



Pierre Expansion

Rapport annuel 2011

PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 30 067 840 €

Siège social 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex

RCS Nanterre 342 833 472

Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-09 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information

Assemblée générale mixte du 19 juin 2012

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
AVANT - PROPOS	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 9
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 10
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 13
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 19
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 32
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 37
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 39

DIRECTION ET CONTROLE

Société de gestion

UFFI REAM
Société anonyme au capital de 12 800 000 €
Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2011

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

Conseil de surveillance

Monsieur Antoine de LACHEISSERIE, Président
Monsieur Christian CHABAS
Monsieur Jean-Paul COLTAT
Monsieur Dominique GUILLET
Monsieur Michel LAFARGUE
Monsieur Yves PERNOT
Monsieur Jean-Marie PICHARD
Monsieur Jacques TCHENG
ACMN-Vie, représentée par Madame Valérie DEPPE
EURINVEST, représentée par Monsieur Gérard ADDA

Commissaire aux comptes

MAZARS (titulaire)
Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault - 92075 LA DEFENSE
Madame Odile COULAUD
Monsieur Pierre SARDET (suppléant)

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER
92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

LA CROISSANCE DES SCPI

L'année 2011 aura marqué un nouveau record de collecte des SCPI, toutes catégories confondues, avec plus de 3,2 milliards d'euros de collecte brute.

Peut-être ce phénomène représente-t-il une sorte de « nouveau départ » dans la vie d'un produit d'épargne immobilière créé voici plus de quarante ans.

Il faut naturellement s'en féliciter, ceci correspondant à un triple mouvement :

- tout d'abord, un retour vers l'immobilier d'investissement, porté par les chocs de la crise financière de 2008 et notamment la crainte, voire la peur, des marchés boursiers,
- ensuite, avec un rendement moyen supérieur à 5%, parfois 5,5%, une incontestable compétitivité au regard de placements alternatifs, tels que les obligations ou l'assurance-vie,
- enfin, l'arrivée de nouvelles générations de souscripteurs de SCPI, qui n'ont pas connu la crise immobilière des années 1990 et découvrent, pour compléter leur retraite et se constituer un capital, les vertus de la SCPI de rendement.

Les deux premières causes sont certainement structurelles : retour vers l'immobilier et nouveaux épargnants. La troisième est sans doute assez durable, car l'immobilier, outre un rendement élevé et régulier, présente l'avantage supplémentaire de fabriquer des revenus indexés sur l'inflation.

Ce nouvel essor crée aussi des exigences dont la première est d'investir au mieux les capitaux collectés, afin d'optimiser le rendement de la SCPI et celui servi aux associés les plus anciens. Si d'aventure, les fonds collectés devaient excéder les capacités d'absorption du marché immobilier, il conviendrait de freiner la collecte et de la réguler. Les résultats de 2011 des SCPI gérées par UFFI REAM, montrent, dans la plupart des cas, une belle santé et une mise en œuvre tout à fait satisfaisante des programmes d'investissement.

Veiller à cet équilibre entre collecte et investissement au même titre qu'à la performance immobilière, tels sont les défis des années à venir. C'est pourquoi UFFI REAM entend bien accompagner la reprise des SCPI amorcée en 2010 et confirmée en 2011, sans pour autant non plus, ni la précéder, ni faire croître trop rapidement les véhicules dont la gestion lui est confiée.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Dans une conjoncture économique internationale marquée par la crise de la dette souveraine européenne et les turbulences subies par les valeurs boursières, l'année 2011 s'est soldée par un volume d'investissement global en immobilier d'entreprise de 15 milliards d'euros, en progression de 30% par rapport à 2010.

Le quatrième trimestre a été particulièrement actif avec 6,5 milliards d'euros placés, soit 43% du volume total des investissements.

Le terme mis aux avantages fiscaux liés à l'article 210 E du CGI, concernant le régime des Sociétés d'investissement Immobilier Cotées - SIIC, les incertitudes liées à l'évolution des futures valeurs, la nécessité pour certains acteurs de chercher à dégager des plus-values afin de compenser des pertes sur valeurs mobilières, ont été les moteurs de cette dynamique de fin d'année.

En dépit de la raréfaction du crédit, la demande est toujours soutenue par les acteurs intervenant en « fonds propres », tels notamment que les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les SCPI.

Cette amélioration du marché est confirmée également par l'attrait toujours très vif des investisseurs pour les actifs les plus performants dits « core », localisés dans des secteurs d'affaires ou pôles établis, ainsi que pour les grands immeubles tertiaires neufs et labellisés, en phase avec les normes environnementales.

La sélectivité des acquéreurs a d'ailleurs provoqué le retrait du marché de nombreux dossiers mis en vente, en raison de l'inadéquation entre les prix proposés et les attentes des vendeurs.

Les bureaux ont focalisé l'intérêt des investisseurs avec 11,9 milliards d'euros placés, dont une vingtaine d'opérations de plus de 100 millions d'euros. Les ventes de projets en VEFA reprennent, pour autant que les actifs soient loués au moins partiellement. Les cessions de portefeuille ont également vu leur montant doubler par rapport à 2010.

Enfin, l'appétence des investisseurs pour le commerce demeure toujours très vive. La rareté chronique de l'offre contribue à limiter la part de l'investissement de ce segment dans le volume annuel placé. Le segment des commerces en pied d'immeubles, considéré comme un investissement-refuge à long terme, reste aussi dynamique avec les SCPI et OPCI dédiés, toujours en recherche active des portefeuilles qualitatifs et qui sont également en concurrence avec les « Family Offices », très présents sur ce marché.

Dans ce contexte, les taux relatifs de rendement ne peuvent que continuer à se contracter, en Ile-de-France comme en région, pour les actifs de meilleure qualité, dont les localisations sont incontestables et les situations locatives sécurisées.

Par contre, les actifs anciens, vacants et localisés sur des marchés de niveau secondaire, souffrent toujours du manque d'intérêt des acteurs ou de valorisations très dépréciées, tenant compte des coûts engendrés par les travaux de remise aux normes ou du risque locatif.

