l'activité du marché locatif et l'évolution des loyers. En effet les entreprises, et notamment les PME, qui constituent une part importante du tissu économique, vont probablement être plus exposées en 2009 à une détérioration accrue de leur trésorerie. Cela pourrait conduire à une augmentation du taux de défaillance sur le marché locatif et favoriser des mesures d'accompagnement pour les locataires, d'ores et déjà constatées sur le marché pour la signature de nouveaux baux. Une augmentation de l'offre liée à une baisse des volumes de transactions et à la livraison de nouveaux programmes initiés ces dernières années est également attendue.

Toutefois, dans des périodes de troubles comme celle que nous vivons, les mouvements globaux continueront de masquer de fortes disparités. A titre d'exemple, sur le segment des bureaux du marché francilien, les entreprises utilisatrices continueront plus que jamais à privilégier des locaux neufs ou restructurés situés dans des secteurs où les loyers sont les plus compétitifs. Ainsi, les zones périphériques de La Défense ou encore de la Première couronne devraient être mieux armés, en raison d'une offre neuve plus importante et de loyers plus modérés qu'en secteur central.

Ce phénomène devrait être profitable aux SCPI de l'UFG dont les patrimoines constitués bénéficieraient d'une bonne répartition géographique et d'une forte présence sur ces secteurs.

### UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT QUI NE DEVRAIT PAS PRENDRE AVANT LE 2<sup>ND</sup> SEMESTRE

En termes d'investissements immobiliers, il ne faut pas en douter, l'année ne sera pas exceptionnelle. Un rebond d'envergure ne serait rendu possible que par une reprise franche de l'activité de financement des banques, ce qui n'est pas attendu avant le second semestre.

Toutefois, le repricing intervenu en 2008 et les politiques actuelles d'arbitrage liées soit à des besoins de liquidité, soit à des stratégies de désendettement (cas des foncières très présentes sur le marché de l'investissement ces dernières années), devraient favoriser des opportunités d'acquisition sur des actifs plutôt de qualité.

Encore une fois, les investisseurs longs bénéficiant de fonds propres devraient profiter de ce marché avec cette réserve toutefois qu'ils puissent eux-mêmes disposer des capitaux disponibles et d'une collecte suffisante auprès de leurs propres investisseurs, ce qui est le cas des SCPI ou encore des OPCV dans l'univers de l'épargne collective non cotée.

### DES ÉVOLUTIONS DE PRIX DIFFÉRENTES SELON LES ZONES ET LES TYPES DE SURFACE

L'évolution des prix sur le marché est actuellement au centre des préoccupations de bon nombre d'investisseurs. Aujourd'hui, professionnels de l'immobilier et financiers ont des anticipations quelque peu différentes notamment sur l'ampleur des variations de prix sur le marché. Tous s'accordent en revanche sur le fait que l'évolution du marché immobilier et l'impact éventuel sur les valeurs dépendront fortement de l'activité du marché locatif, elle-même liée :

- à l'ampleur de la crise économique ;
- à l'efficacité des politiques de relance ;
- à la reprise du financement ;
- et plus globalement à la capacité des entreprises à s'adapter à ce contexte.

Aujourd'hui, malgré une dégradation du marché locatif à venir, d'une augmentation de l'offre et d'une croissance du taux de défaillance, notre sentiment demeure que le niveau des taux de rendement et leur écart avec les taux longs peuvent sensiblement jouer en faveur d'une résistance des valeurs.

Toutefois, il est certain que des ajustements pourront intervenir sur des actifs dont les corrections de valeurs locatives pourraient être plus importantes. Cela devrait essentiellement concerner les petites et moyennes surfaces situées à Paris - QCA. A l'époque, la pénurie de l'offre sur ces secteurs avec des entreprises prêtes à payer le prix d'un emplacement central ont favorisé des augmentations de loyers plus importantes. Parallèlement le déplacement prévisible de la demande du centre vers la périphérie, comme c'est souvent le cas dans des contextes de marchés plus tendus, devrait mieux armer ces zones contre les risques de baisse de valeurs. En cela, les SCPI de l'UFG sont mieux protégées.

En tout état de cause, si l'évolution des valeurs dépend de l'évolution du contexte économique et de la reprise du financement, il semble que tous les actifs et toutes les zones de marché ne seraient pas touchés de la même manière.

## ■ LE COMPORTEMENT DES SCPI DE L'UFG DANS CE CONTEXTE

### EN TERMES D'ACTIVITÉ LOCATIVE

#### 2009, une année plus difficile mais des résultats et des niveaux de distribution stables

Nos prévisions pour 2009 ont été établies bail par bail. Elles confirment la grande stabilité des résultats et des distributions, en dépit d'une dégradation économique qui se poursuit et d'un risque haussier sur le marché locatif. La possibilité d'une révision à la hausse du taux de défaillance et l'aménagement des loyers font partie des scénarios auxquels nous sommes préparés et que nous avons intégrés dans le budget 2009 de nos SCPI.

Nos prévisions font ressortir des résultats 2009 à des niveaux équivalents à 97 - 98 % de ceux enregistrés en 2008.

Dans cette phase difficile, la politique de gestion d'UFG REM sera plus que jamais de privilégier la bonne gestion des immeubles et la pérennisation du cash-flow. Des négociations seront entreprises avec certains locataires dans ce sens, afin d'aménager les loyers et d'assurer ainsi le maintien des locataires en place. Rappelons que la constitution de nos patrimoines immobiliers et leur mise en location se sont faites sur une période de temps assez longue. Il s'ensuit une certaine inertie des baux, qui permet de lisser les évolutions du marché locatif.

Quand bien même le marché locatif viendrait à s'assombrir plus que nous l'anticipons aujourd'hui, tous les secteurs d'activité et zones géographiques ne seraient pas uniformément touchés. Les SCPI gérées par UFG REM, grâce à des patrimoines diversifiés, sont donc à même de bien résister, en bénéficiant du soutien de zones plus dynamiques que d'autres. Le Property Management de proximité reprend également dans ce contexte toute sa signification, permettant de comprendre, d'accompagner et d'anticiper au mieux les demandes et les évolutions des locataires.

En raison de la spécificité de chaque patrimoine, leur diversification et leur constitution sur plusieurs cycles immobiliers ainsi que les échéances de renouvellement et de fin de baux différentes, les mouvements extrêmes de marché ne sont pas ceux que nous retrouvons au sein de nos SCPI, notamment en termes de variation de loyer. En effet, au même titre que les SCPI ne peuvent jamais capter toutes les hausses, elles sont également mieux protégées en cas de baisse.

### EN TERMES D'INVESTISSEMENT...

Les SCPI d'entreprise constituent, dans le contexte de marché actuel, des produits d'investissement particulièrement bien positionnés à même de continuer à saisir les opportunités présentes et à venir sur le marché immobilier, du fait qu'elles ne contiennent aucun endettement.

Intégrer des immeubles de qualité dans un marché qui conserve de bonnes caractéristiques de long terme comme le marché français demeure un enjeu important pour les gestionnaires d'actifs et de produits d'épargne immobilière dont l'enjeu en 2009 reposera sur la dynamique commerciale et l'animation du marché des parts, notamment pour les SCPI.

### EN TERMES DE VALORISATION...

Pour ce qui concerne les perspectives de valorisation, celles-ci resteront dépendantes de l'évolution de la conjoncture économique. Nous restons toutefois relativement confiants et ce pour trois raisons principales :

- Les valeurs d'expertise en fin d'année correspondent aux valeurs de marché. Elles ont été établies sur la base de volumes de transactions significatifs et correspondent aux valeurs auxquelles nous avons pu réaliser certains arbitrages ;
- Le niveau de cash-flow demeure stable, y compris avec une augmentation d'ores et déjà intégrée du taux de défaillance de 3 à 4 fois supérieur ;
- Les taux de rendement actuels en immobilier sur les secteurs et zones sur lesquels nous sommes investis semblent avoir atteint un seuil qui ne devrait pas bouger compte tenu de la prime de risque largement supérieure aux 200 points de base exigés sur cette classe d'actifs par un investisseur.

Toutefois, des facteurs économiques et financiers pourraient modifier ces prévisions :

- si une crise économique plus violente qu'attendue, associée à un échec des politiques de relance, plongeait les entreprises dans des difficultés plus importantes que prévu. Le niveau de cash-flow en serait alors mécaniquement touché ;
- si les taux de rendement immobilier repartaient à la hausse. Ce cas pourrait survenir en cas de non reprise de la dynamique de financement des banques. Les investisseurs en cash se trouveraient alors en position privilégiée et seraient en mesure d'exercer une pression à la baisse sur les valeurs de transaction.

En tout état de cause, malgré une dégradation généralisée des marchés immobiliers dans un contexte économique de récession, la correction des différents marchés (toutes classes d'actifs confondues) laisse de nouveau place à une hiérarchisation des placements au sein de laquelle l'immobilier retrouve, au-delà de ses qualités de diversification et de décorrélation, un couple rendement-risque cohérent. Ceci est d'autant plus vrai pour les SCPI qui ne souffrent d'aucun risque lié à l'endettement.

Le marché français reste un marché mature positionné depuis de nombreuses années comme l'un des premiers marchés d'Europe. Il bénéficie par ailleurs d'une qualité majeure : une diversification sectorielle au niveau des entreprises utilisatrices, facteur de stabilité important dans les cash-flow, notamment dans le cadre de patrimoines constitués. Ce que nous retrouvons d'ailleurs comme une des spécificités fortes des SCPI d'entreprise d'UFG REM aujourd'hui.

### FOCUS MARCHÉ DES PARTS

Le taux de rotation sur le marché des parts des SCPI de l'UFG a légèrement augmenté, passant de 0,80 % à 2 %. Ce taux reste toutefois faible. Cette remontée est essentiellement due au volume de retraits enregistré sur deux SCPI en particulier : Sélectinvest 1 et UFG Pierre. Ces SCPI, référencées en unité de compte, ont fait l'objet de demandes de rachat entraînant un volume de retraits plus important qu'à l'accoutumée et nécessitant un délai plus long de satisfaction. Le recours à un fonds de remboursement via la cession d'actifs sur la base des valeurs d'expertise, devrait permettre de retrouver de la fluidité sur le marché des parts de ces SCPI.

Le premier facteur de fluidité restant bien entendu l'animation commerciale et la dynamisation de la collecte qui dans un contexte, demain, d'opportunités sur le marché immobilier retrouve tout son sens.

Un contexte par ailleurs particulièrement favorable aux SCPI ouvertes dont le prix de part est en ligne avec les valeurs du marché. Ces SCPI pourront investir sur des locaux de qualité. Cela contribue à diminuer les charges de travaux sur les patrimoines et permet de préserver le résultat de ces sociétés et la régularité de leur distribution.

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	750 000 033 €
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 1 220 384 €  
 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  
 Patrick RIVIERE, 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 Isabelle OGEE  
 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 2011 appelée à statuer sur les comptes de 2010.
Philippe DESCHAMPS, Secrétaire	
Yves BARRUET	
Pierre BERTRAND	
Marcel CHASSAGNARD	
Annick CARON	
Bernard DESTOMBES	
Patrick KONTZ	
François RINCHEVAL	
Gérard BAUDIFFIER	
Les Assurances du Crédit Mutuel Vie, représentées par Martine LECANTE	
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 2008

## Introduction

C'est dans un contexte marqué par l'amplification de la crise financière et par sa propagation à l'économie réelle et au marché immobilier, que la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a exercé son activité en 2008.

L'attentisme des investisseurs, constaté d'une manière générale, se reflète dans le ralentissement des souscriptions sur le marché des parts. La collecte nette réalisée s'est par conséquent élevée à 25 699 500,00 euros contre 128 336 601,00 euros en 2007 et, à la fin de l'exercice, 18 500 parts restaient en attente de retrait.

Bien que ces parts en attente ne représentent qu'un pourcentage peu important (0,58 %) du nombre total de parts de la SCPI, il nous appartient de rester vigilants et de prendre toute disposition de nature à favoriser la liquidité des parts. C'est dans cet objectif que nous vous proposons, réunis également en assemblée générale extraordinaire, d'approuver les statuts modifiés afin de permettre la constitution et la dotation d'un "fonds de remboursement" destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait.

Poursuivant la diversification et l'amélioration de son patrimoine, la SCPI a procédé aux arbitrages de onze actifs totalisant 13 498 m<sup>2</sup> de locaux vacants à hauteur de plus de 51 %. En contrepartie, les capitaux disponibles ont pu être investis, pour un montant total hors taxes et hors droits de 85 506 551,00 euros, dans six acquisitions répondant aux critères de sélection.

Concernant l'estimation du patrimoine, la valeur vénale du patrimoine s'est établie à 839 246 115,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une diminution de 5,22 %. Diminution par ailleurs cohérente au regard de l'analyse prospective de ladite valeur effectuée au cours de l'été par la société de gestion, soucieuse de ne pas maintenir un prix de la part qui ne serait plus en adéquation avec l'immobilier sous-jacent. Les résultats de cette analyse ont ainsi conduit à réajuster le prix de souscription de la part de 5 %, en le ramenant, à compter du 10 octobre 2008, de 300,00 euros à 285,00 euros.

Au niveau de la situation locative, malgré des locaux significatifs vacants, tels ceux du quai Le Gallo à Boulogne ou de la rue Feydeau à Paris, faisant l'objet de travaux de restructuration et de valorisation, le taux d'occupation financier annuel a néanmoins pu s'améliorer pour s'établir à 93,10 % contre 91,90 % pour 2007.

Le revenu distribué, au titre de l'exercice, s'est élevé à 15,60 euros par part, offrant un rendement de 5,20 % par rapport au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (300,00 euros).

Pour 2009, les prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution qui devrait être fixée dans une fourchette comprise entre 15,40 euros et 16,00 euros.

Enfin, disposant des atouts indéniables que leur confère leur patrimoine (des actifs réels sans endettement qui sont une protection contre l'inflation, une mutualisation de leurs risques, des revenus réguliers), les SCPI en général et la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 en particulier demeurent, dans le contexte perturbé actuel, un placement de diversification sécurisé et pérenne.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2008

Capital effectif	491 719 356 €
Nombre de parts	3 213 852
Capitalisation	915 947 820 €
Nombre d'associés	19 988
Valeur de réalisation	262,73 €
Prix de souscription *	285,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur) *	262,20 €
Valeur ISF pour 2009 **	262,20 €
Distribution 2008	15,60 €
Distribution prévisionnelle pour 2009	Entre 15,40 € et 16,00 €

\* Prix payé par l'acquéreur ou le soucripteur à compter du 10 octobre 2008.

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

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2008	2007
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	87 515 651,74	89 459 784,33
dont loyers	60 897 971,11	53 180 472,38
Total des charges	38 091 184,27	46 642 109,75
Résultat	49 424 467,47	42 817 674,58
Dividende	48 932 829,40	43 188 203,50

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

Capital social	491 719 356,00	478 612 611,00
Total des capitaux propres	719 658 575,48	699 209 945,66
Immobilisations locatives	720 081 035,29	644 033 906,43

	Global 2008	Par part 2008
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	49 424 467,47	15,76*
Dividende	48 932 829,40	15,60*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale/expertise	839 246 115,00	261,13
Valeur comptable	719 658 575,48	223,92
Valeur de réalisation	844 371 841,98	262,73
Valeur de reconstitution	974 811 706,60	303,32

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

### III - MARCHÉ DES PARTS EN 2008

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	85 665	2,66 %
Parts retirées avec contrepartie	100 000	3,11 %
Part cédées de gré à gré	25 317 *	0,78 %
Parts transférées par succession et/ou donation	18 485	0,57 %
Parts en attente de retrait	18 500	0,57 %

\* Ce nombre de parts relativement élevé s'explique par la mutation de 24 963 parts entre deux entités filiales d'un institutionnel.

Le volume des capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI atteint 25,7 millions d'euros.

À cela s'est ajouté l'émission de parts en contrepartie des retraits à hauteur de 3,11 % du total des parts contre 1,06 % l'année antérieure ; ce volume, en hausse sensible à 29 millions d'euros traités, représente un peu plus de la moitié du montant total des souscriptions enregistrées (54,7 millions d'euros).

Le 31 décembre, au nouveau prix de souscription publié de 285 euros, seulement 0,58 % des parts était en attente de retrait soit 5,3 millions d'euros et la capitalisation de la SCPI totalisait 916 millions d'euros.

