

POLITIQUE DE GESTION

La capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) de Notapierre s'établit à 812 618 100 € au 31 décembre 2009 contre 735 848 750 € au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de Notapierre est constitué de 207 ensembles immobiliers contre 194 à la fin de l'exercice précédent. Un élément du patrimoine a fait l'objet d'une cession en 2009 (vous en trouverez le détail en page 9).

En 2009, la collecte de Notapierre s'est élevée à 88 735 500 €.

Cette collecte a permis :

– d'une part, d'assurer tout au long de l'exercice la totale fluidité du marché des parts.

Au 31 décembre 2009, il n'existe aucune demande de cession non satisfaite.

– d'autre part, de parfaire la mutualisation du patrimoine de la société.

En 2009, Notapierre a procédé à l'acquisition de quatre nouveaux immeubles en état achevé ainsi que de dix immeubles acquis en état futur d'achèvement dont la livraison interviendra postérieurement au 31 décembre 2009. Outre, dix immeubles acquis en état futur d'achèvement en 2007 et 2008 ont été livrés au cours de l'exercice 2009. Seuls les immeubles acquis achevés en 2009 ou acquis en l'état futur d'achèvement et livrés durant l'exercice sont en compte dans le patrimoine de la SCPI.

Le montant global des investissements depuis la création de la SCPI est de 662 908 547,34 € au 31 décembre 2009; vous trouverez le détail en page 11.

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en l'état futur d'achèvement, nous proposons dans la sixième résolution présentée à l'assemblée générale de maintenir à 20 % la faculté de contracter des emprunts, d'assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

EVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élève à 566 325 162,72 € et la SCPI comprend 13 229 associés, avec un total de 2 321 766 parts.

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, net des retraits	nombre de parts au 31 décembre	nombre d'associés au 31 décembre	rémunération HT des organismes collecteurs et de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	prix d'entrée au 31 décembre
2005	295 504 689,44 €	85 677 925 €	1 211 482	8 292	7 222 680,40 €	335 €
2006	395 718 245,76 €	137 633 410 €	1 622 328	10 184	11 483 076,40 €	335 €
2007	463 271 158,00 €	95 823 662 €	1 899 275	11 500	8 417 488,00 €	346 €
2008	512 823 506,00 €	70 622 876 €	2 102 425	12 326	6 593 210,56 €	350 €
2009	566 325 162,72 €	76 769 350 €	2 321 766	13 229	7 098 840,00 €	350 €

EVOLUTION DU MARCHE DES PARTS

Notapierre étant une société à capital variable, les associés qui souhaitent se retirer de la société ont toujours la possibilité de demander leur retrait, compensé par les nouvelles souscriptions. En outre, des cessions de parts de gré à gré peuvent se réaliser sans intervention de la gérance.

Le délai moyen de retrait compensé, constaté en 2009, est d'environ un mois. Toutefois, lors de demandes de retrait importantes, ce délai peut être prolongé. Les modalités de sortie sont formulées plus précisément dans les statuts, la note d'information et dans le bulletin transmis chaque trimestre à tous les associés.

Au cours de l'année 2009, 34 189 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,63 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2009.

En 2009, 442 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la gérance.

Au 31 décembre 2009, aucune demande de retrait ne restait en attente.

année	nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	demandes de cessions ou de retraits ⁽¹⁾ en suspens	délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	rémunération de la gérance sur les cessions, retraits (en € HT)
2005	13 748	1,44 %	0	1 mois	0
2006	17 665	1,46 %	0	1 mois	46,28
2007	27 388	1,69 %	0	1 mois	138,08
2008	34 168	1,80 %	0	1 mois	138,28
2009	34 631	1,65 %	0	1 mois	91,48

(1) au prix fixé par la société de gestion

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Depuis le 1^{er} juillet 2008, la part de Notapierre est revalorisée et est portée de 346 € à 350 €. La qualité du patrimoine de votre SCPI et la régularité de la collecte ont permis depuis sa création en 1988 de maintenir et d'augmenter la valeur de la part. Notapierre demeure une des rares SCPI à n'avoir jamais décoté le prix de sa part depuis sa création.

Vous trouverez dans l'état ci-après le détail des différentes valeurs permettant de déterminer la valeur de reconstitution de la société à partir de laquelle est fixé le prix de souscription.

Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

VALEUR DE RECONSTITUTION

situation au 31 décembre 2009	valeur globale en €	valeur par part €
valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	681 450 847,01 €	293,51 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	43 579 646,44 €	18,77 €
= valeur de réalisation	725 030 493,45 €	312,28 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	107 259 400,51 €	46,20 €
= valeur de reconstitution	832 289 893,96 €	358,47 €

(1) d'après l'estimation de la société d'expertise

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2005	2006	2007	du 01/01/08 au 30/06/08	du 01/07/08 au 31/12/08	2009
prix de souscription ou de cession conseillé au 1 ^{er} janvier	335 €	335 €	346 €	346 €	350 €	350 €
dividende versé au titre de l'année	21,77 €	21,77 €	20,76 €	20,08 €		20,12 €
rendement de la part ⁽¹⁾ (en %)	6,50 %	6,50 %	6,00 %	5,80 %	5,75 %	5,75 %
report à nouveau cumulé par part	2,44 €	0,61 €	0,83 €	1,87 €		2,73 €

(1) dividende versé au titre de l'année en taux annualisé et rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année ou au prix de souscription fixé au cours de l'exercice.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine au 31 décembre 2009 est composé de 207 ensembles immobiliers, représentant 416 852 m² de locaux. Conformément à la politique d'investissement définie dans la note d'information, les acquisitions de Notapierre portent essentiellement sur des immeubles à usage de bureaux, mais aussi de commerces, de locaux d'activités ou d'entrepôts.