L'évolution possible des valeurs vénales en 2012 pourrait subir celle, à la baisse, des valeurs locatives, elles-mêmes disparates selon les actifs et les secteurs, celui des commerces y étant en principe moins sensible.

Le marché de l'investissement devrait en 2012 être encore relativement soutenu, malgré la raréfaction actuelle du crédit.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2011, par la sélection d'immeubles présentant des cash-flow sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles, en donnant ainsi la priorité aux investissements sur des immeubles labellisés.



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2011 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. PIERRE EXPANSION

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2011 le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 94,52% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 95,09%.

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2011 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 30 959 974 € hors droits.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE, mandatée par le chef de file de l'Indivision, a réalisé l'expertise de la valeur du patrimoine « Nicolas » par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 1 868 220 € hors droits.

La valeur totale du patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2011 s'établit à 32 828 194 € hors droits, soit une hausse de 1,01% par rapport à 2010 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 1 rue des Marchands 77400 Lagny-sur-Marne (+ 26,19%)
- 13 rue du Général de Gaulle 78120 Rambouillet (+ 13,89%)
- 9 avenue du Général de Gaulle 78140 Velizy Villacoublay (+ 10,82%)
- 19 rue de la Trémoille 75008 Paris (+ 8,67%)
- 53 avenue Pierre Larousse 92240 Malakoff (+ 8%)
- 64 rue de Passy 75016 Paris (+ 7,33%).

Les baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après:

- Tour Essor - 14 rue Scandicci 93508 Pantin (- 20%)
- 27 rue des Grangettes 55000 Bar-le-Duc (- 15%)
- 11 rue d'Italie 06000 Nice (- 4,17%).

Les valeurs comptables (34 236 516 €) sont supérieures aux valeurs estimées (32 828 194 €).

Acquisitions

Par acte authentique signé le 21 décembre 2011, votre société a acquis un ensemble de locaux commerciaux (locataire : Maisons du Monde) de 637 m², situé 45 rue de Périgueux à Angoulême (16). Cet investissement, d'un montant de 1 264 513 € acte en mains, dégage un rendement de 6,18%.

Arbitrages

Au cours de l'année 2011, les immeubles suivants ont été cédés, après accord du conseil de surveillance :

- Le 21 avril 2011, les lots de copropriété à usage de bureaux situés 32 rue de la Caravelle à Toulouse (31) pour un prix net vendeur de 1 576 457 €
- Le 2 septembre 2011, les lots de copropriété à usage d'habitation situés au 26 boulevard Poincaré à Bar-le-Duc (55) pour un prix net vendeur de 50 000 €
- Le 4 octobre 2011, un immeuble de bureaux situé 2196 boulevard de la Gironde à Montferrier-sur-Lez (34) pour un prix net vendeur de 530 000 €

Travaux

Les gros travaux de l'année 2011 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

86 rue du Point du Jour 92100 Boulogne-Billancourt Rénovation des locaux avant relocation	71 320 €
26 allée des Mycènes 34000 Montpellier Remise en état des locaux avant relocation	15 915 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 68 988 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement 9 locataires notamment sur les immeubles suivants :

- 20 rue de Longchamp 75016 Paris	40 904 €
- 96 avenue Paul Doumer 75016 Paris	7 544 €
- 1 à 16 résidence du Parc 78430 Louveciennes	5 661 €
- 7 rue Victor Cousin 06400 Cannes	5 000 €
- 1 allée des Norottes 93160 Noisy-le-Grand	4 472 €
- 98 avenue des Ternes 75017 Paris	3 329 €
- 14 rue Scandicci 93508 Pantin	1 684 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2011

Les produits locatifs s'élèvent à 2 660 658,21 €. Ils ont diminué de 6,47% par rapport à l'exercice 2010.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en progression de 187,49% par rapport à l'exercice précédent dus principalement à la baisse des taux monétaires.

Le résultat de l'exercice ressort à 1 888 343,82 €, en baisse de 39,08% par rapport au consolidé de l'exercice 2010 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 10,80 € par part.

MARCHE DES PARTS

Fonctionnement : les points principaux

- Les associés donneurs d'ordres s'engagent à acheter ou à vendre. De même, la société de gestion s'engage à leur égard, à garantir la bonne fin des opérations. Ainsi, tout ordre d'achat doit être accompagné du règlement remis à la société de gestion.
- Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, etc...).
- Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.
- Il est procédé à une confrontation mensuelle des ordres, le dernier jour ouvré de chaque mois. A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée limite de validité (maximum un an).
- Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. Toutefois, l'attention des associés vendeurs est attirée sur le fait qu'une demande d'exécution totale peut retarder l'exécution d'un ordre. Il est donc conseillé de demander une exécution partielle de l'ordre plutôt que totale.
- Dans le cas du non-établissement d'un prix d'exécution (absence de vendeurs ou d'acheteurs ou inadéquation entre les prix d'achat et de vente), la société de gestion communique sur demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles avec indication, pour chacun de ces deux prix, des quantités de parts proposées.

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2011	182,18 €	200,00 €	39
2 ^{eme} trimestre 2011	200,00 €	219,57 €	83
3 ^{eme} trimestre 2011	200,00 €	219,57 €	11
4 ^{eme} trimestre 2011	-	-	-

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 4% HT (4,784% TTC).

Au total, ce sont donc 133 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2011 et du prix d'exécution acheteur au 1er janvier 2011, le rendement de la part s'établit à 5,40%.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2011, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2011, 11 parts étaient en attente de cession (soit 0,01% du nombre total des parts).

Marché des parts - année 2011

Sur l'ensemble du marché, 133 parts ont été échangées (soit 0,07% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2011, ce sont 1 089 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (6 dossiers).

PERSPECTIVES

Une partie des liquidités disponibles, résultant des arbitrages réalisés, a pu être transformée en investissements immobiliers à la fin de l'année 2011. La poursuite des investissements devrait permettre le maintien du dividende au titre de l'année 2012.

ASSEMBLEE GENERALE

La société de gestion vous propose, comme chaque année, de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2011, de l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- tout d'abord, au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2011, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.
- ensuite, à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

Cette année, est soumise à votre approbation une résolution nouvelle relative à la réouverture du capital de votre SCPI.