Depuis le début de l'année 2009 et au terme du mois de février, le délai de traitement des parts en attente de retrait demeurait inférieur à 4 mois. Toutefois, pour pallier l'éventuel allongement de ce délai, il vous est proposé, par ailleurs, la mise en œuvre d'un fonds de remboursement adapté.

### IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

#### A. Évolution du patrimoine

##### 1. Les acquisitions sur l'exercice 2008

Au cours de l'exercice, la SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1 a réalisé, pour un montant total de 85 506 551,00 euros hors taxes et hors droits et une rentabilité de 6,33 % acte en main, 6 acquisitions, dont 4 en indivision avec d'autres SCPI du Groupe.

Les 4 acquisitions réalisées en indivision avec d'autres SCPI du Groupe sont respectivement intervenues :

- Le 20 février 2008, la SCPI a acquis des lots de copropriété dans un immeuble dénommé le "Maillot 2000" et édifié en 1973 le long du boulevard Pereire à Paris (17<sup>e</sup>) à proximité immédiate de la Porte Maillot. Il s'agit des locaux formant les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages, la moitié du 7<sup>e</sup> étage ainsi que 304 m<sup>2</sup> d'archives et 60 parkings en sous-sol, le tout dans le bâtiment A de neuf étages sur rez-de-chaussée. Ces lots représentent 11,5 % des tantièmes de copropriété et sont intégralement loués, à l'exception de 17 emplacements de stationnement. Les surfaces de bureaux sont occupées par la société informatique VIVEO, dans le cadre d'un bail commercial à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Cette acquisition, pour la quote-part de la SCPI (50 %), représente 1 318 m<sup>2</sup> plus 30 parkings et un investissement de 10 233 500,00 euros hors droits offrant une rentabilité de 5,90 % acte en main.

- le 29 février 2008, la SCPI a acquis à Massy (91) en l'état futur d'achèvement, un immeuble à usage de bureaux dénommé "Carnot Plaza", dont la livraison est prévue pour le premier trimestre 2010. Cet immeuble de cinq étages sur rez-de-chaussée développe une surface totale de 8 395 m<sup>2</sup> plus 182 emplacements de parking en sous-sol. Situé dans un environnement tertiaire en plein développement (la zone d'activités des Champs Ronds), ces locaux, qui présentent la possibilité d'une division à partir de 250 m<sup>2</sup>, sont en cours de commercialisation. Ils bénéficient en outre d'une excellente desserte par les transports en commun.

Cette acquisition représente, pour la quote-part de Crédit Mutuel Pierre 1 (30 %), 2 519 m<sup>2</sup> de locaux plus 55 emplacements de parking et un investissement de 9 161 151,00 euros hors taxes réalisé sur la base d'une rentabilité prévisionnelle de 6,60 % acte en main.

- le 16 mai 2008, à hauteur de 20 % pour sa quote-part, Crédit Mutuel Pierre 1 a signé l'acquisition d'un immeuble édifié en 2006, 102 rue de Paris à Massy (91) et dénommé le "Campus". Cet immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée plus deux niveaux de sous-sol, développe une surface utile totale de 13 585 m<sup>2</sup> à usage de bureaux plus 551 parkings intérieurs et 73 parkings extérieurs. L'immeuble est également édifié sur la zone d'activités des Champs Ronds, secteur en fort développement avec l'implantation de grands groupes (Alstom, Ericsson, Sagem, Thales, etc.). Cet actif bénéficie de services communs (RIE, auditorium, salles de conférences, gardien) gérés par une AFUL.

Entièrement louée à des locataires de qualité, tels Areva, SFR et Carrefour, cette acquisition représente, pour la quote-part de la SCPI, 5 434 m<sup>2</sup> de locaux et un investissement de 28 000 000,00 euros hors droits réalisé sur la base d'une rentabilité de 5,86 % acte en main.

- Le 31 juillet 2008, Crédit Mutuel Pierre 1 est devenue propriétaire, pour sa quote-part de 30 %, d'un immeuble d'une surface totale de 6 632 m<sup>2</sup> à usage de bureaux sis au 8/10 rue du Renard et 56 rue de la Verrerie. L'immeuble de sept étages sur rez-de-chaussée et deux niveaux de sous-sol dispose d'une zone de stationnement pour environ quatre voitures au rez-de-chaussée. L'ensemble immobilier comprend également un lot de copropriété de 59,7 m<sup>2</sup>. Il est loué en totalité au Ministère de la Justice avec un bail administratif d'une durée de 12 ans dont 6 ans fermes ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Cette acquisition d'un montant de 12 711 900,00 euros hors droits, procure une rentabilité de 5,16 % acte en main et présente un potentiel de création de valeur à terme du fait d'une valeur locative inférieure au marché.

Outre ces investissements réalisés en indivision, Crédit Mutuel Pierre 1 a également procédé aux 2 acquisitions suivantes :

- le 30 juin 2008, la SCPI a acquis des étages de bureaux en copropriété dans la "Tour Part Dieu", (ex. Tour Crédit Lyonnais) située dans le centre de Lyon (Lyon 3<sup>e</sup>), dans le quartier tertiaire et commercial de la Part Dieu, à proximité immédiate des transports en commun et de la gare TGV. Il s'agit d'une tour IGH (Immeuble de Grande Hauteur) à usage de bureaux et d'hôtel, classée ERP (Etablissement Recevant du Public) et édiflée en 1977. Les lots de copropriété acquis représentent une surface utile pondérée de 9 821 m<sup>2</sup> soit 28 % de la surface totale des bureaux, ainsi que 42 parkings intérieurs. Cette opération conclue pour un montant de 12 400 000,00 euros hors droits offre une rentabilité de 8,59 % acte en main.

- le 21 juillet 2008, Crédit Mutuel Pierre 1 a signé l'acquisition en pleine propriété d'un immeuble neuf à usage de bureaux situé dans la zone tertiaire de Basso Cambo, au sud-ouest de Toulouse (31). Il s'agit d'un immeuble, livré en avril 2008, développant une surface utile de 6 644 m<sup>2</sup> de bureaux plus 320 parkings extérieurs et qui bénéficie d'une bonne desserte tant par la route que par les transports en commun. Entièrement loué à 2 locataires, la société INEO, qui occupe 80 % des surfaces suivant un bail ferme de 9 ans, et la société HIGHTECH (SOGETI) pour le solde, cet actif représente un investissement de 13 000 000,00 euros hors taxes et offre une rentabilité de 6,55 % acte en main.

#### Acquisitions en 2008

Date	Adresse	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Nombre parking	Prix HT/HD	Loyers bruts HT	Taux de rendement*	Locataires
20-02-08	PARIS (17 <sup>e</sup> ) Maillot 2000 - 251 boulevard Péreire	1 318	30	10 233 500	641 590	5,90 %	VIVEO - GOBTP
29-02-08	MASSY (91) Portefeuille Lazard - Carnot Plaza	2 519	55	9 161 151	622 321	6,60 %	En cours de commercialisation
16-05-08	MASSY (91) Le Campus - 102 rue de Paris	5 434	250	28 000 000	1 676 701	5,86 %	AREVA - SFR - Carrefour
30-06-08	LYON (69003) Tour Crédit Lyonnais - Lots STE	9 821	42	12 400 000	1 081 854	8,59 %	Secafi Alpha - Nouveaux Constructeurs Ernst & Young - Marazzi
21-07-08	TOULOUSE (31) Basso Cambo - Rues Grynfogel & Perroud	6 644	320	13 000 000	866 641	6,55 %	Inéo - High Tech
31-07-08	PARIS (4 <sup>e</sup> ) 8/10 rue du Renard - 56 rue de la Verrerie	1 990	0	12 711 900	696 599	5,16 %	Ministère de la Justice
		<b>27 726</b>	<b>697</b>	<b>85 506 551</b>	<b>5 585 706</b>	<b>6,33 %</b>	

\*Taux de rendement calculés sur le prix HT droits compris acte en main.

## 2. Les cessions sur l'exercice 2008

Au cours de l'année 2008, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a procédé à l'arbitrage de 11 actifs, dont 2 parkings à Noisy-le-Grand, pour un montant total de 10 720 322,00 euros hors droits net vendeur.

Huit de ces arbitrages, dont les locaux de Clichy préemptés par la mairie, se sont concrétisés à la faveur d'un portefeuille "Mosaïque 5", constitués avec d'autres SCPI du groupe et comprenant 49 actifs à usage de bureaux devenus moins adaptés à la demande et majoritairement détenus en copropriété. Ces arbitrages représentent pour Crédit Mutuel Pierre 1 un total de 9 316 641,00 euros hors droits net vendeur.

Le 29 mai 2008, au travers d'un autre portefeuille de neuf actifs dénommé "Mosaïque Commerce", la SCPI a cédé un local commercial de 130 m<sup>2</sup> sis rue de Turin à Paris pour un prix de 229 125,00 euros hors droits net vendeur.

Le 31 décembre 2008, la SCPI a signé, pour un prix de 1 150 431,00 euros hors droits net vendeur, la cession de 948 m<sup>2</sup> de locaux qui auraient nécessité d'importants travaux de rénovation dans l'immeuble "Le Wall Street" sis au Havre (76600), 120 rue Jules Siegfried.

### Cessions en 2008

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 31-12-07	Prix cession HD
09-04-08	78180 MONTIGNY-LE-BRET. Business Park, Bât E 43 av des Trois Peuples	BUR	796	13-12-89	28,00	0	1	609 796,07	91 468,93	701 265,00	840 000	747 875,00
09-04-08	78180 MONTIGNY-LE-BRET. Business Park, Bât D 41 av des Trois Peuples	BUR	796	13-12-89	28	0	1	731 755,28	-5 965,97	725 789,31	860 000	798 937,01
09-04-08	93160 NOISY LE GRAND Maille Nord 6-10 avenue Montaigne	BUR	904	18-03-91	16	223	4	1 111 570,92	163 222,97	1 274 793,89	1 330 000	1 331 700,00
09-04-08	86000 POITIERS 22 rue Gay Lussac	BUR	461	13-05-86	17	461	Vacant	396 367,44	-22 867,44	373 500,00	305 000	299 150,00
09-04-08	91892 SACLAY 4 rue René Razel	BUR	2 810	22-11-88	83	648	3	2 488 458,56	21 067,16	2 509 525,72	2 400 000	2 460 750,00
09-04-08	91000 EVRY Espace Europ 5-7 rue Truffaut	BUR	4 450	14-11-89	105	3 448	5	4 289 262,58	-	4 289 263	2 700 000	2 509 449,00
29-05-08	75008 PARIS 28 rue de Turin	COM	130	22-05-91	0	0	1	134 155,00	-	134 155,00	310 000	229 125,00
20-06-08	95200 SARCELLES 3 rue du Bas Perreux	ACT	1 352	27-06-85	18	1 060	1	762 245,09	-208 207,86	554 037,23	450 000	299 150,00
28-10-08	92110 CLICHY 51 rue Pierre	BUR	970	20-12-82	13	970	Vacant	619 413,20	-175 045,81	444 367,39	930 000	869 630,00
25-04-08	93160 NOISY LE GRAND Maille Nord	PARK	0	11-12-90	2	0	1	13 703,29	-685,17	13 018,12	25 000	24 125,00
31-12-08	76600 LE HAVRE 120 rue J. Siegfried 16 rue Pierre Brossolette	BUR	829	07-11-89	14	119	5	647 270,78	-	647 270,78	851 000	1 150 431,00
<b>Total</b>			<b>13 498</b>		<b>324</b>	<b>6 929</b>		<b>11 803 998,21</b>	<b>-137 013,19</b>	<b>11 666 985,02</b>	<b>11 001 000</b>	<b>10 720 322</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 :

	2008	2007
Taux d'occupation financier annuel (Loyers en €)	93,10 %	91,90 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre (Surface en m <sup>2</sup> )	89,70 %	89,80 %

#### 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, 31-12-08) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2008, 60 897 971 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 4,5 millions d'euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève à 93,10 %.

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 1,2 %.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de 29 172 m<sup>2</sup>. La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant des loyers en hausse, hormis sur des sites où la demande locative marque un retrait ou dans les cas où les loyers des locataires sortants devaient être remis au niveau du marché.

Les transactions les plus significatives sont indiquées ci-après :

Courbevoie (92), City Défense : 2 588 m<sup>2</sup> ont été loués en totalité à Total au titre d'un bail commercial de 5/6/9 ans à compter du 1<sup>er</sup> juin 2008.

Montrouge (92), rue de la Vanne :

- 1 044 m<sup>2</sup> loués à VVF au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans ;
- 230 m<sup>2</sup> loués à Lidl au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans moyennant une progression de loyer de 16 % ;
- 93 m<sup>2</sup> loués à Sigma Group au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans avec une progression de loyer de 24 % ;
- Extension sur 33 m<sup>2</sup> de RLF au titre d'un avenant de 3/6/9 ans.

Boulogne (92), rue Abel Gance : renouvellement du bail de Pierre Fabre sur 1 586 m<sup>2</sup> pour 4/6/9 ans, accompagné de travaux de remise en état et de remise aux normes de l'immeuble.

Argenteuil (95) : renouvellement du bail de Général Motors France portant sur 3 400 m<sup>2</sup> suivant un nouveau bail 3/6/9/12 ans aux mêmes conditions locatives.

Courbevoie (92), Le Vermeer :

- dans le cadre du départ anticipé de Latitude Paper Board sur 147 m<sup>2</sup>, cette surface a été relouée à Norisko au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans bénéficiant d'un loyer majoré de 14 % ;
- 146 m<sup>2</sup> ont été loués à Pêche et Froid avec une progression de loyer de 24 %.

Paris (10<sup>e</sup>) Rue de Paradis : 227 m<sup>2</sup> loués à Isobox au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans avec une hausse de loyer de 14 %.

Châtillon (92), Technosud :

- nouvelle extension de Siemens portant sur 801 m<sup>2</sup> à effet du 10 mars 2008 ;
- deux baux ont également été signés portant respectivement sur 287 m<sup>2</sup> avec Deltadis et 213 m<sup>2</sup> avec Médialon au titre de baux commerciaux 3/6/9 ans.

Arcueil (94), Villa Baudran : renégociation avec Unilocation grâce, notamment, à la climatisation de leurs locaux et moyennant une augmentation de loyer de 16 % au titre d'un nouveau bail 4/6/9 ans.

Boulogne (92), Le Métropole : 3 petites surfaces ont été relouées sur ce site : 75 m<sup>2</sup> à OPNET, 70 m<sup>2</sup> à Résavacs et 46 m<sup>2</sup> à Pierre Montenay, ce dernier moyennant une progression de loyer de 15 %.

Ivry-sur-Seine (94), Le Panoramique : 5 baux commerciaux 3/6/9 ans y ont été signés : 155 m<sup>2</sup> loués à Impact moyennant une hausse du loyer de 27 %, 259 m<sup>2</sup> loués à CETP, 160 m<sup>2</sup> loués à MG Production, 229 m<sup>2</sup> à IEG Consulting ainsi que le renouvellement du bail de Sicamex portant sur 342 m<sup>2</sup>.

Lognes (77), Le Mandinet : 1 039 m<sup>2</sup> loués à Lidl.

Montigny (78), Oxford : 525 m<sup>2</sup> loués à Elepak au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans incluant une progression du loyer de 32 % et 299 m<sup>2</sup> loués à Aktiv Kapital au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans avec une hausse du loyer de 42 %. D'autres contacts sont en cours.

Lyon (69), Atrium : plusieurs petites surfaces y ont été louées représentant 460 m<sup>2</sup>. Il s'agit des derniers lots vacants de cette récente acquisition ainsi louée en totalité.

Grenoble (38), rue Henri Barbusse - Telinvest : 459 m<sup>2</sup> loués à Unilog au titre d'un bail dérogatoire 10/12 mois à compter du 1<sup>er</sup> mars 2008 moyennant une progression de loyer de 20 %. Une négociation financière est en cours avec Unilog également, portant sur 2 736 m<sup>2</sup>, au titre d'un bail commercial 6/9 ans qui prendra effet en avril 2009 avec une progression de loyer de 100 %.

Ramonville (31), Parc d'activités :

- 303 m<sup>2</sup> loués à Asconit au titre d'un bail commercial de 4/6/9 ans avec une progression de loyer de 7 % ;
- dans le cadre du départ anticipé d'Arck Electronic sur 531 m<sup>2</sup>, cette surface a été relouée à Arck Sensor au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans moyennant une hausse du loyer de 5 %.

Villeneuve-d'Ascq (59), Technoparc des Prés : 789 m<sup>2</sup> loués à Décathlon au titre d'un bail commercial contenant une faculté de résiliation annuelle.