1) INVESTISSEMENTS

En 2009, les opérations d'investissement de la SCPI se sont réparties comme suit :

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES ACHEVES

Neuilly-sur-Seine (92) – rue Victor-Noir	3 862 m ² de bureaux	62 parkings
Schiltigheim (67) – allée d'Oslo Bât B1	1 218 m ² de bureaux	41 parkings
Schiltigheim (67) – allée d'Oslo Bât B2-B3	6 108 m ² de bureaux	197 parkings
Paris 8 ^e (75) – rue de la Baume	2 817 m ² de bureaux	70 parkings

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

LIVRAISON PREVUE EN

Saint-Quentin-Fallavier (38) Parc de Chesnes Ouest - Bat A1	910 m ² de bureaux	34 parkings	février 2010
Saint-Quentin-Fallavier (38) Parc de Chesnes Ouest - Bat A2	1 104 m ² de bureaux	41 parkings	avril 2010
Neyron (01) ZAC du Champ Perrier	1 571 m ² de bureaux, 921 m ² d'activités	65 parkings	juillet 2010

LIVRAISONS D'IMMEUBLES INTERVENUES EN 2009

LIVRAISON LE

Saint-Benoît (86) – Bât B	1 075 m ² de bureaux	28 parkings	18 février 2009
Saint-Grégoire (35) – Pentagone 1	1 897 m ² de bureaux	62 parkings	12 mars 2009
Villefranche-sur-Saône (69) - Bât A	2 412 m ² de bureaux	97 parkings	8 avril 2009
Villefranche-sur-Saône (69) - Bât C	875 m ² de bureaux, 975 m ² d'activités	66 parkings	8 avril 2009
Rillieux-La-Pape (69) – Bât C	410 m ² de bureaux, 416 m ² d'activités	22 parkings	27 avril 2009
Chelles (77) – Chilpéric	3 342 m ² de bureaux, 571 m ² de commerces	70 parkings	7 mai 2009
Saint-Herblain (44) – Le Belna	3 073 m ² de bureaux	156 parkings	22 juillet 2009
Bayonne (64) – Le Toki Lona	2 517 m ² de bureaux	102 parkings	27 juillet 2009
Saint-Grégoire (35) – Pentagone 2	2 333 m ² de bureaux	87 parkings	24 sept. 2009
Dijon (21) – Le Katamaran	5 128 m ² de bureaux	152 parkings	17 nov. 2009

Le choix de ces investissements a été effectué par le comité d'investissement et la société de gestion non seulement dans le strict respect des critères de sélection qui ont été définis et appliqués depuis la création de Notapierre mais également à plusieurs niveaux de sélections successifs. Les titres de propriété ainsi que les baux ont été communiqués au commissaire aux comptes.

2) ARBITRAGE

Au cours de l'exercice, un élément du patrimoine a fait l'objet d'une cession.

date	adresse	surface	prix net vendeur
29 juillet 2009	Lyon (69) Le Capitole – rue Jules Jusserand	140 m ²	200 000 €

L'opération d'arbitrage ci-dessus a été réalisée dans le respect des conditions de l'autorisation délivrée par l'assemblée générale des associés.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire d'autoriser la société de gestion à procéder à la cession, après avis favorable du conseil de surveillance, d'éléments du patrimoine immobilier aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par le décret N° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

REPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009 (EN M²)

en m ²	bureaux	activités	commerciaux	entrepôts	autres	TOTAL
Province	224 753 53,92 %	110 352 2,72 %	6 682 1,60 %	13 779 3,31 %	5 851 1,40 %	262 417 62,95 %
Région parisienne	129 662 31,11 %	15 391 3,69 %	1 022 0,25 %	2 194 0,53 %	-	148 269 35,57 %
Paris	5 973 1,43 %	193 0,05 %	-	-	-	6 166 1,48 %
total	360 388 86,45 %	26 936 6,46 %	7 704 1,85 %	15 973 3,84 %	5 851 1,40 %	416 852 100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (en % de la valeur vénale des immeubles à la clôture de l'exercice)

	bureaux	activités	commerciaux	entrepôts	autres	TOTAL
Province	49,18	1,40	1,61	1,26	2,30	55,75
Région parisienne	36,26	2,26	0,34	0,28	-	39,14
Paris	5,00	0,11	-	-	-	5,11
total	90,44	3,77	1,95	1,54	2,30	100

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier**

31 mars 2009	91,86 %
30 juin 2009	92,10 %
30 septembre 2009	91,93 %
31 décembre 2009	91,50 %

Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

En 2009, le montant des loyers facturés s'élève à 54 637 065,50 € HT.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de cet exercice est de 52 867 690,87 € HT, le taux de recouvrement est de 96,76 %.