La politique de votre société de gestion vise au développement maîtrisé de votre SCPI et à l'amélioration des résultats, dans le cadre d'investissements consolidant les revenus immobiliers dans la durée.

Les investissements vont non seulement permettre d'améliorer le rendement de votre SCPI, mais aussi de rajeunir la moyenne d'âge des actifs qui en constituent le patrimoine, permettant par là même de réduire le risque locatif. Parallèlement, il sera, en tant que de besoin, poursuivi le processus d'arbitrages d'actifs devenus obsolètes

Nous vous indiquons que l'article 7 des statuts autorise la société de gestion à augmenter le capital de votre SCPI dans la limite de 76 224 508,62 €. En l'absence d'augmentation de capital depuis plus de trois ans, il est nécessaire de tenir une assemblée générale extraordinaire et de solliciter ensuite un nouveau visa auprès de l'AMF.

En accord avec votre Conseil de surveillance, le prix de souscription sera fixé à 212 € par part (valeur nominale : 160 € - prime d'émission : 52 €).

Il est prévu une première tranche d'augmentation de capital de 20 000 000 €.

L'ouverture de la collecte devrait commencer le second semestre 2012.

En fonction du rythme de la collecte et des investissements, la société de gestion régulera la collecte en concertation avec le Conseil de surveillance.

Pour les anciens associés, il sera fait application du droit statutaire préférentiel de souscription d'une durée de 15 jours pouvant être prorogée sur décision de la société de gestion.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous ne cessez de nous témoigner et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2012

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, de la vie de votre S.C.P.I. PIERRE EXPANSION, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2011 ont atteint 2 660 658 contre 2 844 630 € en 2010.
- Le bénéfice de l'exercice 2011 est de 1 888 343 contre 3 099 947 € en 2010.
- Le taux d'occupation (loyers quittancés sur loyers optimaux) est resté stable au cours de l'exercice ; 93,47% au 1^{er} trimestre et 94,52% au dernier trimestre 2011.
- Marché secondaire : 133 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2011 a été de 10,80 € par part, identique à celui de 2010.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 8,50% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 228 522,90 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

En outre, nous attirons votre attention sur le projet d'augmentation du capital que votre Conseil, après mûres réflexions, vous propose d'approuver.

Comme il s'y était engagé l'an dernier, votre Conseil s'est tenu informé des suites du contrôle par l'AMF d'UFFI REAM initié en 2011. Il apparaît que certains éléments relevés au cours du contrôle, sont instruits par un rapporteur membre de la Commission des sanctions. Ces éléments ne concernent que la gestion interne d'UFFI REAM, antérieure à 2011 et pas celle de notre SCPI.

Par ailleurs, un nouvel actionnaire à la réputation et à la déontologie reconnues, FIDUCIAL, étant annoncé, votre Conseil, même s'il reste naturellement attentif aux suites de ce contrôle, confirme sa confiance dans les dirigeants actuels d'UFFI REAM.

Nous demandons aux associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Le Président
Antoine de LACHEISSERIE

TABLEAU COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux professionnels	Locaux d'habitation	Résidences gériatriques
PARIS	2,89%	18,23%	0,99%	0,00%	25,22%
REGION PARISIENNE	10,59%	7,26%	0,00%	0,00%	0,00%
PROVINCE	17,50%	16,80%	0,00%	0,52%	0,00%
TOTAUX	30,98%	42,29%	0,99%	0,52%	25,22%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 4 novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2007	12 480 000 €	Néant	78 000	77	Néant	141,16 €
2008	12 480 000 €	Néant	78 000	78	Néant	189,92 €*
2009	30 067 840 €	Néant	187 924	271	Néant	141,00 €
2010	30 067 840 €	Néant	187 924	273	Néant	200,00 €
2011	30 067 840 €	Néant	187 924	275	Néant	197,68 €*

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

* En l'absence d'échanges sur le 4^{ème} trimestre 2008 et 2011, le prix d'exécution (payé par l'acheteur) n'a pas été déterminé et le prix indiqué correspond à la valeur de réalisation.

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

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 en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2007	395	0,51%	72	N. S.	1 464,15 €
2008	66	0,08%	11	N. S.	305,60 €
2009	7 428	3,95%	-	N. S.	30 690,66 €
2010	1 466	0,78%	72	N. S.	7 121,11 €
2011	133	0,07%	11	N. S.	1 036,42 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	177,00 €*	130,00 €	189,82 €*	154,80 €	182,18 €
Dividende versé au titre de l'année	10,80 €	10,80 €	10,80 €	10,80 €	10,80 €
Rentabilité de la part (1)	6,10%	8,31%	5,68% **	6,98%	5,93%
Report à nouveau cumulé par part (2)	7,06 €	6,42 €	6,21 €	4,48 €	10,17 €

* Valeur de réalisation avant fusion ** Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation (compte tenu de la fusion).

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1^{er} janvier.

(2) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	13,09	95,83%	13,27	94,51%	14,08	93,26%	15,14	97,47%	14,16	91,35%
. Produits financiers (2)	0,46	3,37%	0,47	3,38%	0,19	1,26%	0,12	0,77%	0,34	2,21%
. Produits divers	0,11	0,81%	0,30	2,12%	0,83	5,48%	0,27	1,76%	1,00	6,44%
* TOTAL	13,66	100,00%	14,04	100,00%	15,10	100,00%	15,53	100,00%	15,50	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,17	8,49%	1,24	8,84%	1,21	8,01%	1,34	8,63%	1,23	7,92%
. Autres frais de gestion	0,23	1,63%	0,34	2,39%	1,80	11,93%	0,66	4,22%	1,31	8,47%
. Entretien du patrimoine	0,83	6,06%	0,58	4,10%	2,88	19,08%	0,61	3,91%	0,47	3,02%
. Charges locatives non récupérables	0,82	5,97%	0,98	7,01%	2,52	16,69%	2,50	16,12%	1,94	12,53%
Sous-total charges externes	3,05	22,15%	3,14	22,34%	8,41	55,70%	5,10	32,87%	4,95	31,95%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,01	0,01%	0,01	0,05%	0,00	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,00	0,00%	0,68	4,87%	-2,02	-13,38%	0,30	1,92%	0,24	1,57%
. autres	0,45	3,23%	-0,31	-2,22%	-0,36	-2,38%	-0,17	-1,07%	0,11	0,71%
Sous-total charges internes	0,46	3,24%	0,38	2,69%	-2,38	-15,74%	0,13	0,85%	0,35	2,28%
* TOTAL	3,50	25,39%	3,51	25,03%	6,03	39,96%	5,24	33,72%	5,31	34,23%
* RESULTAT COURANT	10,16	74,61%	10,53	74,97%	9,06	60,04%	10,29	66,28%	10,19	65,77%
* RESULTAT EXCEPTIONNELLE							6,20	39,94%	-0,14	-0,93%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,64	-1,40%	-0,27	-1,95%	-1,74	-11,49%	5,70	36,68%	-0,75	-4,85%
Revenus distribués (2)	10,80	76,00%	10,80	76,92%	10,80	71,53%	10,80	29,60%	10,80	70,61%