Lille (59), Jardins de Fives : 655 m<sup>2</sup> loués à la Caisse d'Épargne au titre d'un bail commercial de 3/6/9 ans bénéficiant d'une majoration de loyer de 16 %.

Schiltigheim (67), Espace Européen d'Entreprise : nouvelle acquisition en VEFA de 2 016 m<sup>2</sup> louée en totalité à Sécuritas au titre de baux commerciaux 6/9 ans.

Pessac (33), Haut Lévêque :

- Extension d'Axa sur 184 m<sup>2</sup> au titre d'un bail 6/9 ans ;
- Renouvellement du bail de Siblu France portant sur 786 m<sup>2</sup>, aux mêmes conditions locatives.

Au 31 décembre 2008, les surfaces vacantes de la SCPI totalisent 41 367 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit :

Paris	3 368 m <sup>2</sup>	soit 8,1 %
Ile-de-France	23 910 m <sup>2</sup>	soit 57,8 %
Région	14 089 m <sup>2</sup>	soit 34,1 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2008 concernent les locaux sis à :

Paris (2<sup>e</sup>), Carré Feydeau (3 257 m<sup>2</sup>) : les travaux de rénovation de l'immeuble sont en cours pour une livraison prévue en juillet 2009.

Boulogne (92), Iléo (5 080 m<sup>2</sup>) : une restructuration de haut standing de l'immeuble avec une certification HQE (Haute Qualité Environnementale) est en préparation. Les travaux de dépose et de désamiantage sont en cours. Le permis de construire concernant la modification de la façade a été obtenu et la livraison est prévue pour la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2010.

Saint-Denis (93), Plaine Espace (3 493 m<sup>2</sup>) : le RIE est livré et la navette RER fonctionne. Un bail a été signé avec SCT pour 2 157 m<sup>2</sup> pour une prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Boulogne (92), rue Marcel Dassault (1 125 m<sup>2</sup>) : les locaux sont rénovés et climatisés. Un bail de 6/9 ans a été signé pour la totalité avec Prévalliance (GIE Franck Provost) pour une prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Morangis (91), Gustave Eiffel (3 913 m<sup>2</sup>) : arbitrage. L'étude de mise aux normes 15/10 I.C.P.E. (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) est en cours avec les copropriétaires en concertation avec la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement). Souhait de céder l'immeuble en l'état : intérêt à l'achat sur la totalité des lots (négociation en cours). Commercialisation en suspens.

Montigny (78), Oxford (2 190 m<sup>2</sup>) : les locaux sont rénovés et climatisés. La commercialisation à la division se poursuit. Des négociations sont en cours pour 1 000 m<sup>2</sup>.

Madrid (28), Barajas Park (2 337 m<sup>2</sup>) : les travaux de rénovation et de climatisation sont en cours.

Bron (69), ZAC du Chêne (2 014 m<sup>2</sup>) : des travaux de rénovation, de climatisation et de division sont à l'étude.

Lyon 3<sup>e</sup> (69) : 1 756 m<sup>2</sup> situés dans la Tour Crédit Lyonnais à Lyon (69) dont la valorisation est à l'étude dans le cadre de la copropriété.

Marseille (13), Euclide - Château Gombert : 1 012 m<sup>2</sup>.

Tours (37), Parc d'activité Tours Nord (943 m<sup>2</sup>) : des travaux de rénovation, de climatisation et de division sont à l'étude.

Bobigny (93), Eugène Henaff (1 747 m<sup>2</sup>) : les locaux ont été cédés en janvier 2009.

Créteil (94), Le Clos des Ridolles (1 304 m<sup>2</sup>) : locaux hors commercialisation en raison de désordres techniques et pour lesquels l'arbitrage est envisagé.

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 18 285 m<sup>2</sup> soit 4,56 % de la surface en exploitation.

Les plus significatives concernent :

Montigny (78), 1 rue Stephenson P4B : 6 272 m<sup>2</sup> appelés à être libérés par Saipem au 31 mai 2009 et pour lesquels un projet de valorisation et de rénovation est en préparation.

Villeurbanne (69), Le Jardin des Arts : 847 m<sup>2</sup> qui ont été libérés par la Direction Régionale le 31 décembre 2008. La vente à un acquéreur utilisateur est préconisée.

Lognes (78), Le Mandinet : 1 515 m<sup>2</sup> qui ont été résiliés au 31 décembre 2008 par Dumeste, il s'agit de locaux à usage d'activités et de commerces situés en entrée du parc d'activités commerciales.

Bobigny (93), Eugène Henaff : 707 m<sup>2</sup> appelés à être libérés par TFE à la fin du mois de janvier 2009.

Grenoble (38), Europole Position : 1 123 m<sup>2</sup> devant devenir disponibles fin mars 2009 au départ de Territoires 38.

Marseille (13), rue Traverses de Pomègues : 2 809 m<sup>2</sup> qui seront libérés par Onet fin mars 2009. Des travaux de rénovation et de valorisation sont en préparation.

Lyon 3<sup>e</sup> (69), cours Albert Thomas : 342 et 684 m<sup>2</sup> devant être libérés dans le courant du mois de février.

Saint-Herblain (44), ZAC du Moulin Neuf : 1 140 m<sup>2</sup> devenus disponibles le 31 décembre 2008 au départ de la Compagnie de la chaussure et reloués dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009 à Pari Cado avec une augmentation de loyer de 36 %.

## 2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 529 943,90 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 483 336,45 euros qui a été constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 46 607,45 euros.

S'agissant du contentieux opposant la SCPI au locataire O'Restauration, ce dernier a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire en août 2008 avec poursuite du bail.

La procédure en appel du jugement du 17 septembre 2007 ayant accordé au locataire une indemnité de 828 000,00 euros, donnera lieu à une décision qui a été repoussée à mai 2009.

### 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, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2008.

	<b>2008</b>
Travaux réalisés	5 480 635,54 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 548 186,79 €

#### Nature des travaux réalisés en 2008

##### Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78180 MONTIGNY-LE-BRET. Rue Stephenson	Équipement de la cuisine avec installation d'un système ventilation et désenfumage mécanique	244 036,75 €
57000 METZ Technopole 2000 Rue Edouard Belin	Dépose ancienne climatisation et création d'une nouvelle climatisation	194 256,46 €
92100 BOULOGNE Rue Marcel Dassault	Travaux de remise en état locatif incluant la dépose de faux plafonds et de cloisons, la pose de moquettes, de mise en conformité électriques et de peintures	151 120,22 €
92320 CHÂTILLON Technosud II Rue Pierre Semard	Réfection de la toiture	150 308,83 €
92120 MONTROUGE Rue de la Vanne	Travaux de réaménagement des parkings travaux de ravalement des façades et travaux de rénovation du 4 <sup>e</sup> étage	142 317,58 €
93000 SAINT-DENIS Plainespace Avenue de la Métallurgie	Rénovation de la régulation terminale du 3 <sup>e</sup> étage et travaux de nettoyage et d'embellissement	117 827,65 €
92310 SÈVRES Avenue de la Cristallerie	Remplacement de groupe de production de froid	103 354,82 €
92100 BOULOGNE Rue Heinrich	Travaux d'étanchéité d'une terrasse végétale	85 606,60 €

##### Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92120 MONTROUGE Rue de la Vanne	Travaux de remise en état des locaux de notre ancien locataire Orange	260 805,45 €
92100 BOULOGNE Rue Marcel Dassault	Travaux de remise en état de locaux comprenant des travaux de mise en conformité électrique et de déposes de revêtements muraux	117 442,67 €
92320 CHÂTILLON Technosud II Rue Pierre Semard	Participation aux travaux du locataire Siemens et travaux d'électricité	103 751,32 €
92300 LEVALLOIS-PERRET Rue de Villiers	Participation aux travaux de la SCPI en vue de l'aménagement d'un nouveau locataire	100 000,00 €
69003 LYON Cours Albert Thomas	Travaux de remise en état de locaux comprenant des travaux de mise en conformité, de dépose de revêtements de sols, de cloisonnements et de faux plafonds	85 828,83 €
91070 BONDOUFLE Parc de la Marinière Rue Gutemberg	Travaux de remise en état de locaux comprenant des travaux de mise en conformité, de dépose de mezzanine, de revêtements de sols et de cloisonnement	84 250,75 €
59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Allée Lavoisier	Rénovation du plateau pour le locataire Groupama et deux autres locaux représentant 185 m <sup>2</sup>	83 073,59 €

### Climatisations

Les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
94742 ARCUEIL Rue de Stalingrad	Travaux de climatisation	606 781,20 €
92100 BOULOGNE Rue Marcel Dassault	Travaux de climatisation	217 522,78 €
MADRID (ESPAGNE) Parc technologique Barajas	Travaux de climatisation	140 000,00 €
92320 CHÂTILLON Technosud II Rue Pierre Semard	Travaux de climatisation	97 714,62 €

### Travaux de restructurations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 BOULOGNE Quai Alphonse Le Gallo	Restructuration de l'immeuble avec remplacement de façade	882 634,85 €
75002 PARIS Place de la Bourse	Rénovation totale de l'immeuble	247 537,77 €
75017 PARIS Rue Cardinet	Travaux de remise en état de l'immeuble	10 869,60 €

## 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 2008 une valeur vénale du patrimoine de 839 246 115 euros hors droits.

La baisse des valeurs d'expertise à périmètre identique est de 5,22 % contre une progression de 11,41 % en 2007. Cette variation, qui se situe dans la moyenne globale, s'explique par la remontée généralisée des taux de rendement demandés par les investisseurs provoquant une baisse des valeurs, elle-même liée à la baisse des transactions, conséquence directe des difficultés de financement.

#### Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2008

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en m <sup>2</sup>	Total en %
Paris	22 278	3 978				26 256	6,55 %
Région parisienne	135 474	13 475	18 323	22 447		189 719	47,34 %
Province	163 088	6 990	3 474	5 917		179 469	44,78 %
Étranger	5 310					5 310	1,33 %
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>326 150</b>	<b>24 443</b>	<b>21 797</b>	<b>28 364</b>	<b>0</b>	<b>400 754</b>	<b>98,67 %</b>
<b>Total % (hors pkg)</b>	<b>81,38 %</b>	<b>6,10 %</b>	<b>5,44 %</b>	<b>7,08 %</b>	<b>0,00 %</b>		<b>100,00 %</b>

#### Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2008

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en €	Total en %
Paris	114 744 400	9 920 000				124 664 400	14,85 %
Région parisienne	403 622 718	25 761 000	14 025 000	14 070 000	38 000	457 516 718	54,52 %
Province	232 320 997	10 283 000	1 825 000	2 406 000		246 834 997	29,41 %
Étranger	10 230 000					10 230 000	1,22 %
<b>Total (€)</b>	<b>760 918 115</b>	<b>45 964 000</b>	<b>15 850 000</b>	<b>16 476 000</b>	<b>38 000</b>	<b>839 246 115</b>	
<b>Total %</b>	<b>90,67 %</b>	<b>5,48 %</b>	<b>1,89 %</b>	<b>1,96 %</b>	<b>0,00 %</b>		<b>100,00 %</b>

## V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

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	720 081 035,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-422 459,81
<b>Valeur comptable</b>	<b>719 658 575,48</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>223,92</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	839 246 115,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	5 125 726,98
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>844 371 841,98</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>262,73</b>
Valeur de réalisation	844 371 841,98
Frais d'acquisition des immeubles	52 033 259,13
Commission de souscription	78 406 605,49
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>974 811 706,60</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>303,32</b>

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

## VI - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de la société Deloitte et Associés et de la société B.E.A.S, respectivement commissaire aux comptes titulaire et commissaire aux comptes suppléant, expirent à l'issue de la présente assemblée générale.

Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

## VII - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe UFG, la société UFG REM et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, bénéficient de la mise à disposition du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe et de l'expertise de ses équipes de contrôle interne.

Les procédures de contrôle interne de la SCPI s'inscrivent ainsi dans le cadre plus général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG et visent à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Respect des dispositions réglementaires ;
- Conformité des opérations de gestion aux dispositions réglementaires et aux principes déontologiques ;
- Exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse ;
- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficacité de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs.

L'organisation des contrôles s'appuie sur les contrôles permanents au niveau de chaque service concerné, ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" et ceux résultant de l'inspection du Crédit Mutuel Nord Europe.

# 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>
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*
2008	491 719 356,00	25 699 500,00	3 213 852	19 988	4 380 276,00	285,00**

(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.

\*\* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à partir du 10 octobre 2008.

## 2. Évolution du prix de la part

	2004	2005	2006	2007	2008
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	243,00	243,00*	257,00**	281,00***	300,00****
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	15,60	15,60	15,60	15,60	15,60
Rendement de la part <sup>(1)(2)</sup>	6,42 %	6,42 %	6,07 %	5,55 %	5,20 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	1,54	1,55	1,29	1,01	1,05

(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 257,00 euros à compter du 31 décembre 2005.

\*\* Le prix de la part a été porté à 281,00 euros à compter du 31 décembre 2006.

\*\*\* Le prix de la part a été porté à 300,00 euros à compter du 31 décembre 2007.

\*\*\*\* Le prix de la part a été porté à 285,00 euros à compter du 10 octobre 2008.

## 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)
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
2008	125 317	4,01 %	- 4 mois	18 500	22 850,00

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

Libellés	2004		2005		2006		2007		2008	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	18,39	90,62	20,32	95,57	19,88	96,22	19,21	92,11	19,41	95,52
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,31	6,48	0,52	2,45	0,64	3,10	1,27	6,07	0,66	3,25
Produits divers	0,59	2,90	0,42	1,98	0,14	0,68	0,38	1,82	0,25	1,23
<b>TOTAL DES REVENUS</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>20,32</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,64	8,08	2,10	9,88	2,10	10,16	2,04	9,79	1,99	9,81
Autres frais de gestion *	0,50	2,49	0,64	3,01	0,54	2,61	0,46	2,22	0,15	0,74
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,46	0,13	0,61	0,27	1,31	0,17	0,82	0,20	0,98
Charges immobilières non récupérées	1,32	6,51	1,50	7,06	1,22	5,91	1,46	7,01	1,13	5,58
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</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>	<b>3,48</b>	<b>17,11</b>
Amortissements nets										
- patrimoine (sol d'autrui)	0,41	2,02	0,36	1,69	0,34	1,65	0,48	2,30	0,48	2,36
- autres (charges à étaler)	0,10	0,50	(0,01)	(0,05)	0,07	0,34	(0,02)	(0,11)	0,00	0,00
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,69	3,39	0,70	3,29	0,87	4,21	0,69	3,31	0,60	2,97
- dotation nette aux autres provisions <sup>(1)</sup>	0,41	2,01	(0,07)	(0,33)	(0,18)	(0,87)	0,10	0,50	0,00	0,02
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</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>1,09</b>	<b>5,35</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>4,57</b>	<b>22,47</b>
<b>RÉSULTAT</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>	<b>15,76</b>	<b>77,53</b>
Variation du report à nouveau	(0,47)	(2,32)	0,04 **	0,19	(0,17)	(0,82)	(0,17)	(0,64)	0,16	0,79
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,60	76,88	15,60	73,37	15,60	75,51	15,60	74,80	15,60	76,76
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,26	75,21	15,46	72,71	15,43	74,69	15,43	73,08	15,40	75,77

\* 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 nettes de prélèvement, 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 31-12-2007*	Durant l'année 2008	Total au 31-12-2008
Fonds collectés	756 277 498,14	25 699 500,00	781 976 998,14
Cessions d'immeubles	99 172 286,84	10 720 322,02	109 892 608,86
Plus et moins-values sur cessions	2 345 492,92	(1 145 494,57)	1 199 998,35
Réévaluations	22 712 736,10	137 013,24	22 849 749,34
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(84 934 628,63)	(4 734 026,88)	(89 668 655,51)
Achats d'immeubles	(739 075 227,10)	(87 076 351,68)	(826 151 578,78)
Frais d'acquisition des immobilisations			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>56 498 158,27</b>	<b>(56 399 037,87)</b>	<b>99 120,40</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 ;
- 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'emprunts, 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 2008 :

### REVENU FONCIER

Revenu brut	66 426 134
Autres charges déductibles	18 588 489
Revenu net	47 837 645
Soit par part pleine jouissance	15,25

### REVENU FINANCIER

Revenu	2 076 667
Soit par part pleine jouissance	0,66
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,46

\* En application de la loi sur le financement du Revenu de Solidarité Active (R.S.A.), les produits financiers mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 30,10 %.