Le taux de loyers impayés quittancés s'élève à 3,24 %, dont 0,19 % en contentieux.

PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS

Le plan triennal d'entretien, l'état des travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes ont été établis pour l'ensemble du patrimoine par les gestionnaires mandatés par la société de gestion et ont été communiqués au commissaire aux comptes.

Vous trouverez dans l'annexe comptable, pages 34 et 35, le détail du calcul des provisions constituées pour l'entretien du patrimoine.

LES RESULTATS DE L'EXERCICE 2009

Le résultat net de l'exercice s'élève à 45 618 620,59 €. Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2009, un dividende de 20,127 € par part, versé en quatre acomptes.

date de versement de l'acompte	montant de l'acompte par part pour un trimestre (en €)
30 avril 2009	5,031
31 juillet 2009	5,031
30 octobre 2009	5,031
29 janvier 2010	5,034

Dans ces conditions, le rendement s'établit pour 2009 à :

- 5,75 % en taux annualisé pour un prix de part de 350 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 43 217 714,22 €, nous vous proposons de reporter le solde de 2 400 906,37 € sur le compte « report à nouveau », qui s'établira ainsi à 6 331 985,87 €.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE (en euros)

année	prix d'entrée (1)	prix de sortie (2)	rentabilité brute (3)		rentabilité nette (4)	
			prix d'entrée	prix de sortie	prix d'entrée	prix de sortie
2005	335	308,20	8,06 %	8,77 %	6,50 %	7,07 %
2006	335	308,20	7,74 %	8,42 %	6,50 %	7,07 %
2007	346	318,32	7,43 %	8,07 %	6,00 %	6,52 %
01/01 au 30/06/08	346	318,32	7,72 %	8,39 %	5,80 %	6,31 %
01/07 au 31/12/08	350	322,00	7,63 %	8,29 %	5,75 %	6,25 %
2009	350	322,00	7,66 %	8,32 %	5,75 %	6,25 %

(1) prix payé par le souscripteur au 1^{er} janvier

(2) somme revenant au cédant en cas d'intervention de la gérance au 1^{er} janvier

(3) total des revenus bruts par part rapportés au prix de celle-ci

(4) dividende versé, au titre de l'année, par part rapporté au prix de celle-ci

Pour une part portant jouissance au 1^{er} janvier 2009, le revenu de l'année se décompose de la façon suivante :

• revenu total	20,127 €
dont	
– revenu foncier	19,215 €
– revenu financier (avant prélèvement libératoire)	0,912 €

Les produits financiers sont constitués essentiellement par des placements en certificats de dépôt et billets de trésorerie.

Les capitaux disponibles sont placés en produits financiers ouvrant droit à un prélèvement libératoire au taux de 30,10 % (prélèvements sociaux inclus) depuis le 1^{er} janvier 2009, suite à l'entrée en vigueur de la contribution au financement du revenu de solidarité active (RSA).

Pour les associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire, la distribution des revenus fait l'objet d'une retenue à la source du montant des contributions sociales (y compris la contribution au RSA) fixé à 12,10 % depuis le 1^{er} janvier 2009.

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009 (en euros)

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	bilan	valeurs estimées	bilan	valeurs estimées
<i>placements immobiliers</i>				
<i>immobilisations locatives</i>				
• terrains et constructions locatives	650 742 700,33	669 285 000,00	547 572 771,33	587 887 892,
• immobilisations en cours	12 165 847,01	12 165 847,01	31 825 472,80	31 825 472,
<i>charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
• commissions de souscription				
• frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• autres frais d'acquisitions des immeubles				
<i>provisions liées aux placements immobiliers</i>				
• dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
• autres provisions pour risques et charges	- 8 721 525,42		- 8 018 352,42	
total	654 187 021,92	681 450 847,01	571 379 891,71	619 713 364
<i>autres actifs et passifs d'exploitation</i>				
<i>actifs immobilisés</i>				
• associés capital souscrit non appelé				
• immobilisations incorporelles				
• immobilisations corporelles d'exploitation				
• immobilisations financières	3 587,93	3 587,93	801,12	801,
<i>créances</i>				
• locataires et comptes rattachés	11 488 575,05	11 488 575,05	8 851 348,09	8 851 34,
• autres créances	9 084 840,08	9 084 840,08	9 533 998,09	9 533 99,
• provisions pour dépréciation des créances	- 303 755,66	- 303 755,66	- 350 676,17	- 350 67,
<i>valeurs de placement et disponibilités</i>				
• valeurs mobilières de placement	63 422 463,31	63 422 463,31	81 846 664,99	81 846 66
• fonds de roulement				
• autres disponibilités	11 426 423,80	11 426 423,80	6 104 711,06	6 104 71
<i>provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>dettes</i>				
• dettes financières	- 900 316,81	- 900 316,81		
• dettes d'exploitation	- 15 254 919,35	- 15 254 919,35	- 12 142 787,35	- 12 142 7,
• dettes diverses	- 35 387 251,91	- 35 387 251,91	- 36 451 791,09	- 36 451 7,
total II	43 579 646,44	43 579 646,44	57 392 268,74	57 392 2,
<i>comptes de régularisation actif et passif</i>				
charges constatées d'avance	26 768,98	26 768,98	2 673,00	2 6,
charges à répartir sur plusieurs exercices			1 796,74	1 7,
produits constatés d'avance				
total III	26 768,98	26 768,98	876,26	8
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	697 793 437,34		628 773 036,71	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		725 057 262,43		677 106 5