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 01/01/2011 (*)	DURANT L'ANNEE 2011	TOTAL AU 31/12/2011
+ Fonds collectés	41 271 746		41 271 746
+ Cession d'immeubles (*)	1 355 679	2 800 286	4 155 964
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	4 138 683	76 900	4 215 583
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	37 190 715	1 201 767	38 392 482
+ Moins-values réalisées sur cessions d'actif	105 140	- 643 419	- 538 279
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	148 614		148 614
- Dépôts et cautionnements	20 529		20 529
Sommes restant à investir	1 234 024	878 200	2 112 224

(*) Depuis l'origine de la société.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION/ FUSION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2011
Tour Essor 23 rue Auger/ 14 rue Scandicci 93508 PANTIN	01/01/2009	800 000, 00		800 000, 00	560 000
27 rue des Grangettes 55000 BAR LE DUC	01/01/2009	250 000, 00		250 000, 00	170 000
Grand Hôtel Eider 7 rue Victor Coussin 06400 CANNES	01/01/2009	140 000, 00		140 000, 00	154 000
20 avenue Jean Rondeaux 76000 ROUEN	01/01/2009	1 470 000, 00		1 470 000, 00	1 490 000
Le Rio 25 rue de la République 84000 AVIGNON	01/01/2009	2 040 000, 00		2 040 000, 00	2 400 000
Le Thèbes 26/28 allée de Mycènes 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 450 000, 00		3 450 000, 00	3 420 000
101 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	01/01/2009	395 000, 00		395 000, 00	310 000
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc 78430 LOUVECIENNES	01/01/2009	375 000, 00		375 000, 00	369 000
15 rue Boissière 75016 PARIS	30/05/1996	6 890 656, 32		6 890 656, 32	8 280 000
30 rue Miromesnil 75008 PARIS	01/01/2009	430 000, 00		430 000, 00	470 000
38/40 rue Nicolas Leblanc 59000 LILLE	01/01/2009	240 000, 00		240 000, 00	233 000
254 avenue de Grammont 37000 TOURS	01/01/2009	375 000, 00		375 000, 00	370 000
258 avenue de Grammont 37000 TOURS	01/01/2009	290 000, 00		290 000, 00	290 000
1 rue Bokanowski 92600 ASNIERES (indivision)	01/01/2009	31 800, 00		31 800, 00	33 000
10 rue I.Nérat 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)	01/01/2009	30 000, 00		30 000, 00	29 040
9-11 av G.Peri 92320 CHATILLON (indivision)	01/01/2009	18 900, 00		18 900, 00	19 200
29 av Jjaurès 92140 CLAMART (indivision)	01/01/2009	51 000, 00		51 000, 00	51 600
34 place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNE (indivision)	01/01/2009	27 600, 00		27 600, 00	28 200
50 avenue de Paris 95600 EAUBONNE (indivision)	01/01/2009	18 900, 00		18 900, 00	18 600
35-41 rue du Gal de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)	01/01/2009	32 100, 00		32 100, 00	31 800
108 rue Grande 77300 FONTAINBLEAU (indivision)	01/01/2009	39 900, 00		39 900, 00	43 200
1 rue des Marchés 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	25 500, 00		25 500, 00	31 800
53 av Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (indivision)	01/01/2009	14 700, 00		14 700, 00	16 200
7 Place des Arts 92360 MEUDON (indivision)	01/01/2009	12 900, 00		12 900, 00	12 600
3 bis av du Mchal Foch 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)	01/01/2009	20 700, 00		20 700, 00	19 800
142 grande rue CDG 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	28 500, 00		28 500, 00	27 600
6 rue Boursier 91400 ORSAY (indivision)	01/01/2009	21 300, 00		21 300, 00	22 800
13 rue du Gal de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (indivision)	01/01/2009	21 600, 00		21 600, 00	24 600
198 rue Houdean 92330 SCEAUX (indivision)	01/01/2009	26 520, 00		26 520, 00	27 300
9 av du Gal de Gaulle 78140 VELIZY (indivision)	01/01/2009	12 300, 00		12 300, 00	12 900
26 av de Saint Cloud 78000 VERSAILLES (indivision)	01/01/2009	35 100, 00		35 100, 00	36 600
61 rue de Montorgueil 75001 PARIS (indivision)	01/01/2009	68 640, 00		68 640, 00	74 400
64 rue Saint Louis en Ile 75004 PARIS (indivision)	01/01/2009	46 440, 00		46 440, 00	46 200
25 bvd de la tour Maubourg 75007 PARIS (indivision)	01/01/2009	74 700, 00		74 700, 00	75 600
1 rue de Chazelles-96 rue de Courcelles 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	64 500, 00		64 500, 00	64 800
45 rue de rochechouart 75009 PARIS (indivision)	01/01/2009	41 100, 00		41 100, 00	39 000
151 rue d'Alésia 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	65 280, 00		65 280, 00	69 300
199 rue de la convention 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	56 700, 00		56 700, 00	54 900
331 bis rue de Vaugirard 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	61 800, 00		61 800, 00	60 000
2 rue Donizetti 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	181 200, 00		181 200, 00	182 400
2 rue Dufresny 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	58 080, 00		58 080, 00	60 600
66 rue Kléber 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	63 000, 00		63 000, 00	64 800
64 rue de Passy 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	387 000, 00		387 000, 00	421 800
73 bvd Berthier 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	29 100, 00		29 100, 00	28 200
71 rue Mocquet 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	30 600, 00		30 600, 00	30 600
50 rue Damrémont 75018 PARIS (indivision)	01/01/2009	26 400, 00		26 400, 00	26 400
98 av de Flandres 75019 PARIS (indivision)	01/01/2009	39 000, 00		39 000, 00	37 380
3/11 place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE (indivision)	01/01/2009	43 050, 00		43 050, 00	45 000
68 boulevard Saint Marcel 75005 PARIS	04/03/1998	381 122, 54	74 647, 86	455 770, 40	600 000
20 rue de Longchamp 75016 PARIS	11/01/1989	1 027 822, 95	241 056, 29	1 268 879, 24	970 000
86/88 rue du Point du Jour 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/11/1989	2 827 989, 90	290 881, 99	3 118 871, 89	1 890 000
11 rue d'Italie 06000 NICE	28/02/1990	647 657, 05	74 329, 37	721 986, 42	230 000