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	48 435 014,09
Réintégration (impôt Espagne)	122 996,18
Déduction (plus-values nettes à long terme)	(873 642,09)
Résultat fiscal	47 684 368,18

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	48 435 014,09
Réintégration (impôt Espagne)	122 996,18
Déduction	
Résultat fiscal	48 558 010,27

\* 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 la modification des statuts, pour tenir compte de la possibilité de constituer un "Fonds de remboursement"

Bien que les 18 500 parts en attente de retrait au 31 décembre 2008 ne représentent qu'un pourcentage peu élevé (0,58 %) du nombre total de parts de la SCPI, il nous a néanmoins paru souhaitable, tenant compte du contexte actuel plus difficile et empreint d'incertitude, d'envisager toutes les solutions de nature à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Certes, tous les moyens seront mis en place en vue de dynamiser la commercialisation et de favoriser ainsi la collecte, qui demeure le principal moyen d'assurer la liquidité, puisqu'elle permet le retrait des parts en compensation de souscriptions correspondantes. Mais, au-delà de la commercialisation, il nous a semblé que la SCPI, société à capital variable, pourrait également prévoir, dans un souci de prudence, la création et la dotation d'un "fonds de remboursement" destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait de parts.

C'est par conséquent dans cet objectif que nous vous proposons de modifier l'article VIII - Variabilité du capital - Retrait des statuts, permettant dès lors la création et la dotation d'un tel "Fonds de remboursement"

Ainsi, les parts d'un associé qui ne trouveraient pas à être compensées par des souscriptions correspondantes dans un délai de 3 mois pourraient, sur sa demande, lui être remboursées par prélèvement sur les fonds dont disposerait la société.

Conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le prix de retrait dans un tel cas, ne pourra ni être supérieur à la valeur de réalisation ni être inférieur à cette même valeur moins 10 %. Il sera établi par la société de gestion qui en informera les associés par tout moyen à sa convenance. Enfin, les parts retirées seront annulées, diminuant le capital effectif qui, par suite de ces retraits, ne pourra toutefois pas tomber en dessous du seuil que représente 10 % du capital social maximum statutaire.

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément et vous demandons d'approuver la nouvelle rédaction de l'article VIII des statuts modifié en conséquence.

La société de gestion.

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 2008.

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 ralentissement constaté d'une manière générale sur le marché immobilier se reflète également au niveau du marché des parts de notre SCPI. Les souscriptions nettes enregistrées ont porté sur 85 665 parts nouvelles contre 456 721 parts l'an passé. À la fin de l'exercice, le capital effectif s'élevait ainsi à 491 719 356,00 euros. Quant aux demandes de retrait, celles-ci ont concerné un total de 118 500 parts. Compte tenu des 100 000 parts ayant pu être compensées par des souscriptions correspondantes, la SCPI comptait, en attente au 31 décembre 2008, 18 500 parts. Bien que ces parts en attente de retrait ne représentent qu'un pourcentage peu important (0,58 %) du nombre total de parts, votre conseil estime, néanmoins, qu'il convient de rester vigilant. De ce fait, il approuve la société de gestion qui se propose de mettre en place toute disposition de nature à favoriser la liquidité des parts. C'est dans cet objectif qu'il vous est proposé, réunis également en assemblée générale extraordinaire, d'approuver les statuts modifiés afin de permettre la constitution et la dotation d'un "Fonds de remboursement" destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait.

## 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 d'apprécier le bien-fondé de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des arbitrages réalisés qui, pour un montant total de 10 720 322,00 euros, ont permis à la SCPI de se séparer de 13 498 m<sup>2</sup> de locaux vacants à hauteur de 51 %. À la fin de l'année, notre société avait en cours la cession de trois actifs en partie vacants à Noisy-le-Grand, Maille Nord, Bobigny et Créteil.

La société de gestion nous a également présenté les cessions projetées en vue de doter, s'il en était besoin, le fonds de remboursement. Il s'agit des locaux de Schiltigheim ainsi que de deux actifs détenus en indivision avec d'autres SCPI du Groupe, à Montrouge et à Sèvres. Comme il se doit, votre conseil portera une attention particulière aux conditions de réalisation de ces arbitrages.

Six acquisitions ont pu être signées à Paris (2 actifs), Massy (2 actifs), Lyon et Toulouse. Portant sur des immeubles à usage de bureaux, elles représentent un montant total de 85 506 551,00 euros investi sur la base d'un taux de rendement moyen de 6,33 %.

Au niveau locatif, avec un taux d'occupation financier qui s'est établi à 93,10 % au titre de l'exercice contre 91,90 % en 2007, la situation de notre société s'est améliorée.

À la fin de l'année, le stock de vacants comprenait les locaux de 5 080 m<sup>2</sup> du quai Le Gallo à Boulogne, qui faisaient l'objet de travaux de restructuration de standing avec un objectif HQE (Haute Qualité Environnementale), ainsi que les 3 257 m<sup>2</sup> de la rue Feydeau à Paris également en cours de rénovation.

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

Prenant en considération la diminution des prix, déjà constatée sur le marché immobilier au cours du premier semestre, la société de gestion a procédé au cours de l'été à une analyse du patrimoine. Cette analyse ayant conclu à une baisse prévisionnelle des valeurs comprise entre 5 et 7 %, la décision a dès lors été prise d'ajuster le prix de la part pour le fixer en cohérence avec le marché. Le prix de la part a ainsi été ramené, à effet du 10 octobre 2008, de 300,00 euros à 285,00 euros.

Les prévisions de baisse de la société de gestion ont été confirmées par les conclusions des expertises, dont nous avons pris connaissance et que nous avons examinées comme chaque année. La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, résultant de ces expertises, ressort en effet à 839 246 115,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une diminution de 5,22 %.

## 4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 60 897 971,11 euros contre 53 180 472,38 euros pour l'exercice précédent, soit une progression de 14,51 %, qui résulte des relocations et de l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2007. Compte tenu principalement de la diminution des encours, les produits financiers sont ramenés de 3 505 835,21 euros en 2007 à 2 079 045,08 euros. Le résultat de l'exercice ressort à 49 424 467,47 euros, conduisant à constater un résultat comptable par part de 15,66 euros. La distribution a été maintenue à 15,60 euros par part, laissant en report à nouveau un montant représentant à peu près un demi mois de distribution par part.

Pour 2009, les comptes prévisionnels permettent d'envisager une distribution comprise entre 15,40 euros et 16,00 euros par part.

En outre, en anticipation de la valorisation à terme que l'on peut attendre des travaux de restructuration des locaux du quai Le Gallo à Boulogne, une partie des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs" pourrait être mise en distribution.

## 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. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

## 6. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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, 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 RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2008 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 49 424 467,47 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 RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 49 424 467,47 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 808 847,08 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 52 233 314,55 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 48 932 829,40 euros ;  
(correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 3 300 485,15 euros.

## TROISIÈME RÉOLUTION

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 2008, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 719 658 575,48 euros ;
- valeur de réalisation : 844 371 841,98 euros ;
- valeur de reconstitution : 974 811 706,60 euros.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 2009.

## SIXIÈME RÉOLUTION

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 2009.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 9 649,00 euros, soit 0,01 euros par part, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice, autorise la société de gestion à verser aux autres associés, en vue de respecter l'égalité, l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit :

- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme totale de 41,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 9 338,00 euros.

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des statuts modifiés pour tenir compte de la possibilité de constituer un "Fonds de remboursement" :

- décide la création d'un tel "Fonds de remboursement" qu'elle autorise la société de gestion à doter dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent, soit pour l'exercice 2009 un montant maximum de 93 845 610,00 euros ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

---

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves ;
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice et tiendra compte, pour les associés imposables dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, de l'impôt sur la plus-value acquitté s'il y a lieu, lors de chaque cession, en leur nom et pour leur compte.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

## DIXIÈME RÉOLUTION

---

L'assemblée générale :

- prend acte que les mandats de la Société Deloitte et Associés, commissaire aux comptes titulaire, et de la Société B.E.A.S, commissaire aux comptes suppléant, expirent à l'issue de la présente assemblée générale ;
- renouvelle pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, les mandats de commissaire aux comptes :
  - titulaire de la Société Deloitte et Associés,
  - suppléant de la Société B.E.A.S.

## ONZIÈME RÉOLUTION

---

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.

# PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- approuve ledit rapport ;
- décide de modifier l'article VIII des statuts - Variabilité du capital - Retrait, pour tenir compte de la possibilité de constituer un fonds de remboursement destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait de parts ;
- décide en conséquence de rédiger l'article VIII comme suit :

### Nouvelle rédaction Article VIII : Variabilité du capital - Retrait

#### VARIABILITÉ DU CAPITAL

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la société peut constituer, si elle le juge utile, un "Fonds de Remboursement"

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, sans pour autant être ramené à montant inférieur au minimum légal.

#### RETRAIT

##### 1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

##### 2. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI, après réunion et information préalable du conseil de surveillance.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information.

#### 3. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra s'effectuer, sur leur demande expresse, par prélèvement sur les fonds dont la société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

### Ancienne rédaction Article VIII : Variabilité du capital - Retrait

#### VARIABILITÉ DU CAPITAL

*La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.*

*Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux.*

*La société n'envisage pas la constitution d'un fonds de remboursement, en conséquence le capital social effectif ne pourra pas diminuer en raison des retraits qui ne seront pris en considération que s'ils sont compensés par des souscriptions.*

*La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.*

*Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.*

*Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.*

## **RETRAIT**

### **1. Modalités de retrait**

*Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.*

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.*

*Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.*

*Les parts remboursées seront annulées.*

*Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

*L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.*

*Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.*

### **2. Valeur de retrait**

*La valeur de retrait correspond au prix d'émission (nominal plus prime d'émission) en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes.*

## **DEUXIÈME RÉOLUTION**

---

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 2008

	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	701 417 805,05	830 001 997,00	631 687 196,41	802 341 525,00
Agencements, aménagements, installations	3 822 065,37		4 130 966,17	
Immobilisations en cours	14 841 164,87	9 244 118,00	8 215 743,85	3 760 000,00
<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	- 5 548 186,79		- 5 525 873,60	
Autres provisions pour risques et charges	- 1 375 704,45	- 1 375 704,45	- 1 315 984,25	- 1 315 984,25
<b>TOTAL I</b>	<b>713 157 144,05</b>	<b>837 870 410,55</b>	<b>637 192 048,58</b>	<b>804 785 540,75</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	344 949,56	344 949,56	328 604,95	328 604,95
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	14 171 595,68	14 171 595,68	11 784 806,70	11 784 806,70
Autres créances	7 094 984,73	7 094 984,73	9 454 191,60	9 454 191,60
Provision pour dépréciation des créances	- 1 784 401,28	- 1 784 401,28	- 1 831 008,73	- 1 831 008,73
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	24 043 000,00	24 043 000,00	39 900 000,00	39 900 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	20 050 097,96	20 050 097,96	52 236 207,61	52 236 207,61
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 10 428 412,98	- 10 428 412,98	- 8 960 696,88	- 8 960 696,88
Dettes d'exploitation	- 17 885 283,76	- 17 885 283,76	- 20 354 584,11	- 20 354 584,11
Dettes diverses	- 28 782 643,65	- 28 782 643,65	- 20 212 805,60	- 20 212 805,60
<b>TOTAL II</b>	<b>6 823 886,26</b>	<b>6 823 886,26</b>	<b>62 344 715,54</b>	<b>62 344 715,54</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	57 517,06	57 517,06	10 845,96	10 845,96
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 379 971,89	- 379 971,89	- 337 664,42	- 337 664,42
<b>TOTAL III</b>	<b>322 454,83</b>	<b>322 454,83</b>	<b>326 818,46</b>	<b>326 818,46</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>719 658 575,48</b>		<b>699 209 945,66</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>844 371 841,98</b>		<b>866 803 437,83</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 01-01-2008 AU 31-12-2008 <sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2007	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>478 612 611,00</b>		<b>13 106 745,00</b>	<b>491 719 356,00</b>
Capital souscrit	478 612 611,00		13 106 745,00	491 719 356,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>124 513 185,88</b>		<b>7 858 728,12</b>	<b>132 371 914,00</b>
Primes d'émission	180 203 781,16		12 592 755,00	192 796 536,16
Prélèvement sur prime d'émission	(55 690 595,28)		(4 734 026,88)	(60 424 622,16)
<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>22 712 736,15</b>		<b>137 013,19</b>	<b>22 849 749,34</b>
Ecart de réévaluation	22 712 736,15		137 013,19	22 849 749,34
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>2 345 492,91</b>		<b>(1 145 494,56)</b>	<b>1 199 998,35</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 179 376,00</b>	<b>(370 528,92)</b>		<b>2 808 847,08</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(370 528,92)</b>	<b>370 528,92</b>	<b>491 638,07</b>	<b>491 638,07</b>
Résultat de l'exercice	42 817 674,58	(42 817 674,58)	49 424 467,47	49 424 467,47
Acomptes sur distribution	(43 188 203,50)	43 188 203,50	(48 932 829,40)	(48 932 829,40)
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>699 209 945,66</b>	<b>0,00</b>	<b>20 448 629,82</b>	<b>719 658 575,48</b>

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2008

CHARGES	2008	2007
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	7 389 624,14	6 162 924,04
Autres charges	6 232 059,89	6 305 232,36
	13 621 684,03	12 468 156,40
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	1 169 381,20	1 294 764,46
Travaux d'entretien	607 483,53	472 045,55
Grosses réparations	1 859 516,34	1 942 312,90
Autres charges	2 399 526,28	2 775 987,04
	6 035 907,35	6 485 109,95
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>19 657 591,38</b>	<b>18 953 266,35</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>6 250 103,74</b>	<b>5 654 620,12</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>1 198 995,77</b>	<b>1 914 908,67</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>	<b>4 171 595,00</b>	<b>5 703 818,08</b>
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	483 336,45	525 176,95
Provision pour grosses réparations	1 881 829,53	1 910 649,73
Autres provisions	59 720,20	559 845,79
	2 424 886,18	2 995 672,47
<b>Commission de souscription</b>	<b>4 380 276,00</b>	<b>11 015 851,92</b>
<b>Autres charges</b>		
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>18 425 856,69</b>	<b>27 284 871,26</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>7 736,20</b>	<b>403 972,14</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>38 091 184,27</b>	<b>46 642 109,75</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>49 424 467,47</b>	<b>42 817 674,58</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>87 515 651,74</b>	<b>89 459 784,33</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	60 897 971,11	53 180 472,38
Charges refacturées	13 621 684,03	12 468 156,40
Produits annexes	508 431,18	197 034,90
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>75 028 086,32</b>	<b>65 845 663,68</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	529 943,90	719 736,54
Grosses réparations	1 859 516,34	1 942 312,90
Autres reprises de provisions		77 180,00
	2 389 460,24	2 739 229,44
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>722 679,54</b>	<b>1 059 632,35</b>
<b>Autres produits</b>		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	4 380 276,00	11 015 851,92
Autres prélèvements	2 652 310,86	4 440 700,01
	7 032 586,86	15 456 551,93
<b>Prélèvements sur prime de fusion</b>		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>10 144 726,64</b>	<b>19 255 413,72</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>2 079 045,08</b>	<b>3 505 835,21</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>263 793,70</b>	<b>852 871,72</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>87 515 651,74</b>	<b>89 459 784,33</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>87 515 651,74</b>	<b>89 459 784,33</b>

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	48 932 829,40	43 188 203,50
Acquisitions d'immobilisations	77 014 318,26	90 610 161,58
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	4 734 026,88	14 707 788,09
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
<b>Total des emplois</b>	<b>130 681 174,54</b>	<b>148 506 153,17</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>(54 111 701,61)</b>	<b>26 220 949,95</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>76 569 472,93</b>	<b>174 727 103,12</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	49 424 467,47	42 817 674,58
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	25 836 513,19	128 567 030,05
Cessions d'immobilisations	(1 145 494,56)	1 364 523,77
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	97,83	
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	1 467 618,27	1 405 251,20
Variation des provisions	986 270,73	572 623,52
<b>Total des ressources</b>	<b>76 569 472,93</b>	<b>174 727 103,12</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>(54 111 701,61)</b>	<b>26 220 949,95</b>
Variation des dettes	6 142 845,17	7 418 273,26
Variation des créances	74 253,21	2 498 396,89
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>92 136 207,61</b>	<b>60 995 381,29</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>44 093 097,06</b>	<b>92 136 207,61</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 Placement Immobilier (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 dû 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 2008, pour un montant total de 19 028 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession.

- Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, une somme de 9 649 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 41 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette.
- Pour les associés non soumis à l'impôt sur le revenu, une somme de 9 338 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.

### 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 4 505 938,70 euros.

Au 31 décembre 2008, deux promesses de vente ont été signées concernant un immeuble à Argenteuil, rue Michel Carré, et un autre à Chaville, avenue Roger Salengro.

Au cours de l'année 2008 le marché des parts a enregistré 185 665 souscriptions dont 100 000 parts ont été compensées par des retraits et 85 665 parts qui ont été portées en augmentation de capital.

Au cours de l'exercice 2008, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Sarcelles (95) : Rue du Bas Perreux ;
- Saclay (91) : Rue René Razel ;
- Montigny-Le-Bretonneux (78) : Avenue des 3 peuples Bat.E ;
- Montigny-Le-Bretonneux (78) : Avenue des 3 peuples Bat.D ;
- Clichy (92) : Rue Pierre ;
- Noisy-Le-Grand (93) : Avenue Montaigne (vente partielle) ;
- Noisy-Le-Grand (93) : Avenue Montaigne Bât. 2 ;
- Evry (91) : Rue François Truffaut ;
- Paris (75) : Rue de Turin ;
- Poitiers (86) : Rue Gay Lussac ;
- Le Havre (76) : Rue Pierre Brossolette.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2008		Exercice 2007	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	644 747 428,98	751 711 997,00	574 809 665,31	720 299 898,00
Locaux d'activité	13 278 470,67	15 850 000,00	13 642 636,23	16 704 000,00
Commerces	34 539 992,75	45 964 000,00	34 677 309,45	48 084 627,00
Entrepôts	12 673 978,02	16 476 000,00	12 688 551,59	17 253 000,00
<b>Total</b>	<b>705 239 870,42</b>	<b>830 001 997,00</b>	<b>635 818 162,58</b>	<b>802 341 525,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	14 841 164,87	9 244 118,00	8 215 743,85	3 760 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>14 841 164,87</b>	<b>9 244 118,00</b>	<b>8 215 743,85</b>	<b>3 760 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>720 081 035,29</b>	<b>839 246 115,00</b>	<b>644 033 906,43</b>	<b>806 101 525,00</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Solde au 31-12-2007</b>	<b>631 687 196,41</b>
<b>Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice</b>	<b>(137 013,19)</b>
SARCELLES - Rue du Bas Perreux	(208 207,86)
SACLAY - Rue René Razel	21 067,16
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue des 3 peuples Bat.E	91 468,93
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue des 3 peuples Bat.D	(5 965,97)
CLICHY - Rue Pierre	(175 045,81)
NOISY LE GRAND - Avenue Montaigne	(685,17)
NOISY-LE-GRAND - Avenue Montaigne Bat.2	163 222,97
POITIERS - Rue Gay Lussac	(22 867,44)
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>80 177 406,00</b>
SCHILTIGHEIM - Rue de Copenhague Bat.B4	3 832 006,00
PARIS - Boulevard Péreire	10 233 500,00
MASSY - Rue de Paris	28 000 000,00
LYON - Rue Servient	12 400 000,00
TOULOUSE - Avenue Gaspar Coriolis	13 000 000,00
PARIS - Rue du Renard	12 711 900,00
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>(11 529 971,83)</b>
SARCELLES - Rue du Bas Perreux	(345 829,37)
SACLAY - Rue René Razel	(2 530 592,88)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue des 3 peuples Bat.E	(792 733,93)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue des 3 peuples Bat.D	(719 823,34)
CLICHY - Rue Pierre	(269 321,58)
NOISY-LE-GRAND - Avenue Montaigne	(12 332,95)
NOISY-LE-GRAND - Avenue Montaigne Bat.2	(1 438 016,86)
EVRY - Rue François Truffaut	(4 289 262,58)
PARIS - Rue de Turin	(134 155,00)
POITIERS - Rue Gay Lussac	(350 632,56)
LE HAVRE - Rue Pierre Brossolette	(647 270,78)
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>1 220 187,66</b>
STRASBOURG - Rue de la Durance	13 765,10
ROSNY-SOUS-BOIS - Rue de Rome	(723,75)
CHATILLON - Rue Pierre Semard	97 714,62
MADRID - Parc Technologique Barajas	147 000,00
NICE - Avenue Thiers	3 979,04
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Rue Stephenson	(6 249,76)
BORDEAUX - Rue Condillac	25 371,65
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Marcel Dassault	217 522,78
ARCUEIL - Rue de Stalingrad	606 781,20
PESSAC - Avenue Gustave Hertz	20 336,20
AIX-EN-PROVENCE - Avenue de la Lauzière	2 272,00
SEVRES - Avenue de la Cristallerie	45 673,75
MARSEILLE - Rue du Commandant Rolland	1 300,00
SAINT-DENIS - Avenue de la Métallurgie	58 707,00

BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	(15 512,17)	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	2 250,00	
<b>Solde terrains et constructions au 31-12-2008</b>		<b>701 417 805,05</b>

#### AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2007</b>		<b>14 625 835,97</b>
----------------------------	--	----------------------

<b>Comptabilisations de l'exercice</b>		<b>1 253 173,71</b>
--	--	---------------------

BONDOUFLE - Rue Gutemberg	84 250,75	
SAINT-HERBLAIN - Boulevard Marcel Paul	39 621,25	
LYON - Cours Albert Thomas	85 828,83	
STRASBOURG - Rue de la Durance	45 580,71	
NICE - Promenade des Anglais	10 245,50	
IVRY-SUR-SEINE - Avenue de Verdun	13 365,15	
NANTES - Boulevard Salvador Allendé	57 182,08	
CHATILLON - Rue Pierre Semard	103 751,32	
LABEGE - Innopole Bat.4	10 689,60	
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Rue Hermès	642,74	
VILLENEUVE-D'ASQ - Allée Lavoisier	83 073,59	
BORDEAUX - Rue Condillac	13 654,03	
LABEGE - Innopole les Triades	58 444,79	
MARCO-EN-BAREUIL - ZI de la Pilaterie	4 250,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Marcel Dassault	117 442,67	
ROUEN - Rue de Lessard	22 054,79	
PESSAC - Avenue Gustave Hertz	23 328,71	
MONTROUGE - Rue de la Vanne	260 805,45	
PARIS - Rue Chauveau Lagarde	9 055,87	
METZ - Rue Edouard Belin	36 535,20	
MARSEILLE - Rue Joliot Curie	2 162,50	
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	100 000,00	
SAINT-DENIS - Avenue de la Métallurgie	3 452,69	
PARIS - Rue de Paradis	50 879,30	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	11 700,00	
COURBEVOIE - Rue Henri Regnault	3 672,00	
LYON - Boulevard Vivier Merle	1 504,19	

<b>Cessions de l'exercice</b>		<b>(611 229,72)</b>
-------------------------------	--	---------------------

SARCELLES - Rue du Bas Perreux	(50 838,96)	
SACLAY - Rue René Razel	(14 554,99)	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Avenue des 3 Peuples Bat.D	(24 831,79)	
CLICHY - Rue Pierre	(253 127,11)	
NOISY-LE-GRAND - Avenue Montaigne	(428,22)	
NOISY-LE-GRAND - Avenue Montaigne Bat.2	(97 071,48)	
EVRY - Rue François Truffaut	(130 517,75)	
LE HAVRE - Rue Pierre Brossolette	(39 859,42)	

<b>Solde au 31-12-2008</b>		<b>15 267 779,96</b>
----------------------------	--	----------------------

#### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2007</b>		<b>-10 494 869,80</b>
----------------------------	--	-----------------------

Compte à compte		568 439,35
-----------------	--	------------

Reprises de l'exercice		-1 519 284,14
------------------------	--	---------------

<b>Solde des agencements, aménagements et installations au 31-12-2008</b>		<b>-11 445 714,59</b>
---	--	-----------------------

<b>Solde net des agencements, aménagements et installations au 31-12-2008</b>		<b>3 822 065,37</b>
---	--	---------------------

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS EN COURS

<b>Solde au 31-12-2007</b>		<b>8 215 743,85</b>
----------------------------	--	---------------------

<b>Acquisitions de l'exercice</b>		<b>10 312 655,02</b>
-----------------------------------	--	----------------------

FONTENAY-SOUS-BOIS - 6/12 avenue du Val de Fontenay	2 535,94	
CHAVILLE - 144 avenue Roger Salengro	5 768,10	
PARIS - Rue Cardinet -	10 869,60	
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers -	2 157,76	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo -	882 634,85	
PARIS - Place de la Bourse -	247 537,77	
MASSY - Avenue Carnot -	9 161 151,00	

<b>Livraisons de l'exercice</b>		<b>(3 687 234,00)</b>
---------------------------------	--	-----------------------

SCHILTIGHEIM - Rue de Copenhague -	(3 687 234,00)	
------------------------------------	----------------	--

<b>Solde au 31-12-2008</b>		<b>14 841 164,87</b>
----------------------------	--	----------------------

#### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2007</b>		<b>328 604,95</b>
--	--	-------------------

Fonds de roulement versés aux syndicats		151 347,75
---	--	------------

Fonds de roulement restitués par les syndicats		(135 003,14)
--	--	--------------

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2008</b>		<b>344 949,56</b>
--	--	-------------------

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2007	Compte à compte 2008 *	Dotation 2008	Montant des amortissements au 31-12-2008
Agencements, aménagements et installations	5 ans	10 494 869,80	(568 439,35)	1 519 284,14	11 445 714,59

\* 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 31-12-2007	Augmentation des charges à étaler 2008	Compte à compte 2008	Dotation 2008	Montant des charges à étaler au 31-12-2008
Frais d'acquisition des immobilisations		2 652 310,86		(2 652 310,86)	
<b>Sous-total charges à étaler liées aux immobilisations</b>		<b>2 652 310,86</b>		<b>(2 652 310,86)</b>	
<b>Total</b>		<b>2 652 310,86</b>		<b>(2 652 310,86)</b>	

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2007	Dotation 2008	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2008
Pour grosses réparations	5 525 873,60	1 881 829,53	1 859 516,34	5 548 186,79
Pour risques et charges	1 315 984,25	59 720,20		1 375 704,45
Pour créances douteuses	1 831 008,73	483 336,45	529 943,90	1 784 401,28
<b>Total</b>	<b>8 672 866,58</b>	<b>2 424 886,18</b>	<b>2 389 460,24</b>	<b>8 708 292,52</b>

## ■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31-12-2007	(22 712 736,15)
Reprises de l'exercice	(137 013,19)
<b>Total au 31-12-2008</b>	<b>(22 849 749,34)</b>

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2007

Résultat 2007	42 817 674,58
Report à nouveau 2007	3 179 376,00
<b>Total distribuable</b>	<b>45 997 050,58</b>
Distribution du 1 <sup>er</sup> trimestre 2007	10 207 856,10
Distribution du 2 <sup>e</sup> trimestre 2007	10 548 742,10
Distribution du 3 <sup>e</sup> trimestre 2007	11 002 019,60
Distribution du 4 <sup>e</sup> trimestre 2007	11 429 585,70
<b>Total de la distribution</b>	<b>43 188 203,50</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>2 808 847,08</b>

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	1 064 726,93
Locataires	8 921 794,18
Dettes fiscales et sociales	194 061,35
Autres dettes diverses	3 716 722,44
<b>Total</b>	<b>13 897 304,90</b>

### Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	9 389 475,50
Fournisseurs	35 573,20
Créances fiscales et sociales	1 865 962,26
Autres créances diverses	1 945 888,99
Intérêts à recevoir	237 855,89
<b>Total</b>	<b>13 474 755,84</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 385 634,16
Locataires : factures à établir	9 389 475,50
Locataires : créances douteuses	3 396 486,02
<b>Total</b>	<b>14 171 595,68</b>

## ■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurance décennale sur les gros travaux engagés dans l'immeuble de Montrouge	7 361,83
Assurance DO pour la durée des travaux de restructurations engagés dans l'immeuble de Boulogne-Billancourt	50 155,23
<b>Total</b>	<b>57 517,06</b>

## ■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Recettes RIE à rembourser à la copropriété	359 034,44
Indemnités d'assurances	20 937,45
<b>Total</b>	<b>379 971,89</b>

## ■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placement" figurent pour un montant de 13 400 000,00 euros des fonds placés en BMTN indexés sur les performances de fonds communs de placement, 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 2008 s'élève à 92 767,05 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 19 812 242,07 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 non échus sur ces placements au 31 décembre 2008 s'élève à 66 628,06 euros.

Un certificat de dépôt a été enregistré sur 2008 pour 10 643 000,00 euros correspondant à un compte sequestre constitué pour l'acquisition d'un immeuble situé à Massy.

Le montant des intérêts courus sur ces placements au 31 décembre 2008 s'élève à 78 460,78 euros.

## ■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	6 591 135,20
Entretien et réparations	327 449,62
Grosses réparations	448 116,18
Etats des lieux	22 923,14
Primes d'assurances	236 465,76
Frais de contentieux	11 568,32
Taxes bureaux	614 786,22
Taxes foncières	4 140 723,42
Taxes ordures ménagères	921 119,15
Autres taxes immobilières	12 668,46
Honoraires de gestion	259 675,02
Frais de rédactions d'actes	35 053,54
<b>Total</b>	<b>13 621 684,03</b>

## ■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(635 539,54)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	563 396,92
Autres charges immobilières	375 179,79
Diverses charges d'exploitation	51 261,93
<b>Total</b>	<b>354 299,10</b>