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	situation d'ouverture	affectation résultat N-1	autres mouvements	situation de clôture
<i>capital</i>				
capital souscrit	512 823 506,00		53 501 656,72	566 325 162,72
capital en cours de souscription	512 823 506,00		53 501 656,72	566 325 162,72
<i>prime d'émission</i>				
primes d'émission	109 761 506,07		13 161 755,97	122 923 262,04
primes d'émission en cours de souscription	191 680 797,47		23 817 655,60	215 498 453,07
prélèvement sur primes d'émission	- 81 919 291,40		- 10 655 899,63	- 92 575 191,03
<i>écarts d'évaluation</i>				
écarts de réévaluation				
écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<i>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>				
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	2 256 945,14		- 43 918,43	2 213 026,71
<i>Réserves</i>				
<i>Report à nouveau</i>	1 583 720,06	2 347 359,44	-	3 931 079,50
Résultat de l'exercice	2 347 359,44	- 2 347 359,44	2 400 906,37	2 400 906,37
Résultat de l'exercice	41 599 326,91	- 41 599 326,91	45 618 620,59	45 618 620,59
Acomptes sur distribution	- 39 251 967,47	39 251 967,47	- 43 217 714,22	- 43 217 714,22
TOTAL GÉNÉRAL	628 773 036,71	-	69 020 400,63	697 793 437,34

COMpte DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2009 (en euros)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>produits de l'activité immobilière et produits annexes</i>		59 646 291,67		47 828 8
produits de l'activité immobilière		59 004 817,60		47 510 3
• loyers	54 637 065,50		44 351 079,69	
• charges facturées	4 367 752,10		3 159 252,67	
produits annexes	641 474,07	641 474,07	318 514,12	318 5
<i>autres produits d'exploitation</i>		3 383 092,08		4 452 8
reprise d'amortissement d'exploitation				
reprise de provision d'exploitation		3 219 099,36		4 377 0
• provisions pour risques			13 937,80	
• provisions pour créances douteuses	195 461,31		264 943,49	
• provisions pour grosses réparations	3 023 638,05		4 098 169,78	
transferts de charges d'exploitation	130 124,35	130 124,35	73 763,55	73 7
autres produits d'exploitation	33 868,37	33 868,37	2 070,15	2 07
<i>produits financiers</i>		2 089 944,31		7 436 8
produits financiers				
reprise de provisions sur charges financières	2 089 944,31		7 436 846,64	
<i>produits exceptionnels</i>				
produits exceptionnels				
reprise d'amort. et provisions except.				
total des produits		65 119 328,06		59 718 57
solde débiteur = perte		-		
TOTAL GÉNÉRAL		65 119 328,06		59 718 57

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2009 (en euros)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>charges immobilières</i> ⁽¹⁾		10 741 534,28		7 207 313,31
charges ayant leur contrepartie en produits	4 367 752,10		3 159 252,67	
charges d'entretien du patrimoine locatif	133 913,24		87 540,42	
grosses réparations	3 023 638,22		1 829 078,35	
autres charges immobilières	3 216 230,72		2 131 441,87	
<i>charges d'exploitation de la société</i>		8 759 163,66		10 908 530,96
diverses charges d'exploitation	4 767 938,05	4 767 938,05	4 430 901,19	4 430 901,19
dotation aux amortissements d'exploitation				
dotation aux provisions d'exploitation		3 875 351,85		6 255 685,29
• provisions pour risques				
• provisions pour créances douteuses	148 540,80		194 694,53	
• provisions pour grosses réparations	3 726 811,05		6 060 990,76	
autres charges	115 873,76	115 873,76	221 944,48	221 944,48
<i>charges financières</i>		9,53		3 406,71
charges financières diverses	9,53		3 406,71	
dotation aux amortissements et aux provisions				
<i>charges exceptionnelles</i>				
charges exceptionnelles				
dotation aux amortissements et aux provisions				
total des charges		19 500 707,47		18 119 250,98
solde créditeur = bénéfice		45 618 620,59		41 599 326,91
TOTAL GÉNÉRAL		65 119 328,06		59 718 577,89

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant

5) Immobilisations en cours au 31/12/2009

	date de livraison prévue	prix hors frais hors taxes hors droits	% avancement des travaux	avancement des travaux
Wasquehal A	01/02/2010	1 320 277,35 €	100 %	1 320 277,35 €
Strasbourg Schertz Bât 1	01/01/2012	3 189 694,00 €	0 %	-
Strasbourg Schertz Bât 2	01/03/2010	7 061 048,00 €	92 %	6 496 164,16 €
Strasbourg Schertz Bât 3	01/01/2012	1 762 176,00 €	0 %	-
St-Quentin-Fallavier Bât A1	01/03/2010	1 480 555,00 €	70 %	1 036 388,50 €
St-Quentin-Fallavier Bât A2	01/05/2010	1 795 445,00 €	60 %	1 077 267,00 €
Neyron	01/07/2010	4 065 000,00 €	55 %	2 235 750,00 €
Total		20 674 195,35 €		12 165 847,01 €

dont 924 194,15 € en cours au 31/12/2008, soit une augmentation de 11 241 652,86 €.