7 rue de Clichy 75009 PARIS	09/07/1991	1 020 243, 56	203 848, 45	1 224 092, 01	740 000
98 avenue des Ternes 75017 PARIS	11/07/1991	1 295 816, 65	255 425, 30	1 551 241, 95	742 000
55 rue Thiers 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	480 214, 40	9 251, 47	489 465, 87	514 000
19 rue de la Trémoille 75008 PARIS	03/04/1992	388 744, 99	77 139, 20	465 884, 19	326 000
31 rue Boissière 75016 PARIS	13/05/1992	655 530, 77	131 403, 04	786 933, 81	390 000
279 rue des Apothicaires 340000 MONTPELLIER	22/05/1992	1 416 251, 37	25 177, 83	1 441 429, 20	920 000
96/98 avenue Paul Doumer 75116 PARIS	30/04/1993	1 250 081, 94	247 103, 18	1 497 185, 12	1 210 000
20 rue de Madrid 75008 PARIS	01/01/2009	172 000, 00		172 000, 00	210 000
30 avenue Mozart 75016 PARIS	01/01/2009	263 000, 00		263 000, 00	266 000
1/3 rue Welshinger 78220 VIROFLAY	01/01/2009	220 000, 00		220 000, 00	216 000
196 rue P.Brosselette 93160 NOISY LE GRAND	01/01/2009	712 000, 00		712 000, 00	725 000
42 bis rue M.Dassault 92100 BOULOGNE	01/01/2009	305 000, 00		305 000, 00	296 000
4 rue Alaric 31100 TOULOUSE	01/01/2009	211 000, 00		211 000, 00	203 000
1bis et 3 avenue de la Voulzie 77160 PROVINS	27/12/2010	817 500, 00		817 500, 00	803 000
45 rue de Périgueux 16000 ANGOULEME	21/12/2011	1 192 973, 92	71 539, 08	1 264 513, 00	1 192 974
TOTAUX		34 236 516	1 630 264	35 938 319	32 828 194

SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habit.	Résid.gériatr.	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habit.	Résid.gériatr.
Tour Essor 23 rue Auger/ 14 rue Scandicci 93508 PANTIN	1 008									
27 rue des Grangettes 55000 BAR LE DUC				247					117	
Grand Hôtel Eider 7 rue Victor Coussin 06400 CANNES		53								
20 avenue Jean Rondeaux 76000 ROUEN		2 116								
Le Rio 25 rue de la République 84000 AVIGNON	68	480								
Le Thèbes 26/28 allée de Mycènes 34000 MONTPELLIER	3 048					406				
101 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	207					207				
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc 78430 LOUVECIENNES		345								
15 rue Boissière 75016 PARIS (indivision)					515					
30 rue Miromesnil 75008 PARIS		101								
38/40 rue Nicolas Leblanc 59000 LILLE		114								
254 Avenue de Grammont 37000 TOURS	140									
258 Avenue de Grammont 37000 TOURS	134									
61 rue Montorgeuil 75002 PARIS (indivision)		4								
64/66 rue Saint Louis en l'Île 75004 PARIS (indivision)		3								
25 boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS (indivision)		4								
1 rue de Chazelles- 96 rue de Courcelles 75017 PARIS (indivision)		4								
45 rue de Rochechouart 75009 PARIS (indivision)		6								
151 rue d'Alésia - 75014 PARIS (indivision)		7								
199-199 bis rue de la Convention -75015 PARIS (indivision)		5								
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)		5								
2 rue Donizetti-46 rue d'Auteuil 75016 PARIS (indivision)		8								
2 rue Dufresnoy-1 rue Godard 75016 PARIS (indivision)		4								
66 avenue Kléber-2 rue Cimarosa 75016 PARIS (indivision)		4								
64 rue de Passy 75016 PARIS (indivision)		8								
73 boulevard Berthier 75017 PARIS (indivision)		6								
71 rue Guy Môquet 75017 PARIS (indivision)		3								
50 rue Damrémont - 75019 PARIS (indivision)		3								
98 avenue de Flandres 75019 PARIS (indivision)		6								
1 rue Bokanowski -38 Grande Rue 92600 ASNIERES (indivision)		3								
10 rue Isidore Nérat 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)		5								
9-11 avenue Gabriel Péri 92320 CHATILLON (indivision)		6								
29 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART (indivision)		4								
34 place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES (indivision)		19								
50 avenue de Paris 95600 EAUBONNE (indivision)		7								
35-41 rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)		3								
108 rue Grande 77300 FONTAINBLEAU (indivision)		11								
1 rue des Marchés 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)		9								
53 avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (indivision)		3								
7 Place des Arts 92360 MEUDON (indivision)		5								
34 bis-ter avenue du Maréchal Foch 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)		7								
142 grande rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)		2								
6 rue Boursier 91400 ORSAY(indivision)		8								
13 rue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET (indivision)		6								
198 rue Houdan 92330 SCEAUX (indivision)		4								