## ■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(635 539,54)
Produits de l'activité immobilière	83 124,74
<b>Total</b>	<b>(552 414,80)</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Solde dépôts de garanties non récupérables	6 087,00
Divers soldes de locataires	1 380,93
Diverses régularisations de comptes	268,27
<b>Total</b>	<b>7 736,20</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Bonis sur travaux concernant des sinistres de Montigny-le-Bretonneux	81 668,89
Bonis sur dégrèvements accordés aux locataires	14 746,00
Indemnité reçue sur jugement rendu concernant litige fusion SCPI	3 720,42
Profits sur soldes locataires partis	4 596,80
Solde dépôts de garanties locataires partis	20 791,27
Indemnité reçue sur jugement rendu concernant un litige sur l'immeuble de Rouen	7 750,19
Article 700	5 176,66
Indemnité reçue sur jugement rendu concernant l'immeuble Le Montjoie de La Plaine Saint-Denis	124 880,90
Profits sur diverses régularisations de comptes	462,57
<b>Total</b>	<b>263 793,70</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)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
06000	NICE	16 AVENUE THIERS	06-11-97	1 668		1 372 041,16	10 788,78	381 122,84
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	06-11-97	2 589	73	2 994 372,04	18 570,19	541 100,59
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	06-11-97	1 681	2	2 133 815,03	1 269,86	82 887,19
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268	10	209 820,22		64 587,80
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268	13	225 981,14		64 842,84
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268	12	228 673,53		91 469,47
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268	9	243 918,43		60 979,57
13008	MARSEILLE	3 RUE DU COMMANDANT ROLLAND	06-11-97	2 044	57	1 913 267,45	1 300,00	141 502,72
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMEGLUES	30-08-06	2 700	62	5 499 625,00		
13013	MARSEILLE	RUE F. JOLIOT CURIE	06-11-97	2 549	60	1 671 814,79	8 726,37	360 896,24
13100	AIX EN PROVENCE	AVENUE G DE LA LOZIERE	06-11-97	1 136	34	975 673,71	2 272,00	226 385,44
14000	CAEN	31 RUE DES COMPAGNONS	06-11-97	1 223	30	640 285,87		45 735,13
14000	CAEN	RUE DU CLOS HERBERT	06-11-97	1 560	40	1 311 061,55		91 469,45
14000	CAEN	PARC DE LA FOLIE COUVRECHEF	06-11-97	1 711	48	1 100 573,99		21 211,42
14200	HEROUVILLE ST-CLAIR	4 PLACE DE BOSTON	14-11-01	3 100	70	1 904 514,13		
28046	MADRID - ESPAGNE	PARC TECHNOLOGIQUE BARAJAS	06-11-97	5 310	19	3 902 694,84	147 000,00	2 591 633,16
31000	TOULOUSE	AVENUE DE LARRIEU	06-11-97	1 279	34	294 622,22		208 313,43
31000	TOULOUSE	RUE MARIUS TERCE	08-06-04	2 616	80	4 391 116,81		
31100	TOULOUSE	ZAC BASSO CAMBO	21-07-08	6 644	320	13 000 000,00		
31300	TOULOUSE	17 RUE MARIUS TERCE	22-12-06	2 667	181	5 993 700,00		
31310	BALMA	2/4 RUE DE LA TUILERIE	14-11-01	1 124	38	726 487,38	97 491,15	
31320	LABEGE	VOIE N° 5 - BAT 4	06-11-97	990	31	616 091,79	70 085,63	171 437,33
31320	LABEGE	LABEGE INNOPOLE	06-11-97	1 429	53	988 589,79		294 083,73
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	7 RUE HERMES	06-11-97	1 593	50	1 001 566,14		133 762,20
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	PARC D'ACTIVITES DU CANAL	06-11-97	1 666	60	1 750 763,48		(148 011,46)
33000	BORDEAUX	11-17 RUE CONDILLAC	06-11-97	1 212	15	1 658 407,18	25 371,65	117 267,20
33000	BORDEAUX	22/24 BD PIERRE 1 <sup>er</sup> DE SERBIE	14-11-01	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 MARECHAL LECLERC	01-07-03	3 359	52	3 491 552,37		
33600	PESSAC	12 BIS AV GUSTAVE EIFFEL	06-11-97	678	30	446 028,49		118 032,53
33600	PESSAC	AVENUE LEONARD DE VINCI	06-11-97	786	27	661 577,00	166 931,67	(103 555,09)
33600	PESSAC	18 AV LEONARD DE VINCI	06-11-97	545	20	533 571,56		(1 605,74)
33600	PESSAC	AVENUE GUSTAVE HERTZ	14-11-01	630	19	484 259,98	63 327,26	
33600	PESSAC	EUROPARC PESSAC	14-11-01	957	34	1 082 388,00		
33700	MERIGNAC	AVENUE DU TRUC	06-11-97	855	35	373 523,31		(54 523,18)
34000	MONTPELLIER	RUE DU MAS DE CARBONNIER	15-12-03	1 957	55	3 287 285,56		
35000	RENNES	RUE A. MEYNIER	06-11-97	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 ALLEE COLETTE DUVAL	06-11-97	968	34	762 245,09	169 553,79	(1 859,88)
38000	GRENOBLE	1 PLACE FIRMIN GAUTHIER	06-11-97	1 761	31	1 615 959,58	1 436,07	120 138,56
38000	GRENOBLE	16 RUE HENRI BARBUSSE	22-10-07	2 927	68	5 034 537,00		
44000	NANTES	3 BD SALVADOR ALLENDE	06-11-97	1 165	33	990 918,61		70 284,16
44000	NANTES	144-146 RUE PAUL BELLAMY	14-11-01	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 CHATEAU DE L'ÉRAUDIÈRE	06-11-97	1 973	63	1 554 090,14		117 065,14
44800	SAINT-HERBLAIN	6 IMPASSE MARIE-NOELLE	06-11-97	365	14	264 515,49		(22 124,12)
44800	SAINT-HERBLAIN	PARC DE L'ANGEVINIÈRE	06-11-97	1 050	35	686 191,73		172 493,34
45000	ORLEANS	22 FAUBOURG SAINT-JEAN	28-05-82	262	3	157 757,75		55 671,25
45000	ORLEANS	4 PLACE JEAN MONNET	06-11-97	889	20	734 452,45		98 527,92
51100	REIMS	28 BOULEVARD JOFFRE	06-11-97	1 205	25	1 322 875,57		58 489,16
51100	REIMS	12 RUE CLEMENT ADER - BAT B19	06-11-97	779	26	600 830,23		106 713,93
54500	VANDŒUVRE LES NANCY	7 ALLEE LA FORET DE LA REINE	14-11-01	1 018	36	777 082,84		
54600	VILLERS LES NANCY	2 ALLEE D'ENGHIEN	06-11-97	1 001	29	728 019,00		55 044,90
57000	METZ	4 RUE LAFAYETTE	06-11-97	2 030	5	1 219 592,14		121 958,86
57000	METZ	6 RUE THOMAS EDISON	06-11-97	882	29	699 740,99		138 729,01
57000	METZ	RUE EDOUARD BELIN	06-11-97	1 210	53	851 536,17	279 896,39	(98 912,25)
59000	LILLE	54-56-58 RUE NATIONALE	06-11-97	1 041		1 814 143,31		(0,31)
59000	LILLE	27 BIS RUE DU VIEUX FAUBOURG	06-11-97	1 355	23	1 657 052,06		182 425,13
59000	LILLE FIVES	RUE LOUIS BLANC	14-11-01	2 964	67	1 906 861,14		
59110	LA MADELEINE	RUE DU PRE CATELAN	14-11-01	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 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2008	Valeur vénale 2007
1 763 952,78		1 763 952,78	1 759 973,74	DIVERS LOCATAIRES	211 230,29	2 030 000,00	2 090 000,00
3 554 042,82		3 554 042,82	3 554 042,82	DIVERS LOCATAIRES	407 306,39	4 640 000,00	4 800 000,00
2 217 972,08	17 795,07	2 235 767,15	2 232 591,57	DIVERS LOCATAIRES	282 358,71	3 040 000,00	3 220 000,00
274 408,02		274 408,02	274 408,02	ELCIMA INFORMATIQUE	28 466,07	327 997,00	330 000,00
290 823,98		290 823,98	290 823,98	RANDSTAD INTERIM	50 120,95	390 000,00	380 000,00
320 143,00		320 143,00	320 143,00	DIVERS LOCATAIRES	47 410,74	350 000,00	380 000,00
304 898,00		304 898,00	304 898,00	CAMPENON BERNARD	37 589,34	390 000,00	400 000,00
2 056 070,17	28 851,03	2 084 921,20	2 094 127,46	DIVERS LOCATAIRES	265 393,29	3 030 000,00	3 420 000,00
5 499 625,00		5 499 625,00	5 499 625,00	ONET SA	502 346,04	5 725 000,00	5 850 000,00
2 041 437,40	3 485,24	2 044 922,64	2 044 101,10	DIVERS LOCATAIRES	334 040,48	2 985 000,00	3 235 000,00
1 204 331,15	72 549,28	1 276 880,43	1 295 609,87	DIVERS LOCATAIRES	141 885,46	1 410 000,00	1 480 000,00
686 021,00		686 021,00	686 021,00	VEDIORBIS	70 487,06	921 000,00	878 000,00
1 402 531,00	74 050,48	1 476 581,48	1 519 246,23	CONSEIL RÉGIONAL BASSE NORMANDIE	179 578,48	1 696 000,00	1 693 000,00
1 121 785,41	35 443,89	1 157 229,30	1 177 208,29	DIVERS LOCATAIRES	187 109,83	1 704 000,00	1 598 000,00
1 904 514,13	4 348,29	1 908 862,42	1 912 781,03	DIVERS LOCATAIRES	286 281,17	3 010 000,00	3 050 000,00
6 641 328,00		6 641 328,00	6 494 328,00	DIVERS LOCATAIRES	778 278,06	10 230 000,00	11 140 000,00
502 935,65		502 935,65	502 935,65	DISTRI GESTION	102 498,89	990 000,00	1 030 000,00
4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81	IN SITU BUSINESS CENTRE	433 409,44	5 360 000,00	5 430 000,00
13 000 000,00		13 000 000,00		DIVERS LOCATAIRES	388 995,54	13 000 000,00	
5 993 700,00		5 993 700,00	5 993 700,00	ALTEN	452 239,13	5 400 000,00	5 780 000,00
823 978,53		823 978,53	823 978,53	DIVERS LOCATAIRES	121 292,07	1 320 000,00	1 240 000,00
857 614,75	89 099,39	946 714,14	973 866,75	DIVERS LOCATAIRES	107 369,03	1 080 000,00	1 150 000,00
1 282 673,52	59 670,17	1 342 343,69	1 296 894,01	DIVERS LOCATAIRES	167 344,23	1 580 000,00	1 660 000,00
1 135 328,34	657,79	1 135 986,13	1 135 567,94	DIVERS LOCATAIRES	148 920,18	1 630 000,00	1 590 000,00
1 602 752,02		1 602 752,02	1 602 752,02	CNES	224 863,10	2 265 000,00	2 270 000,00
1 801 046,03	58 114,53	1 859 160,56	1 835 865,69	DIVERS LOCATAIRES	193 180,16	2 470 000,00	2 460 000,00
1 350 425,20		1 350 425,20	1 352 748,38	DIVERS LOCATAIRES	181 490,56	1 880 000,00	1 910 000,00
2 831 508,77		2 831 508,77	2 831 508,77	CRÉDIT LYONNAIS	315 482,05	3 700 000,00	3 680 000,00
3 491 552,37	86,93	3 491 639,30	3 491 687,30	DIVERS LOCATAIRES	399 790,67	3 940 000,00	3 960 000,00
564 061,02		564 061,02	564 061,02	DIVERS LOCATAIRES	72 909,99	690 000,00	680 000,00
724 953,58		724 953,58	724 953,58	SIBLU FRANCE	103 124,39	1 010 000,00	1 000 000,00
531 965,82		531 965,82	531 965,82	GIE AXA FRANCE	66 256,64	660 000,00	660 000,00
547 587,24	41 483,97	589 071,21	553 705,20	GIE AXA FRANCE	64 790,53	670 000,00	720 000,00
1 082 388,00		1 082 388,00	1 083 075,47	DIVERS LOCATAIRES	120 659,96	1 270 000,00	1 370 000,00
319 000,13		319 000,13	319 000,13	SELECTA	42 629,52	560 000,00	580 000,00
3 287 285,56		3 287 285,56	3 287 285,56	DIVERS LOCATAIRES	373 222,61	3 650 000,00	3 870 000,00
792 735,00		792 735,00	792 735,00	DALKIA FRANCE	90 963,07	950 000,00	990 000,00
474 472,13	22 617,59	497 089,72	519 697,05	DIVERS LOCATAIRES	86 732,35	773 000,00	822 000,00
929 939,00		929 939,00	929 939,00	IMMEUBLE VACANT	92 276,49	1 090 000,00	1 170 000,00
1 737 534,21		1 737 534,21	1 737 534,21	DIVERS LOCATAIRES	248 627,75	2 340 000,00	2 330 000,00
5 034 537,00		5 034 537,00	5 034 537,00	DIVERS LOCATAIRES	425 715,51	4 990 000,00	5 056 061,00
1 061 202,77	62 324,82	1 123 527,59	1 083 067,75	DIVERS LOCATAIRES	127 607,14	1 450 000,00	1 480 000,00
1 371 074,91		1 371 074,91	1 371 074,91	GEP BNP PARIBAS	185 969,49	2 050 000,00	2 020 000,00
4 986 588,54		4 986 588,54	4 986 588,54	DIVERS LOCATAIRES	561 266,31	5 810 000,00	5 920 000,00
1 671 155,28	78 621,19	1 749 776,47	1 786 961,84	DIVERS LOCATAIRES	212 850,67	2 020 000,00	2 070 000,00
242 391,37		242 391,37	242 391,37	C3 CONSULTANTS ATLANTIQUE	27 545,40	250 000,00	255 000,00
858 685,07	59 015,19	917 700,26	897 997,51	DIVERS LOCATAIRES	119 618,77	1 160 000,00	1 150 000,00
213 429,00		213 429,00	213 429,00	LOGEX EXCO CENTRE LOIRE	27 526,44	277 000,00	295 000,00
832 980,37	17 103,16	850 083,53	854 975,89	DIVERS LOCATAIRES	82 090,31	880 000,00	950 000,00
1 381 364,73		1 381 364,73	1 381 364,73	DIVERS LOCATAIRES	175 266,64	1 950 000,00	2 010 000,00
707 544,16	42 129,02	749 673,18	764 441,46	DIVERS LOCATAIRES	84 245,91	890 000,00	900 000,00
777 082,84	2 686,94	779 769,78	781 414,63	DIVERS LOCATAIRES	94 755,43	930 000,00	998 000,00
783 063,90	3 648,56	786 712,46	787 822,46	DIVERS LOCATAIRES	98 154,06	955 000,00	961 000,00
1 341 551,00	465,65	1 342 016,65	1 343 988,16	DIVERS LOCATAIRES	176 872,70	1 580 000,00	1 723 000,00
838 470,00	54 472,18	892 942,18	911 193,57	DIVERS LOCATAIRES	72 561,42	847 000,00	871 000,00
1 032 520,31	56 754,57	1 089 274,88	1 067 686,12	DIVERS LOCATAIRES	120 487,11	1 071 000,00	1 062 000,00
1 814 143,00	28 639,11	1 842 782,11	1 853 958,96	DIVERS LOCATAIRES	268 223,16	2 600 000,00	2 740 000,00
1 839 477,19	14 001,01	1 853 478,20	1 860 374,05	DIVERS LOCATAIRES	225 709,59	2 055 000,00	2 100 000,00
1 906 861,14		1 906 861,14	1 906 861,14	DIVERS LOCATAIRES	293 388,01	2 190 000,00	2 190 000,00
1 713 885,04		1 713 885,04	1 713 885,04	SPIE COMMUNICATIONS	212 278,13	2 336 000,00	2 410 000,00
12 079 115,36		12 079 115,36	12 079 115,36	AXA FRANCE	1 298 131,51	14 030 000,00	14 065 000,00

## ■ 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)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>BUREAUX (suite)</b>								
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	21 ALLEE LAVOISIER	06-11-97	813	23	590 962,79		64 219,76
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	7/9 ALLEE LAKANAL	12-07-04	2 524	85	3 090 000,00		
59700	MARCO EN BARCEUL	ZI DE LA PILATERIE	14-11-01	1 760	1	858 751,86	123 163,56	
67000	STRASBOURG	2 RUE DE LA DURANCE	06-11-97	980	31	880 461,10	13 765,10	28 420,75
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE LA HAYE	24-01-03	4 953	129	8 032 000,00		
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE COPENHAGUE	17-12-07	2 016	80	3 832 006,00		
69003	LYON	1 COURS ALBERT THOMAS	06-11-97	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	14-11-01	1 814		941 982,00		
69009	LYON	10 RUE DU FOUR A CHAUX	06-05-03	5 213	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	06-11-97	847	18	762 245,09		(60 980,09)
69130	ECULLY	CHEMIN DU TRONCHON	06-11-97	1 705	64	1 361 254,75		85 864,67
69130	ECULLY	20 CHEMIN DU RANDIN	14-11-01	610	28	697 454,00	112 793,97	
69260	CHARBONNIERES LES BAINS	26 RUE BENOIT BENNIER	14-11-01	1 573	58	1 415 318,64	264 880,17	
69326	LYON	129 RUE SERVIENT	30-06-08	10 411		12 400 000,00		
69500	BRON	18 RUE DU 35 REGT D'AVIATION	06-11-97	2 014	76	1 580 896,31		400 940,69
69500	BRON	10 RUE EDISON	14-11-01	1 436	60	1 750 000,00		
75001	PARIS	9, 11 ET 11 BIS RUE DES HALLES	14-11-01	921		2 092 515,00		
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-04	3 257	14	18 987 718,87		
75004	PARIS	8-10 RUE DE RENARD	30-07-08	2 702	2	12 711 900,00		
75008	PARIS	61 RUE DE COURCELLES	19-07-90 / 06-11-97	513	10	2 046 517,05		426 856,83
75008	PARIS	3 RUE CHAUVEAU LAGARDE	06-11-97	763		2 896 531,33		1 067 142,67
75010	PARIS	47 RUE D'ENGHEN	28-02-89 / 06-11-97	1 573	55	3 249 369,41		(132 702,65)
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 CDT MOUCHOTTE	01-07-99	560		1 330 117,68		727 944,32
75014	PARIS	18/20 RUE EDOUARD 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	14-11-01	1 201	29	1 899 482,68		
75017	PARIS	115 RUE CARDINET	06-11-97	1 156	7	3 125 204,85		56 558,01
75017	PARIS	251 BOULEVARD PEREIRE	20-02-08	1 434	30	10 233 500,00		
75018	PARIS	199 RUE CHAMPIONNET	06-11-97	762	25	1 628 416,40		12 587,01
76000	ROUEN	22 PLACE GADEAU DE KERVILLE	06-11-97	549	13	503 081,76		(60 979,76)
76000	ROUEN	70-74 RUE DE LESSARD	14-11-01	1 822	43	1 388 279,09		
76000	ROUEN	LE CHAMPLAIN II - ROUEN	14-11-01	1 894	44	1 362 649,13		
76000	ROUEN	RUE HENRI RIVIERE	06-11-97	2 805	86	2 134 286,24		(76 224,24)
76100	ROUEN	51 RUE DU MAIL ET RUE MALOUE	14-11-01	2 179	54	1 811 163,19		
76130	MONT SAINT-AIGNAN	9 RUE SAKHAROV	06-11-97	1 190	45	1 082 388,02		91 468,98
76140	LE PETIT QUEVILLY	8 RUE JEAN ROSTAND	14-11-01	3 348	116	2 677 448,98		
76600	LE HAVRE	RUE PIERCE BROSSOLLETTE	14-11-01					
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	06-11-97	2 312	105	3 811 225,43	513 827,12	264 922,66
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	06-11-97	662	23	1 106 779,87		251 541,13
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	31 AVENUE DE L'EUROPE	06-11-97	515	29	884 051,85		243 958,15
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	1 361	59	4 400 000,00		
78180	MONTIGNY LE BRET.	43 AVENUE DES 3 PEUPLES	06-11-97					
78180	MONTIGNY LE BRET.	41 AVENUE DES 3 PEUPLES	06-11-97					
78180	MONTIGNY LE BRET.	1 RUE STEPHENSON	16-01-91 / 06-11-97	9 811	261	14 981 957,29	1 306 528,44	1 537 145,00
78180	MONTIGNY LE BRET.	12 RUE DU FORT DE ST CYR	11-04-88 / 06-11-97	3 071	104	3 095 538,85	453 713,00	442 387,47
78280	GUYANCOURT	BD DES CHENES - RUE BOUCHER	06-11-97	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 R JEAN MERMOZ / 64 R DU VIVIER	14-11-01	2 040	45	1 737 459,40		
86000	POITIERS	22 RUE GAY LUSSAC	06-11-97					
87000	LIMOGES	46-48 AVENUE DES BENEDICTINS	28-04-77 / 14-03-78	1 075	15	422 908,82		214 535,80
91000	EVRY	5/7 RUE FRANCOIS TRUFFAUT	14-11-01					
91000	EVRY	BOULEVARD DES COQUIBUS	06-11-97	1 910	25	1 395 231,33		51 134,20
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	5 438		28 000 000,00		
91892	SACLAY	4 RUE RENE RAZEL	06-11-97					
91940	LES ULIS	BAT KILIMANDJARO/MAC KINLEY	06-11-97	1 222	25	1 216 471,63	1 622,28	101 105,20
92000	NANTERRE	163/169 AV GEORGES CLEMENCEAU	02-06-04	4 296	121	12 537 000,00		
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	6705	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	84 AVENUE DU GENERAL LECLERC	06-11-97	599	14	1 352 680,38		651 542,07