Les évaluations de l'avancement des travaux au 31/12/2009 ont été établies par les cabinets d'architecte charge des travaux.

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique, à la somme de 662 908 547,34 €.

B) PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1) Provision pour risques locatifs

- Cette provision n'est plus dotée depuis le 1^{er} janvier 2008, et le solde a fait l'objet d'une reprise.

2) Provision pour grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation, de remise aux normes

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

- Objectif de la provision

Compte tenu de la garantie biennale, la provision pour grosses réparations n'est constituée qu'à compter la 3^e année qui suit la date de livraison de l'immeuble.

L'objectif est de constituer une provision représentant :

- 0,20 % de la valeur des immeubles de plus de deux ans et moins de cinq ans,
- 0,45 % de la valeur des immeubles de plus de cinq ans et moins de huit ans,
- 0,70 % de la valeur des immeubles de plus de huit ans et de moins de dix ans,
- et 1 % de la valeur des immeubles de plus de dix ans.

Cette provision est majorée de la provision représentant le plan triennal et les travaux d'aménagement rénovation pour l'optimisation du patrimoine.

- Dotation de la provision

La dotation annuelle est fixée à 5 % des loyers facturés hors taxes. Ce taux pourra être corrigé en fonction des travaux nécessaires à la conservation du patrimoine.

- Reprise de la provision

Les coûts représentatifs des travaux réalisés sur les immeubles au titre des grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes sont prélevés sur la provision constituée à cet effet.

3) Rappel des provisions constituées au 31 décembre 2008 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
report au 1 ^{er} janvier 2008	13937,80	6 055 531,44
dotation	-	6 060 990,76
reprise provision	< 13937,80 >	< 4 098 169,78 >
provisions au 31 décembre 2008	0,00	8 018 352,42

4) Provisions constituées au 31 décembre 2009 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
report au 1 ^{er} janvier 2009	0,00	8 018 352,42
dotation	-	3 726 811,05
reprise provision	< 0,00 >	< 3 023 638,05 >
provisions au 31 décembre 2009	0,00	8 721 525,42

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

L'ensemble des créances et dettes d'exploitation sont à moins d'un an, à l'exception des dépôts de garantie des locataires.

A) IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Cautions versées sur deux contrats de prestations de services pour un montant de 3 587,93 €.

B) LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES

Ces créances représentent:

Les charges à refacturer aux locataires:	6 243 855,72 €
Les clients débiteurs:	4 798 726,51 €
Les créances douteuses des locataires :	445 992,82 €
soit:	11 488 575,05 €

C) AUTRES CREANCES

Ces créances représentent un montant total de 9 084 840,08 € et s'analysent comme suit:

- créances fiscales et sociales

Elles se composent essentiellement des différentes rubriques de TVA:

Crédit de TVA à récupérer:	2 485 102,00 €
TVA déductible sur biens immobilisés:	1 076 771,87 €
TVA sur loyers payés d'avance:	67 211,53 €
TVA sur factures non parvenues:	139 067,11 €
TVA déductible sur biens et services:	83 249,11 €
soit:	3 851 401,62 €

- autres créances

Elles représentent :

Les provisions versées aux syndicats des différents immeubles

avant reddition au titre de 2009 : 4 255 18

Avances et acomptes versés sur achats d'immobilisations en VEFA : 784 3

Fournisseurs débiteurs : 111 99

Divers produits à recevoir : 81 94

soit : 5 233 43

D) PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES

Ce poste s'élève à 303 755,66 € et concerne les créances locataires douteux

	provision au 01/01/2009	dotation 2009	reprise 2009	provi 31/1
Créances locataires douteux	350 676,17 €	148 540,80 €	195 461,31 €	303 75

E) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

1) Valeurs mobilières de placement

Le montant de 63 422 463,31 € représente :

- la trésorerie disponible placée sous forme de billets de trésorerie à hauteur de 63 411 838,49 €,
- les coupons courus non échus au 31 décembre 2009 pour 10 624,82 €.