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habit.	Résid.gériatr.	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Hab.	Résid.gériatr.
9 avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY		5								
26 avenue de Saint Cloud 78000 VERSAILLES (indivision)		6								
3/11 place de l'Hôtel de Ville 60200 COMPIEGNE (indivision)		4								
68 boulevard St Marcel 75005 PARIS		220								
20 rue de Longchamp 75016 PARIS		217								
86/88 rue du Point du Jour 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	793					150				
11 rue d'Italie 06000 NICE		200					200			
7 rue de Clichy 75009 PARIS	190									
98 avenue des Ternes 75017 PARIS		170								
55 rue Thiers 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	136									
19 rue de la Trémoille 75008 PARIS			62							
31 rue Boissière 75016 PARIS		120								
279 rue des Apothicaires 34000 MONTPELLIER	1 105					137				
96/98 avenue Paul Doumer 75116 PARIS		70								
15 rue Boissière 75016 PARIS (indivision)					515					
1-3 rue Welshinger 78220 VIROFLAY	248									
20 rue de Madrid 75008 PARIS	43									
42bis rue M. Dassault 92100 BOULOGNE	165									
30 avenue Mozart 75016 PARIS		73								
Résidence Alaric 31100 TOULOUSE	187									
196 rue P. Brossolette 93160 NOISY LE GRAND		427								
1 bis et 3 avenue de la Vouizie 77160 PRONVINS		612								
45 rue de Périgueux 16000 ANGOULEME		637								
TOTAL	7 472	6 152	62	247	1 030	900	200	-	117	-

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS (personnes physiques et morales)

Compte tenu des changements répétés et importants concernant la fiscalité, intervenus ces derniers mois, il nous a paru utile de présenter dans ce rapport une synthèse actualisée de la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société, soit au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit au titre de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé personne physique et personne morale, le cas échéant, selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

	Personnes physiques	Personnes morales
<p>Loyers encaissés par la SCPI (au 31/12/2011)</p>	<p><u>Déclaration obligatoire des revenus fonciers</u> : l'option éventuelle au prélèvement libératoire sur les produits financiers ne vous en exonère pas. La société de gestion vous communique votre quote-part de revenus locatifs imposables dans l'imprimé fiscal annuel, imposable dans la catégorie des revenus fonciers (<i>déclarations 2042 et /ou 2044</i>).</p>	<p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Imposition dans la catégorie des revenus fonciers.</p>
<p>Produits financiers distribués aux associés au 31/12/2011 (certificats de dépôts négociables / produits de placement à revenus fixes).</p>	<p><u>Prélèvement forfaitaire libératoire (sur option de l'associé)</u> : 37,5% (24% + 13,5% de prélèvements sociaux).</p> <p><u>Prélèvement à la source des prélèvements sociaux</u> depuis le 1/01/2007 pour les non-optants au prélèvement forfaitaire libératoire.</p> <p><u>Déclaration annuelle</u> : les associés doivent déclarer les revenus financiers sur la déclaration 2042, qu'ils soient ou non optants au prélèvement forfaitaire libératoire.</p>	<p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Déclaration de la quote-part de "Produits financiers" dans la catégorie des revenus mobiliers.</p>
<p>Cessions de parts (associés) ou d'immeubles (SCPI)</p>	<p>Plus-values immobilières (Réforme loi de finances rectificative 21 septembre 2011)</p> <p><u>Imposition progressive et exonération au bout de 30 ans de détention</u> à compter du 1^{er} février 2012. L'abattement pour la durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans.</p> <p><u>Taux d'imposition</u> : réel et forfaitaire de 32,5% (19% d'imposition + 13,5% de prélèvements sociaux).</p> <p><u>Déclaration de la plus-value immobilière</u> par la société de gestion en cas de cession de parts sur le marché secondaire et par le notaire en cas de vente d'immeubles.</p> <p><u>Abattement de 1 000 €</u> : supprimé depuis le 21 septembre 2011 (la plus-value imposable est égale à la plus-value brute après abattement pour durée de détention).</p> <p><u>Maintien de l'exonération de 15 000 €</u> pour les cessions d'immeubles inférieures ou égales à 15 000 € (<i>inapplicable aux parts de SCPI</i>).</p>	<p>IS : Plus-values professionnelles imposées dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Soumettre la quote-part "plus-values" au régime des plus-values à long terme (<i>taux proportionnel réduit de 16%</i>).</p>

IS = impôt sur les sociétés

IR = impôt sur le revenu des personnes physiques

Droits d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI (parts sociales dans les sociétés à prépondérance immobilière) sont assujetties à un droit d'enregistrement au taux 5% (*article 726-I-2° du CGI*).

L'assiette de calcul des droits d'enregistrement est le prix exprimé lors de la cession de parts.

Il est rappelé que les SCPI sont expressément exclues du dispositif qui a modifié les règles de calcul d'assiette des droits d'enregistrement sur les cessions de parts (*article 5 de la Loi de finances pour 2012, modifiant l'article 726-II du CGI*).

Droit de partage

A compter du 1^{er} janvier 2012 (loi de finances rectificative pour 2011), les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50% (contre 1,10% précédemment) (*article 746 du CGI*).