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2008	Valeur vénale 2007
655 182,55	97 173,36	752 355,91	686 978,16	DIVERS LOCATAIRES	84 166,65	810 000,00	850 000,00
3 090 000,00		3 090 000,00	3 090 000,00	DIVERS LOCATAIRES	310 706,40	3 610 000,00	3 610 000,00
981 915,42	4 175,69	986 091,11	981 915,42	DEMATHIEU ET BARD	214 698,91	2 200 000,00	2 410 000,00
922 646,95	45 422,23	968 069,18	914 808,67	DIVERS LOCATAIRES	100 137,07	916 000,00	947 000,00
8 032 000,00		8 032 000,00	8 032 000,00	ARPÈGE	716 404,61	7 843 000,00	8 674 000,00
3 832 006,00		3 832 006,00	3 687 234,00	DIVERS LOCATAIRES	48 736,00	3 330 000,00	3 760 000,00
3 685 473,05	91 696,28	3 777 169,33	3 713 213,92	DIVERS LOCATAIRES	386 889,35	3 980 000,00	4 230 000,00
18 363 537,50	1 291,58	18 364 829,08	18 363 537,50	DIVERS LOCATAIRES	1 090 605,61	17 270 000,00	17 608 286,00
941 982,00		941 982,00	941 982,00	DALKIA FRANCE	144 568,16	1 210 000,00	1 460 000,00
8 207 585,50		8 207 585,50	8 207 585,50	FRANCE TELECOM	910 904,51	10 080 000,00	10 220 000,00
807 980,00	3 700,72	811 680,72	835 050,35	DIVERS LOCATAIRES	100 128,04	924 000,00	1 038 000,00
701 265,00		701 265,00	701 265,00	DIRECTION RÉGIONALE	111 753,52	850 000,00	927 000,00
1 447 119,42	67 847,02	1 514 966,44	1 536 045,68	DIVERS LOCATAIRES	196 919,54	2 125 000,00	2 168 000,00
810 247,97		810 247,97	810 247,97	SOPRA	90 473,25	850 000,00	870 000,00
1 680 198,81		1 680 198,81	1 680 198,81	AXEMBLE SOLUTIONS	237 851,67	1 990 000,00	2 020 000,00
12 400 000,00		12 400 000,00		DIVERS LOCATAIRES	649 743,61	12 400 000,00	
1 981 837,00	2 156,25	1 983 993,25	1 984 558,65	IMMEUBLE VACANT	181 040,00	1 880 000,00	2 070 000,00
1 750 000,00		1 750 000,00	1 750 000,00	DIVERS LOCATAIRES	220 732,34	2 230 000,00	2 300 000,00
2 092 515,00		2 092 515,00	2 092 515,00	LA POSTE	192 871,93	3 500 000,00	3 390 000,00
18 987 718,87		18 987 718,87	18 987 718,87	IMMEUBLE VACANT	1 301 377,52	21 707 000,00	26 175 800,00
12 711 900,00		12 711 900,00		MINISTÈRE DE LA JUSTICE	311 942,24	12 711 900,00	
2 473 373,88	354,03	2 473 727,91	2 473 987,91	NEUFLIZE OBC	265 950,20	4 000 000,00	4 270 000,00
3 963 674,00	183 981,43	4 147 655,43	4 210 450,98	DIVERS LOCATAIRES	326 626,78	5 160 000,00	5 190 000,00
3 116 666,76	37 568,61	3 154 235,37	3 172 078,63	DIVERS LOCATAIRES	293 129,73	4 428 000,00	4 380 000,00
7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,75	DIVERS LOCATAIRES	841 191,00	11 955 000,00	12 788 000,00
8 894 825,17	283 011,22	9 177 836,39	9 215 682,51	DIVERS LOCATAIRES	971 747,30	15 380 000,00	15 630 000,00
2 134 286,00	71 078,60	2 205 364,60	2 255 859,23	DEXIA CRÉDIT LOCAL	267 471,97	3 970 000,00	3 810 000,00
2 058 062,00	70 039,15	2 128 101,15	2 177 536,74	DEXIA CRÉDIT LOCAL	267 851,65	3 820 000,00	3 670 000,00
2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40	DIVERS LOCATAIRES	266 965,32	3 950 000,00	3 720 000,00
1 097 633,00		1 097 633,00	1 097 633,00	RPCA	128 579,68	1 750 000,00	1 890 000,00
1 899 482,68		1 899 482,68	1 899 482,68	DIVERS LOCATAIRES	257 863,64	3 380 000,00	3 470 000,00
3 181 762,86		3 181 762,86	3 181 762,86	EBIZCUSS.COM	305 432,13	6 390 000,00	6 700 000,00
10 233 500,00		10 233 500,00		DIVERS LOCATAIRES	556 656,77	10 233 500,00	
1 641 003,41		1 641 003,41	1 641 003,41	GIFI INFORMATIQUE	181 580,78	2 409 000,00	2 574 000,00
442 102,00		442 102,00	442 102,00	FR3 NORMANDIE	56 601,60	600 000,00	600 000,00
1 388 279,09	35 790,37	1 424 069,46	1 411 972,96	DIVERS LOCATAIRES	218 252,95	1 900 000,00	1 890 000,00
1 362 649,13	26 675,33	1 389 324,46	1 404 069,14	DIVERS LOCATAIRES	193 070,29	1 700 000,00	1 710 000,00
2 058 062,00	10 362,06	2 068 424,06	2 073 605,09	DIVERS LOCATAIRES	305 277,76	2 665 000,00	2 665 500,00
1 811 163,19		1 811 163,19	1 811 163,19	DIVERS LOCATAIRES	275 790,19	2 380 000,00	2 340 000,00
1 173 857,00	33 232,02	1 207 089,02	1 226 974,44	DIVERS LOCATAIRES	133 727,71	1 410 000,00	1 440 000,00
2 677 448,98	12 688,62	2 690 137,60	2 698 086,55	DIVERS LOCATAIRES	361 839,15	3 720 000,00	3 780 000,00
			659 233,85				851 000,00
4 589 975,21	5 152,99	4 595 128,20	4 644 581,76	LEVI STRAUSS CONTINENTAL	576 643,07	6 800 000,00	6 720 000,00
1 358 321,00		1 358 321,00	1 358 484,05	CNIM	137 392,25	1 435 500,00	1 504 800,00
1 128 010,00		1 128 010,00	1 128 010,00	DIVERS LOCATAIRES	141 745,18	1 070 000,00	1 156 551,00
4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00	DIVERS LOCATAIRES	303 874,06	4 034 000,00	4 400 000,00
			701 265,00				840 000,00
			728 036,07				860 000,00
17 825 630,73	34 894,19	17 860 524,92	17 891 710,28	DIVERS LOCATAIRES	2 292 263,17	21 549 800,00	24 602 600,00
3 991 639,32	388 920,85	4 380 560,17	4 557 325,57	DIVERS LOCATAIRES	335 081,49	3 810 000,00	3 950 000,00
1 542 651,98	18 195,43	1 560 847,41	1 566 947,90	DIVERS LOCATAIRES	188 187,05	1 865 000,00	1 960 000,00
9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01	FRANCE TELECOM	1 009 732,66	10 860 000,00	11 240 000,00
1 737 459,40	10 971,31	1 748 430,71	1 755 191,76	DIVERS LOCATAIRES	298 574,77	2 500 000,00	2 540 000,00
			373 500,00				305 000,00
637 444,62		637 444,62	637 444,62	DIVERS LOCATAIRES	89 037,03	700 000,00	830 000,00
			4 309 222,31				2 700 000,00
1 446 365,53	30 374,12	1 476 739,65	1 503 774,03	DIVERS LOCATAIRES	217 402,17	1 960 000,00	1 970 000,00
28 000 000,00		28 000 000,00		DIVERS LOCATAIRES	1 050 241,98	28 000 000,00	
			2 509 525,72				2 400 000,00
1 319 199,11	27 607,65	1 346 806,76	1 356 550,17	DIVERS LOCATAIRES	136 401,49	1 356 300,00	1 438 800,00
12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00	VÉOLIA PROPRETÉ	1 305 044,92	17 900 000,00	18 520 000,00
21 440 750,00		21 440 750,00	21 440 750,00	DIVERS LOCATAIRES	1 659 358,17	24 250 000,00	25 000 000,00
13 518 380,00		13 518 380,00	13 518 380,00	DIVERS LOCATAIRES	955 276,04	12 200 000,00	13 860 000,00
2 004 222,45	261,43	2 004 483,88	2 006 254,88	DIVERS LOCATAIRES	202 261,02	2 864 000,00	2 908 000,00

## ■ 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)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
<b>BUREAUX (suite)</b>								
92100	BOULOGNE	77-79 RUE MARCEL DASSAULT	14-11-01	957	26	1 879 300,09	217 522,78	
92100	BOULOGNE	11 RUE HEINRICH	06-11-97	1 872	45	2 714 061,84	212 306,62	1 656 215,22
92100	BOULOGNE	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 079	77	18 622 096,82		
92100	BOULOGNE	45 RUE ABEL GANCE	29-09-05	1 648	36	9 090 250,00	2 250,00	
92110	CLICHY	18 RUE GEORGES BOISSEAU	06-11-97	3 361	61	4 725 919,53		381 122,47
92110	CLICHY	51 RUE PIERRE	20-12-82 / 06-11-97					
92110	CLICHY	3 IMPASSE DUMUR	03-10-07	1 331	15	3 320 000,00		
92120	MONTROUGE	21-23 RUE DE LA VANNE	06-11-97	3 640	100	4 535 358,26	879 776,24	2 443 782,28
92230	GENNEVILLIERS	BATIMENT B18 / B19	06-11-97	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	SEVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	4 322	83	16 067 340,56	83 856,25	
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91 / 06-11-97	2 546	53	3 445 639,19		(7 775,09)
92400	COURBEVOIE	31-41 RUE ADAM LEDOUX	06-11-97	986	18	1 786 073,56	907,50	321 082,66
92400	COURBEVOIE	16-40 RUE HENRI REGNAULT	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	58 707,00	
93110	ROSNY-SOUS-BOIS	3 RUE DE ROME	06-11-97	3 996	103	4 175 105,90	351 821,00	46 793,28
93160	NOISY LE GRAND	LE CENTRAL II	06-11-97	1 144	21	1 295 816,65		(566 760,88)
93160	NOISY LE GRAND	6-10 AVENUE MONTAIGNE	06-11-97	2 089	46	3 035 277,05		(151 764,17)
93160	NOISY LE GRAND	6-10 AVENUE MONTAIGNE	06-11-97					
93210	LA PLAINE SAINT-DENIS	194 AV DU PRESIDENT WILSON	06-11-97	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 LUMIERE	29-09-05	1 766	44	5 242 400,00		
94000	CRETEIL	RUE OLOF PALME	06-11-97	2 633	53	2 384 391,09	197 367,30	333 473,01
94042	CRETEIL	49 RUE AUGUSTE PERRET	06-11-97	611	20	699 969,36		1 131,30
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	6-12 AV DU VAL DE FONTENAY	06-11-97	702	8	853 714,50		(0,50)
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	137 AVENUE JOFFRE	06-11-97	1 662	20	2 210 510,75		0,25
94200	IVRY-SUR-SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	06-11-97	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	06-11-97	2 420	54	3 811 225,43		(1 229 291,59)
94200	IVRY-SUR-SEINE	26 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	14-11-01	1 030	13	606 893,47		
94700	MAISON-ALFORT	13/15 AV DU GENERAL LECLERC	14-11-01	2 323	43	5 791 995,64		
94742	ARCUEIL	21/27 RUE DE STALINGRAD	14-11-01	5 202	72	7 828 891,64	606 781,20	
95000	ARGENTEUIL	141-145 RUE MICHEL CARRE	06-11-97	3 400	86	4 268 572,48	287 570,00	457 346,52
95000	ARGENTEUIL	141 RUE MICHEL CARRE	06-11-97	1 700	47	1 828 449,37	147 250,00	190 145,99
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>323 632</b>	<b>7 236</b>	<b>613 838 010,09</b>	<b>7 205 552,96</b>	<b>20 244 878,46</b>

### LOCAUX D'ACTIVITÉS

33700	MERIGNAC	RUE FRANCOIS ARAGO	06-11-97	1 511	17	807 979,79		(152 448,79)
33700	MERIGNAC	AVENUE DU TRUC	15-04-83	783		216 574,68		88 155,11
76800	ST ETIENNE DU ROUVRAY	ZONE ART. DU BUISSONNET	14-11-01	1 180	20	359 749,23		
77090	COLLEGIEN	ALLEE DU CLOS DES CHARMES	06-11-97	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 / 06-11-97	2 836	36	1 278 330,71		(24 762,61)
92320	CHATILLON	93-103 RUE PIERRE SEMARD	06-11-97	5 348	90	4 946 683,87	379 957,51	418 031,18
94000	CRETEIL	25 BD JEAN-BAPTISTE OUDRY	21-10-82	964		503 081,76		(106 714,76)
94000	CRETEIL	25 BD JEAN-BAPTISTE OUDRY	06-11-97	1 380	1	701 265,48		(167 693,48)
95000	ARGENTEUIL	PARC ALGORITHMIE	06-11-97	1 074		625 040,97		(73 670,26)
95200	SARCELLES	3 RUE DU BAS PERREUX	06-11-97					
95500	GONNESSE	9 RUE AMPERE	16-12-81	1 608		520 095,07		194 233,46
95611	ERAGNY SUR OISE	AVENUE DU GROS CHENE	06-11-97	1 463	25	701 265,48		137 204,52
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>				<b>21 797</b>	<b>215</b>	<b>12 050 747,53</b>	<b>379 957,51</b>	<b>523 580,58</b>