2) Autres disponibilités

Cette somme de 11 426 423,80 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'ex

F) DETTES

1) Dettes financières

La dette financière de 900 316,81 € est en partie composée des sommes dues à la société de gestion

2) Dettes d'exploitation

- Gérance, fournisseurs et comptes rattachés : 1 619
- Locataires créditeurs : 4 915
- Avances et acomptes reçus des locataires concernant
les appels de charges locatives : 8 719

soit : 15 254

3) Dettes diverses

Ces dettes représentent :

- associés :

le 4^e acompte de l'exercice 2009 versé le 29 janvier 2010 pour : 11 191

les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2010 : 499

dividendes 2009 en attente de paiement : 4

dettes sur taxation des plus values de cession : 1

• locataires :	
dépôts de garantie des locataires :	11 787 845,01 €
• immeubles :	
Solde dû sur acquisitions d'immeubles :	6 665 238,19 €
Solde dû sur immobilisations en cours (VEFA) :	4 213 677,32 €
• divers :	
diverses charges à payer :	1 022 690,24 €
(dont charges sur les lots vacants pour 656 791,88 €)	
divers créditeurs :	1 327,91 €
soit :	35 387 251,91 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance : 26 768,98 €

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

1) Capital

Le capital représenté par 2 321 766 parts au 31/12/2009, s'est accru de 219 341 parts supplémentaires représentant 253 530 souscriptions moins 34 189 rachats soit 53 501 656,72 €, ce qui porte celui-ci à 566 325 162,72 €.

2) Primes d'émission

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 13 161 755,97 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2009 à 122 923 262,04 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

• souscription de capital :	
Prime d'émission sur 253 530 parts à 106,08 €, soit :	26 894 462,40 €
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats, soit :	< 3 076 806,80 € >
(ce qui représente 34 189 primes d'émission remboursées à la valeur d'origine)	
soit un net de :	23 817 655,60 €

• Les prélèvements sur les primes d'émission de 10 655 899,63 € ont été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles et des commissions de souscription au titre de la collecte, majorés du prorata de TVA non récupérable, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription :	7 098 840,00 €
Variation du prorata de TVA non récupérable sur les commissions de souscription de l'exercice :	27 827,48 €
Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles :	3 936 561,83 €
Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine :	< 407 329,68 € >
soit :	10 655 899,63 €

La commission de souscription est fixée à 8 % HT du prix de souscription, soit 28,00 € par part.

3) Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble

Une cession est intervenue au cours de l'exercice et a généré une moins value, nette des prélèvements source, de 43 918,43 €.

Le solde du compte est ainsi porté à 2 213 026,71 €.

4) Report à nouveau

L'assemblée générale du 16 juin 2009, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2008, a entériné la distribution d'une somme de 39 251 967,47 € sur un bénéfice comptable de 41 599 326,91 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du solde, soit 2 347 359,44 € au compte report à nouveau portant à un solde créditeur de 3 931 079,50 €.

5) Résultat de l'exercice

Le résultat s'élève à 45 618 620,59 €, sur lesquels les acomptes distribués représentent 43 217 714,22 € soit un reliquat non distribué de 2 400 906,37 €.

LE COMPTE DE RÉSULTAT

A) PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES

1) Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2009 représente une somme de : 54 637 065,5
contre 44 351 079,69 € pour l'exercice 2008.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : 4 367 752,
Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3) Produits annexes

Dégrèvements de taxe foncière :	201 573,
Indemnités compensatrices de loyers :	304 088,
Indemnités de départ :	120 454,
Indemnités diverses (dont deux cessions de gré à gré pour un montant de 91,48 €) :	15 357,
soit :	641 474,

B) AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

1) Reprises de provisions d'exploitation

Ces diverses reprises correspondent à des provisions constituées les années précédentes mais qui n'ont pu être.

La reprise de provision pour grosses réparations de 3 023 638,05 € se décompose en :

- reprise sur travaux provisionnés au 31/12/2008 et réalisés sur l'exercice : 1 554 729,
- reprise sur travaux non provisionnés au 31/12/2008 et réalisés sur l'exercice : 1 468 909

La reprise de la provision pour créances douteuses est de 195 461,31 € (dont 109 476,92 € de créances irrécouvrables).

2) Transferts de charges

Remboursement des assureurs sur sinistres : 130 124,35 €

3) Autres produits

Divers produits de gestion : 33 868,37 €

C) PRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Résultats des placements effectués en certificats de dépôt et billets de trésorerie ⁽¹⁾ : 1 499 064,42 €

Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : 587 779,86 €

Intérêts de retard : 3 100,03 €

soit : 2 089 944,31 €

(1) Le taux moyen de placements échus sur l'exercice 2009 s'élève à 1,80 %.

LES CHARGES**A) CHARGES IMMOBILIÈRES****1) Charges ayant une contrepartie en produits**

Ces charges sont essentiellement représentatives de celles incombant et facturées aux locataires, dont la contrepartie se retrouve dans les produits.

Elles représentent 4 367 752,10 €

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

Il s'agit des différents travaux de réparation.