Information fiscale annuelle des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et lui adresse un relevé individuel en vue de l'établissement de sa déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2011

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Etat du Patrimoine au 31/12/2011

	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 34 236 516,36 €	+ 32 828 194,00 €	+ 35 835 035,30 €	+ 33 448 600,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<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'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 416 556,21 €	-	- 370 758,95 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	33 819 960,15 €	32 828 194,00 €	35 464 276,35 €	33 448 600,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 20 529,05 €	+ 20 529,05 €	+ 20 529,05 €	+ 20 529,05 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 807 291,96 €	+ 807 291,96 €	+ 906 319,95 €	+ 906 319,95 €
Autres créances	+ 83 202,69 €	+ 83 202,69 €	+ 221 635,20 €	+ 221 635,20 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 271 517,44 €	- 271 517,44 €	- 250 768,25 €	- 250 768,25 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 4 716 338,43 €	+ 4 716 338,43 €	+ 3 300 209,00 €	+ 3 300 209,00 €
Comptes BVH	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 929 699,22 €	+ 929 699,22 €	+ 1 388 766,16 €	+ 1 388 766,16 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	- 148 658,30 €	- 148 658,30 €	- 148 658,30 €	- 148 658,30 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 374 578,74 €	- 374 578,74 €	- 388 749,51 €	- 388 749,51 €
Dettes d'exploitation	- 394 026,92 €	- 394 026,92 €	- 425 464,63 €	- 425 464,63 €
Dettes diverses	- 65 901,91 €	- 65 901,91 €	- 109 242,28 €	- 109 242,28 €
Dettes diverses/Distribution	- 992 238,72 €	- 992 238,72 €	- 992 238,72 €	- 992 238,72 €
TOTAL II	4 310 139,32 €	4 310 139,32 €	3 522 337,67 €	3 522 337,67 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 10 080,00 €	+ 10 080,00 €	+ 15 120,00 €	+ 15 120,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	10 080,00 €	10 080,00 €	15 120,00 €	15 120,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	38 140 179,47 €		39 001 734,02 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		37 148 413,32 €		36 986 057,67 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2011

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011
Capital				
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	8 542 938,03 €			8 542 938,03 €
Primes de fusion	3 249 945,41 €			3 249 945,41 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 727 659,51 €		-76 900,00 €	-4 804 559,51 €
Prélèvement sur prime de fusion	-148 613,87 €			-148 613,87 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	105 139,69 €		-643 419,17 €	-538 279,48 €
Réserves				
Report à nouveau	841 776,64 €	1 070 367,63 €		1 912 144,27 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2010	3 099 946,83 €	-3 099 946,83 €		
Résultat de l'exercice 2011			1 888 343,82 €	1 888 343,82 €
Acomptes sur distribution 2010	-2 029 579,20 €	2 029 579,20 €		
Acomptes sur distribution 2011			-2 029 579,20 €	-2 029 579,20 €
TOTAL GENERAL	39 001 734,02 €		-861 554,55 €	38 140 179,47 €

Compte de Résultat au 31/12/2011

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Charges ayant leur contrepartie en produits	539 252,72 €	596 061,79 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	2 660 658,21 €	2 844 630,61 €
Grosses réparations couvertes par provisions	87 235,65 €	86 274,30 €	Charges facturées	539 252,72 €	596 061,79 €
Travaux d'entretien	787,20 €	27 720,48 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	1,40 €	3,83 €
Autres charges immobilières	365 003,73 €	470 334,58 €	Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	992 279,30 €	1 180 391,15 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	3 199 912,33 €	3 440 696,23 €
Rémunération de la société de Gestion	228 522,90 €	248 364,17 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	2 260,95 €	3 394,71 €	Transfert de charges d'exploitation	187 533,30 €	51 300,00 €
Frais d'acquisitions	76 900,00 €	51 300,00 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	59 242,94 €	71 961,39 €	Provisions créances irrécouvrables		
Honoraires sur ventes	110 633,30 €		Provisions créances douteuses	48 238,59 €	89 224,73 €
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions grosses réparations	87 235,65 €	86 274,30 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses	68 987,78 €	57 975,55 €			
Provisions pour grosses réparations	133 032,91 €	142 231,53 €			
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	679 580,78 €	575 227,35 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	323 007,54 €	226 799,03 €
Charges financières			Intérêts sur certificats de dépôt	64 483,16 €	22 429,49 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			Produits financiers		
			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	64 483,16 €	22 429,49 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		1 191 186,94 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	27 199,13 €	2 343 838,57 €	Produits except/.activités immobilières		2 318 292,21 €
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	27 199,13 €	2 343 838,57 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 509 479,15 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 888 343,82 €	3 099 946,83 €			
TOTAL GENERAL	3 587 403,03 €	7 199 403,90 €	TOTAL GENERAL	3 587 403,03 €	7 199 403,90 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010		Evolution des valeurs estimées en %*	Surface totale	Evaluation 2011 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	11 742 699	10 169 000	14 474 192	12 284 000	NS	7472	1 361
Locaux commerciaux	14 964 416	13 883 194	13 738 496	12 442 816	NS	6152	2 257
Locaux professionnels	388 745	326 000	388 745	300 000	8,67%	62	5 258
Résidences gériatriques	6 890 656	8 280 000	6 890 656	8 170 000	1,35%	1030	8 039
Habitations	250 000	170 000	310 000	250 000	NS	247	688
Divers	-	-	32 945	1 784	NS		
Total	34 236 516	32 828 194	35 835 036	33 448 600	NS	14963	2 194
Total général	34 236 516	32 828 194	35 835 036	33 448 600	NS	14963	2 194