### LOCAUX COMMERCIAUX

21000	DIJON	26 BOULEVARD DE LA MARNE	31-07-80	247	2	152 340,54		53 673,98
27000	EVREUX	24 RUE DU DOCTEUR OURSEL	26-07-07	144		649 871,00		
31000	TOULOUSE	61 ROUTE DE BAYONNE	06-11-97	843	64	686 020,58		(0,58)
44800	SAINT-HERBLAIN	ZAC DU MOULIN NEUF	06-11-97	1 680		1 036 653,32		152 448,68
44800	SAINT-HERBLAIN	11 PLACE OCEANE	06-11-97	1 500	82	914 694,10		167 693,90

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2008	Valeur vénale 2007
2 096 822,87	107 888,88	2 204 711,75	1 879 300,09	IMMEUBLE VACANT	206 905,52	3 140 000,00	3 460 000,00
4 582 583,68	11 322,93	4 593 906,61	4 605 077,63	DIVERS LOCATAIRES	495 179,45	7 250 000,00	7 430 000,00
18 622 096,82		18 622 096,82	18 637 608,99	IMMEUBLE VACANT	2 277 871,35	19 936 000,00	22 792 000,00
9 092 500,00	10 133,61	9 102 633,61	9 090 250,00	DIVERS LOCATAIRES	678 550,20	9 600 000,00	9 725 000,00
5 107 042,00		5 107 042,00	5 107 042,00	LEARNING TREE	541 051,89	6 310 000,00	6 530 000,00
			451 612,84				930 000,00
3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00	LA POSTE	287 183,42	3 386 000,00	3 320 000,00
7 858 916,78	287 748,47	8 146 665,25	7 995 779,01	DIVERS LOCATAIRES	790 839,76	12 342 000,00	13 804 000,00
1 102 648,91		1 102 648,91	1 102 648,91	COYNE ET BELLIER	176 995,68	1 592 000,00	1 634 000,00
7 240 664,94	84 972,68	7 325 637,62	7 240 664,94	MORGAN	627 311,52	10 375 000,00	10 800 000,00
16 151 196,81		16 151 196,81	16 105 523,06	LES PAGES JAUNES	1 272 635,06	17 200 000,00	20 250 000,00
3 437 864,10	25 803,01	3 463 667,11	3 472 118,66	IDENTICAR FRANCE	443 858,44	6 020 000,00	6 160 000,00
2 108 063,72	20 478,68	2 128 542,40	2 135 638,92	DIVERS LOCATAIRES	210 765,08	2 950 000,00	3 340 000,00
21 300 000,00	3 503,45	21 303 503,45	21 300 000,00	TOTAL SA	844 770,66	19 200 000,00	21 300 000,00
36 300 000,00		36 300 000,00	36 300 000,00	DIVERS LOCATAIRES	1 993 022,44	33 000 000,00	36 300 000,00
18 299 035,88	72 433,15	18 371 469,03	18 328 181,72	DIVERS LOCATAIRES	1 137 794,98	17 110 000,00	18 210 000,00
4 573 720,18	36 853,13	4 610 573,31	4 629 665,39	DIVERS LOCATAIRES	570 876,04	5 200 000,00	5 540 000,00
729 055,77		729 055,77	729 055,77	ANPE	143 476,78	1 030 000,00	1 280 000,00
2 883 512,88	60 320,12	2 943 833,00	2 976 178,70	DIVERS LOCATAIRES	277 836,65	3 190 000,00	3 130 000,00
			1 286 945,66				1 330 000,00
2 065 540,47		2 065 540,47	2 065 540,47	DIVERS LOCATAIRES	338 922,93	3 654 000,00	3 783 500,00
4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00	SPCI	495 081,69	5 380 000,00	5 410 000,00
11 000 000,00		11 000 000,00	11 000 000,00	TSYSTEMS FRANCE	1 020 440,50	11 760 000,00	12 172 000,00
5 242 400,00		5 242 400,00	5 242 400,00	DIVERS LOCATAIRES	461 572,86	6 200 000,00	6 400 000,00
2 915 231,40	1 365,87	2 916 597,27	2 917 878,87	DIVERS LOCATAIRES	371 644,68	3 530 000,00	3 750 000,00
701 100,66	46 165,54	747 266,20	764 801,89	WPS FRANCE	64 386,56	580 000,00	840 000,00
853 714,00		853 714,00	853 714,00	BANQUE PALATINE	116 864,55	1 689 000,00	1 719 000,00
2 210 511,00		2 210 511,00	2 210 511,00	BANQUE PALATINE	313 345,06	4 510 000,00	4 600 000,00
5 509 397,29	135 404,35	5 644 801,64	5 682 791,03	DIVERS LOCATAIRES	559 929,50	6 780 000,00	6 400 000,00
37 857,90		37 857,90	37 857,90	DIVERS LOCATAIRES	1 871,09	38 000,00	36 000,00
2 581 933,84		2 581 933,84	2 581 933,84	LA MUTUELLE DES ETUDIANTS	353 646,67	3 320 000,00	3 580 000,00
606 893,47		606 893,47	606 905,47	DIVERS LOCATAIRES	134 661,87	1 300 000,00	1 450 000,00
5 791 995,64		5 791 995,64	5 791 995,64	DIVERS LOCATAIRES	726 359,79	8 080 000,00	8 270 000,00
8 435 672,84	14 000,18	8 449 673,02	7 853 348,15	DIVERS LOCATAIRES	1 009 479,56	10 950 000,00	10 890 000,00
5 013 489,00		5 013 489,00	5 013 489,00	GENERAL MOTORS FRANCE	578 480,73	5 300 000,00	5 520 000,00
2 165 845,36	17 855,83	2 183 701,19	2 191 731,32	DIVERS LOCATAIRES	226 833,69	2 560 000,00	2 650 000,00
<b>641 288 441,51</b>	<b>3 458 987,47</b>	<b>644 747 428,98</b>	<b>578 496 899,31</b>		<b>58 026 435,12</b>	<b>751 711 997,00</b>	<b>724 059 898,00</b>

655 531,00		655 531,00	655 531,00	SATELEC	72 370,04	930 000,00	970 000,00
304 729,79		304 729,79	304 729,79	TECHNAL	46 326,97	400 000,00	400 000,00
359 749,23		359 749,23	359 749,23	LA POSTE	55 295,41	495 000,00	489 000,00
708 421,33		708 421,33	708 421,33	DIVERS LOCATAIRES	105 764,73	965 000,00	965 000,00
893 505,37	80 508,14	974 013,51	904 174,00	DIVERS LOCATAIRES	131 163,78	990 000,00	1 050 000,00
1 253 568,10	78 704,53	1 332 272,63	1 363 626,73	DIVERS LOCATAIRES	226 825,04	1 600 000,00	1 850 000,00
5 744 672,56	164 940,51	5 909 613,07	5 755 288,81	DIVERS LOCATAIRES	666 564,02	7 520 000,00	7 450 000,00
396 367,00		396 367,00	396 367,00	BALDEM	69 853,34	220 000,00	240 000,00
533 572,00		533 572,00	533 572,00	IMMEUBLE VACANT	51 992,37	100 000,00	110 000,00
551 370,71	31,87	551 402,58	552 394,84	DIVERS LOCATAIRES	67 022,43	610 000,00	640 000,00
			555 982,97				450 000,00
714 328,53		714 328,53	714 328,53	TOTEM INVESTISSEMENT	112 781,61	900 000,00	970 000,00
838 470,00		838 470,00	838 470,00	SAGEM DEFENSE SECURITE	122 427,94	1 120 000,00	1 120 000,00
<b>12 954 285,62</b>	<b>324 185,05</b>	<b>13 278 470,67</b>	<b>13 642 636,23</b>		<b>1 728 387,68</b>	<b>15 850 000,00</b>	<b>16 704 000,00</b>

206 014,52		206 014,52	206 014,52	CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL	32 116,58	300 000,00	300 000,00
649 871,00		649 871,00	649 871,00	DIVERS LOCATAIRES	40 638,15	600 000,00	649 868,00
686 020,00		686 020,00	686 020,00	PEINTURE RECA	104 673,85	1 130 000,00	1 130 000,00
1 189 102,00		1 189 102,00	1 189 102,00	DIVERS LOCATAIRES	200 103,71	2 300 000,00	2 320 000,00
1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00	DIVERS LOCATAIRES	181 240,80	1 950 000,00	1 970 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

LOCAUX COMMERCIAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
45000	ORLEANS	63 RUE BANNIER	06-11-97	569	17	433 804,19		80 481,01
62700	BRUAY LA BUISSIERE	RUE ALFRED LEROY	13-06-79	325		168 445,72		136 452,28
63000	AUBIERE	AVENUE DU ROUSSILLON	06-11-97	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	06-11-97	108		380 446,19		46 088,17
75008	PARIS	4 AVENUE FRIEDLAND	14-11-01	169		582 508,00		
75008	PARIS	28 RUE DE TURIN	14-11-01					
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	14-11-01	2 319		1 272 797,00		
77185	LOGNES	1/11 ALLEE DES PALOMBES	29-06-04	12 146	330	16 239 180,09		
77500	CHELLES	16/18 BD MENDES FRANCE	26-07-07	106		467 543,00		
77500	CHELLES	35 BD MENDES FRANCE	26-07-07	298		622 540,00		
77500	CHELLES	20 BD MENDES 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 REPUBLIQUE	26-07-07	184		876 330,00		
92120	MONTROUGE	44 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	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>24 443</b>	<b>534</b>	<b>33 773 869,31</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)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
26000	VALENCE	16 RUE JACQUARD	10-02-83 / 06-11-97	1 360		354 398,23		(3 765,23)
33130	BEGLES	ZI DE TARTIFUME	22-07-82	2 560	14	651 598,20		(112 996,21)
33600	PESSAC	1-3 AV ANTOINE BECQUEREL	06-11-97	1 277	20	304 477,17		91 688,43
37170	CHAMBRAY LES TOURS	ZI DE LA VRILLONNERIE	06-11-97	720		254 988,45		92 432,56
78190	VOISINS LE BRETONNEUX	RUE DU CIMETIERE	06-11-97	2 988	30	1 676 939,19		(228 673,19)
91240	ST MICHEL/ORGE MORANGIS	27 RUE GUSTAVE EIFFEL	07-05-79	4 340		693 825,97		662 970,03
93000	BOBIGNY	10 RUE EUGENE HENAFF	06-11-97	3 256	21	1 372 041,16		146 647,87
93160	NOISY LE GRAND	3-5 ALLEE DU CLOSEAU	28-06-77	1 213	17	187 512,29		186 936,83
94140	ALFORTVILLE	PAR D'ACTIVITES VAL DE SEINE	31-12-98 / 14-11-01	8 682	70	5 605 550,54		35 063,46
94430	CHENNEVIERES/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)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-04			247 537,77		
75010	PARIS	45 RUE DE PARADIS	30-09-03			959 475,78		
75017	PARIS	115 RUE CARDINET	19-08-94			979 549,02		
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	29-02-08	2 518	55	9 161 151,00		
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	27-33 ALPHONSE LE GALLO	04-11-03			882 634,85		
92300	LEVALLOIS PERRET	90/92 RUE DE VILLIERS	12-07-00			518 887,12		
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91			1 062 928,74		
94120	FONTENAY SOUS BOIS	6-12 AV DU VAL DE FONTENAY	25-07-83			298 521,57		
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90			730 479,02		
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>				<b>2 518</b>	<b>55</b>	<b>14 841 164,87</b>		

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>400 754</b>	<b>8 236</b>	<b>685 823 710,11</b>	<b>7 585 510,47</b>	<b>22 849 749,34</b>
----------------------	--	--	--	----------------	--------------	-----------------------	---------------------	----------------------

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2008 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2007	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur vénale 2008	Valeur vénale 2007
514 285,20	2 070,78	516 355,98	517 252,58	BANQUE PALATINE	70 964,71	930 000,00	940 000,00
304 898,00		304 898,00	304 898,00	CRÉDIT MUTUEL DU NORD	53 313,52	353 000,00	365 000,00
807 980,00		807 980,00	807 980,00	DIVERS LOCATAIRES	120 794,55	1 380 000,00	1 370 000,00
1 386 001,00		1 386 001,00	1 386 001,00	DIVERS LOCATAIRES	88 188,34	1 340 000,00	1 386 001,00
426 534,36	5 255,80	431 790,16	434 055,26	LES JARDINS DES ARTS	42 478,91	620 000,00	640 000,00
582 508,00		582 508,00	582 508,00	CARAY	60 369,52	1 050 000,00	1 050 000,00
			134 155,00				310 000,00
3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00	GRUPE CASINO	370 341,98	5 880 000,00	5 740 000,00
1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00	ED L'ÉPICIER	151 492,90	2 370 000,00	2 600 000,00
16 239 180,09		16 239 180,09	16 239 180,09	DIVERS LOCATAIRES	1 664 336,26	20 810 200,00	22 036 300,00
467 543,00		467 543,00	467 543,00	DIVERS LOCATAIRES	27 695,91	442 800,00	467 574,00
622 540,00		622 540,00	622 540,00	DISTRIBUTION CASINO	25 780,40	605 000,00	622 540,00
668 140,00		668 140,00	668 140,00	MATMUT	41 888,07	646 000,00	668 140,00
209 124,00		209 124,00	209 124,00	RAJMAHAL	15 945,40	197 000,00	209 124,00
876 330,00		876 330,00	876 330,00	ACM	54 060,67	800 000,00	876 330,00
1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00	CAISSE CRÉDIT MUTUEL	80 145,75	1 200 000,00	1 314 538,00
1 119 212,00		1 119 212,00	1 119 212,00	AZNA	78 361,32	1 060 000,00	1 119 212,00
<b>34 532 666,17</b>	<b>7 326,58</b>	<b>34 539 992,75</b>	<b>34 677 309,45</b>		<b>3 504 931,30</b>	<b>45 964 000,00</b>	<b>48 084 627,00</b>

350 633,00		350 633,00	350 633,00	CGE DISTRIBUTION	59 592,34	486 000,00	493 000,00
538 601,99		538 601,99	538 601,99	LAFARGE MORTIERS	105 158,65	850 000,00	890 000,00
396 165,60	3 891,91	400 057,51	401 279,66	ELECTEL	74 120,18	640 000,00	660 000,00
347 421,01		347 421,01	347 421,01	ITT FLYGT SA	60 494,22	430 000,00	470 000,00
1 448 266,00	26 410,45	1 474 676,45	1 487 395,78	ASMODEE EDITIONS	236 217,76	2 030 000,00	2 190 000,00
1 356 796,00		1 356 796,00	1 356 796,00	IMMEUBLE VACANT	183 911,00	920 000,00	1 160 000,00
1 518 689,03		1 518 689,03	1 518 689,03	DIVERS LOCATAIRES	222 271,91	1 600 000,00	1 880 000,00
374 449,12		374 449,12	374 449,12	FRANCE AIR	87 895,10	650 000,00	700 000,00
5 640 614,00	1 263,91	5 641 877,91	5 642 510,00	DIVERS LOCATAIRES	650 722,02	7 900 000,00	7 800 000,00
670 776,00		670 776,00	670 776,00	JTEKT HPI	98 590,44	970 000,00	1 010 000,00
<b>12 642 411,75</b>	<b>31 566,27</b>	<b>12 673 978,02</b>	<b>12 688 551,59</b>		<b>1 778 973,62</b>	<b>16 476 000,00</b>	<b>17 253 000,00</b>

247 537,77		247 537,77					
959 475,78		959 475,78	959 475,78				
979 549,02		979 549,02	968 679,42				
9 161 151,00		9 161 151,00				9 244 118,00	
882 634,85		882 634,85					
518 887,12		518 887,12	516 729,36				
1 062 928,74		1 062 928,74	1 057 160,64				
298 521,57		298 521,57	297 785,87				
730 479,02		730 479,02	728 678,78				
<b>14 841 164,87</b>		<b>14 841 164,87</b>	<b>4 528 509,85</b>			<b>9 244 118,00</b>	

<b>716 258 969,92</b>	<b>3 822 065,37</b>	<b>720 081 035,29</b>	<b>644 033 906,43</b>		<b>65 038 727,72</b>	<b>839 246 115,00</b>	<b>806 101 525,00</b>
-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	--	----------------------	-----------------------	-----------------------

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier CREDIT MUTUEL PIERRE 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion 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 d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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 notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2009

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux associés,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle 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.

## ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et 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.

### 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 2008 :

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.	319 915,14
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	47 117,10
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.	9 500,00
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.	35 053,54
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	277 352,13
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	100 067,70
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	850,00
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	293 500,00

#### 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 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 2008 s'élève à 6 250 103,74 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 2008 s'élève à 4 380 276,00 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.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2008 s'élève à 23 067,81 euros HT.

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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2008.

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

Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2009

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