Elles s'élèvent à 133 913,24 €

3) Grosses réparations

Il s'agit de charges de réparation couvertes par des provisions pour 3 023 638,22 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Toulouse - Grande Plaine	677 855,61 €
Saint-Ouen - Schmidt	400 977,70 €
Saint-Grégoire - La Bretèche	327 716,05 €
Toulouse - Moulin Bayard	223 237,33 €
La Valette-du-Var - Valgora	184 140,63 €
Nantes - Carquefou	90 369,01 €
Argenteuil - Le Beverly	84 065,05 €
Lille - rue Nationale	83 473,68 €
Gentilly	68 414,07 €
Echirolles - Verseau	66 251,60 €
Mérignac - Domaine Pelus	59 712,18 €
Travaux de remise en état sur divers immeubles	757 425,31 €
Total	3 023 638,22 €

4) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives et de copropriété non récupérables :	1 366 217,3
Commissions et honoraires :	576 663,5
Impôts fonciers non récupérables :	1 007 662,5
Frais de contentieux :	151 455,1
Taxes sur les bureaux d'Ile de France non récupérables :	44 569,2
Primes d'assurances non récupérables :	69 303,9
Fournitures administratives :	359,0
soit :	3 216 230,7

B) CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ**1) Diverses charges d'exploitation**

Ces charges représentent notamment les coûts suivants : rémunération de la gérance, honoraires des commis : aux comptes, frais d'assemblée générale, frais de publication du rapport annuel, bulletins trimestriels, etc.

Rémunération de la gérance :	4 617 689,
Autres charges :	150 248,
soit :	4 767 938,

2) Dotations aux provisions d'exploitation

Elles sont constituées par deux provisions :

pour grosses réparations :	3 726 811
pour créances douteuses :	148 540
soit :	3 875 351.

3) Autres charges

Ces charges correspondent à :

Perte sur créances irrécouvrables :	109 47€
La rémunération du conseil de surveillance :	6 00€
Autres charges de gestion courante :	39€
soit :	115 873

C) CHARGES FINANCIÈRES

Agiors débiteurs :

RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2009 dégage un résultat bénéficiaire de 45 618 620,59 € contre 41 599 326,91 € pour l'exercice précédent, soit une progression de 9,66 % contre 14,40 % en 2008.

Le résultat bénéficiaire représente 70,05 % du total des produits du compte de résultat contre 69,66 % en 2008 et représente 80,42 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 80,33 % pour l'exercice précédent.

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS (en euros)

	2009		2008		2007		2006		2005	
	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus
REVENUS										
• recettes locatives brutes	25,45	94,97 %	22,70	85,00 %	21,71	84,47 %	23,63	91,09 %	25,31	93,69 %
• produits financiers avant prélèvement libératoire	0,97	3,63 %	3,80	14,25 %	3,63	14,14 %	2,05	7,88 %	1,28	4,75 %
• produits divers	0,38	1,40 %	0,20	0,76 %	0,36	1,39 %	0,26	1,02 %	0,42	1,56 %
TOTAL REVENUS	26,79	100 %	26,70	100 %	25,69	100 %	25,94	100 %	27,02	100 %
CHARGES										
• commission de gestion	2,15	8,03 %	2,19	8,21 %	2,10	8,17 %	2,11	8,12 %	2,17	8,05 %
• autres frais de gestion	0,12	0,46 %	0,19	0,71 %	0,10	0,38 %	0,08	0,33 %	0,08	0,30 %
• entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,47	5,49 %	0,98	3,67 %	1,13	4,41 %	0,93	3,57 %	1,31	4,85 %
• charges locatives non récupérables	1,50	5,59 %	1,09	4,08 %	1,13	4,39 %	1,35	5,20 %	1,26	4,65 %
sous-total charges externes	5,24	19,57 %	4,45	16,68 %	4,46	17,36 %	4,47	17,22 %	4,82	17,84 %
• amortissements nets patrimoine autres exploitations										
• provisions nettes pour travaux	0,33	1,22 %	1,00	3,76 %	0,24	0,94 %	1,13	4,36 %	0,10	0,38 %
• pour risques	0,00	0,00 %	- 0,01	- 0,03 %	- 0,08	- 0,31 %	- 0,11	- 0,43 %	- 0,42	- 1,56 %
• pour dépréciation	- 0,02	- 0,08 %	- 0,04	- 0,13 %	- 0,03	- 0,13 %	0,14	0,52 %	- 0,07	- 0,27 %
sous-total charges internes	0,31	1,14 %	0,96	3,60 %	0,13	0,49 %	1,16	4,45 %	- 0,39	- 1,46 %
TOTAL DES CHARGES	5,55	20,71 %	5,41	20,28 %	4,59	17,85 %	5,62	21,67 %	4,43	16,39 %
RESULTAT COURANT	21,25	79,29 %	21,29	79,72 %	21,11	82,15 %	20,32	78,33 %	22,59	83,61 %
• report à nouveau ⁽¹⁾	1,83	6,83 %	0,81	3,04 %	0,57	2,23 %	2,19	8,43 %	1,99	7,37 %
• variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
• revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	20,127	75,12 %	20,089	75,23 %	20,760	80,80 %	21,774	83,95 %	21,774	80,59 %
• revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	19,783	73,83 %	19,300	72,27 %	20,277	78,92 %	21,540	83,05 %	21,473	79,48 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	1,12	4,17 %	1,20	4,50 %	0,35	1,35 %	- 1,46	- 5,62 %	0,82	3,02 %
solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	2,95	11,01 %	2,01	7,53 %	0,92	3,58 %	0,73	2,81 %	2,81	10,39 %

(1) calcul effectué par rapport au total des revenus

TABLEAU DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (en euros)

	2009		2008		2007	
	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes
<i>REVENUS LOCATIFS</i>		48 904 757,39		40 621 533,17		34 034 119,66
loyers	54 637 065,50		44 351 079,69		37 393 290,81	
produits annexes	641 474,07		318 514,12		536 962,55	
<i>CHARGES IMMOBILIERES</i>						
autres charges immobilières	- 6 373 782,18		- 4 048 060,64		- 3 896 133,70	
REVENU LOCATIF NET		48 904 757,39		40 621 533,17		34 034 119,66
<i>REVENU FINANCIER NET</i>		2 089 934,78		7 433 439,93		6 257 188,26
produits	2 089 934,78		7 433 439,93		6 257 188,26	
REVENU NET TOTAL		50 994 692,17		48 054 973,10		40 291 307,92
<i>CHARGES HORS DOTATIONS</i>		4 719 819,09		4 577 011,97		3 709 341,52
rémunération de la gérance	4 595 053,60		4 264 610,99		3 597 641,33	
autres charges	124 765,49		312 400,98		111 700,19	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		46 274 873,08		43 477 961,13		36 581 966,40
<i>DOTATIONS NETTES</i>		- 656 252,49		- 1 878 634,22		- 218 201,56
aux amortissements d'exploitation						
aux provisions	- 3 875 351,85		- 6 255 685,29		- 5 563 167,33	
reprise sur provisions	3 219 099,36		4 377 051,07		5 344 965,77	
RESULTAT D'EXPLOITATION		45 618 620,59		41 599 326,91		36 363 764,84
<i>OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</i>		-		-		-
produits	-		-		-	
charges	-		-		-	
RESULTAT NET COMPTABLE		45 618 620,59		41 599 326,91		36 363 764,84

EMPLOI DES FONDS (en euros)

	total au 31 décembre 2008	durant l'année	total au 31 décembre 2009
fonds collectés	704 504 303,47	77 319 312,32	781 823 615,79
+ cessions d'immeubles	2 256 945,14	- 43 918,43	2 213 026,71
- commission à recevoir	-	-	-
- commission de souscription et frais d'acquisition	81 919 291,40	10 655 899,63	92 575 191,03
- achat d'immeubles	579 397 443,01	83 511 104,33	662 908 547,34
- frais de constitution	-	-	-
= somme restant à investir	45 444 514,21	-16 891 610,07	28 552 904,14

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES (en euros)

année	recettes locatives brutes	charges (1) (dont commission de gestion)	pourcentage
2009	54 637 065,50	11 913 846,48 (4 617 689,25)	21,81 (8,45)
2008	44 351 079,69	10 579 540,53 (4 284 765,67)	23,85 (9,66)
2007	37 393 290,81	7 901 799,22 (3 617 587,68)	21,13 (9,67)
2006	31 987 950,58	7 610 582,01 (2 851 285,92)	23,79 (8,91)
2005	26 685 185,37	4 667 825,99 (2 291 734,06)	17,49 (8,59)

(1) total des charges moins les charges locatives récupérables, les charges financières et la reprise de provisions

TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (en euros)

	2009	2008	2007	2006
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	87 951 376,05	155 317 987,40	133 422 032,40	89 218 82
RESSOURCES DE L'EXERCICE				
capital apporté				
augmentation de capital, prime comprise	77 319 312,32	71 220 295,81	96 280 414,42	137 748 904
bénéfice de l'exercice	45 618 620,59	41 599 326,91	36 363 764,84	27 504 695
cessions d'actifs	- 43 918,43	657 991,10	239 177,07	1 604 761
augmentation ou diminution des dettes à long terme	-	-	-	-
augmentation ou diminution des dettes à court terme	2 045 796,08	11 314 663,14	-1 041 647,52	4 144 108
dotations aux provisions	703 173,00	1 948 883,18	275 858,14	1 380 966
dotations aux amortissements	-	-	-	-
diminution du report à nouveau	-	-	-	-
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	213 594 359,61	282 059 147,54	265 539 599,35	261 602 256
EMPLOIS DE L'EXERCICE				
- investissements de l'exercice				
• corporels (achat immeubles)	83 510 303,21	137 827 135,53	65 278 040,53	80 837 334,5
• incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	10 655 899,63	12 544 716,81	9 685 273,34	13 958 446,5
- augmentation ou diminution des valeurs réalisables	2 261 872,25	4 483 951,68	- 506 941,48	3 905 251,5
• solde du dividende de l'exercice précédent	- 2 347 359,44	- 598 525,28	1 974 496,93	- 859 308,5
• acomptes sur dividende de l'exercice en cours	43 217 714,22	39 251 967,47	35 765 239,56	29 479 192,2
- reprises d'amortissements et provisions	-	-	-	-
- augmentation du report à nouveau	2 347 359,44	598 525,28	- 1 974 496,93	859 308,5
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	139 645 789,31	194 107 771,49	110 221 611,95	128 180 224,4
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	73 948 570,30	87 951 376,05	155 317 987,40	133 422 032,4