NS Non significatif

+1,01 % de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

Détail des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010		Evolution des valeurs estimées en %*	Surface totale	Evaluation 2011 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
15 rue Boissière 75016 PARIS	6 890 656,32	8 280 000,00	6 890 656,32	8 170 000,00	1,35%	1030	8 039
30 rue Miromesnil 75008 PARIS	430 000,00	470 000,00	430 000,00	460 000,00	2,17%	101	4 653
61 rue Montorgueil 75002 PARIS (Indivision)	68 640,00	74 400,00	68 640,00	70 740,00	5,17%	4	20 000
64et 66 rue Saint Louis en l'Isle 75004 PARIS (Indivision)	46 440,00	46 200,00	46 440,00	45 600,00	1,32%	3	17 628
25 bd de la Tour Maubourg / 48 rue St Dominique 75007 PARIS (Indivision)	74 700,00	75 600,00	74 700,00	75 000,00	0,80%	4	18 647
1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles 75017 PARIS (Indivision)	64 500,00	64 800,00	64 500,00	64 800,00	0,00%	4	17 113
45 rue Rochechouart 75009 PARIS (Indivision)	41 100,00	39 000,00	41 100,00	39 000,00	0,00%	6	6 790
151 rue d'Alésia / 2 rue Delbet 75014 PARIS (Indivision)	65 280,00	69 300,00	65 280,00	68 160,00	1,67%	7	10 502
199 et 199 bis rue de la Convention 75015 PARIS (Indivision)	56 700,00	54 900,00	56 700,00	55 200,00	-0,54%	5	12 008
331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucard 75015 PARIS (Indivision)	61 800,00	60 000,00	61 800,00	60 000,00	0,00%	5	11 578
2 rue Donizetti / 46 rue d'Auteuil 75016 PARIS (Indivision)	181 200,00	182 400,00	181 200,00	178 200,00	2,36%	8	23 176
2 Rue Dufrenoy / 1 rue Benjamin Godard 75016 PARIS (Indivision)	58 080,00	60 600,00	58 080,00	57 600,00	5,21%	4	17 061
66 avenue Kléber / 2 rue Ciramosa 75016 PARIS (Indivision)	63 000,00	64 800,00	63 000,00	62 400,00	3,85%	4	17 352
64 rue de Passy 75016 PARIS (Indivision)	387 000,00	421 800,00	387 000,00	393 000,00	7,33%	8	53 648
73 boulevard Berthier / 13 rue le Chatellier 75017 PARIS (Indivision)	29 100,00	28 200,00	29 100,00	28 080,00	0,43%	6	4 369
71 rue Guy Moquet 75017 PARIS (Indivision)	30 600,00	30 600,00	30 600,00	30 000,00	2,00%	3	9 480
50 rue Damremont 75018 PARIS (Indivision)	26 400,00	26 400,00	26 400,00	25 500,00	3,53%	3	7 715
98 rue de Flandres 75019 PARIS (Indivision)	39 000,00	37 380,00	39 000,00	37 320,00	0,16%	6	5 802
68 boulevard St Marcel 75005 PARIS	381 122,54	600 000,00	381 122,54	580 000,00	3,45%	220	2 727
20 rue de Longchamp 75016 PARIS	1 027 822,95	970 000,00	1 027 822,95	960 000,00	1,04%	217	4 470
7 rue de Clichy 75009 PARIS	1 020 243,56	740 000,00	1 020 243,56	710 000,00	4,23%	190	3 895
98 avenue des Termes 75017 PARIS	1 295 816,65	742 000,00	1 295 816,65	720 000,00	3,06%	170	4 365
19 rue de la Trémoille 75008 PARIS	388 744,99	326 000,00	388 744,99	300 000,00	8,67%	62	5 258
96/98 avenue Paul Doumer 75116 PARIS	1 250 081,94	1 210 000,00	1 250 081,94	1 150 000,00	5,22%	70	17 286
31 rue Boissière 75008 PARIS	655 530,77	390 000,00	655 530,77	373 000,00	4,56%	120	3 250
20 rue de Madrid 75008 PARIS	172 000,00	210 000,00	172 000,00	205 000,00	2,44%	43	4 884
30 avenue Mozart 75016 PARIS	263 000,00	266 000,00	263 000,00	259 000,00	2,70%	73	3 644
Total Paris	15 068 559,72	15 540 380,00	15 068 559,72	15 177 600,00	2,39%	2375	6 544

Détail des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2011 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Tour Essor 23 rue Auger/ 14 rue Scandicci 93508 PANTIN	800 000,00	560 000,00	800 000,00	700 000,00	-20,00%	1008	556
Le Parc du Château 1 à 16 résidence du Parc 78430 LOUVECIENNES	375 000,00	369 000,00	375 000,00	362 000,00	1,93%	345	1 070
1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue 92600 ASNIERES (Indivision)	31 800,00	33 000,00	31 800,00	32 640,00	1,10%	3	9 525
10 rue Isidore Nerat / 13 rue de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS (Indivision)	30 000,00	29 040,00	30 000,00	28 800,00	0,83%	5	5 783
9-11 rue Gabriel Péri / 16 bd de la liberté 92320 CHATILLON (Indivision)	18 900,00	19 200,00	18 900,00	19 260,00	-0,31%	6	3 266
29 avenue J Jaurès / 18 rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART (Indivision)	51 000,00	51 600,00	51 000,00	50 400,00	2,38%	4	12 718
34 place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNE (Indivision)	27 600,00	28 200,00	27 600,00	28 080,00	0,43%	19	1 519
50 avenue de Paris / 35 rue de Soisy 95600 EAUBONNE (Indivision)	18 900,00	18 600,00	18 900,00	18 600,00	0,00%	7	2 580
35 à 41 rue du Général De Gaulle 95800 ENGHEIN LES BAINS (Indivision)	32 100,00	31 800,00	32 100,00	31 800,00	0,00%	3	11 878
108 Grande rue 77300 FONTAINEBLEAU (Indivision)	39 900,00	43 200,00	39 900,00	40 500,00	6,67%	11	3 901
1 rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE (Indivision)	25 500,00	31 800,00	25 500,00	25 200,00	26,19%	9	3 504
53 avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF (Indivision)	14 700,00	16 200,00	14 700,00	15 000,00	8,00%	3	4 978
7 place des Arts Ccial Joli Mai 92360 MEUDON (Indivision)	12 900,00	12 600,00	12 900,00	12 600,00	0,00%	5	2 747
34T av Maréchal Foch / av Georges Clémenceau 93360 NEUILLY PLAISANCE (Indivision)	20 700,00	19 800,00	20 700,00	19 920,00	-0,60%	7	2 974
142 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE (Indivision)	28 500,00	27 600,00	28 500,00	27 120,00	1,77%	2	13 299
6 rue Boursier et 5 rue Archangé 91400 ORSAY (Indivision)	21 300,00	22 800,00	21 300,00	22 200,00	2,70%	8	2 994
13 rue Général De Gaulle 78120 RAMBOUILLET (Indivision)	21 600,00	24 600,00	21 600,00	21 600,00	13,89%	6	4 007
198 rue Houdan et avenue de la Gare 92330 SCEAUX (Indivision)	26 520,00	27 300,00	26 520,00	27 000,00	1,11%	4	6 560
9 avenue du Général De Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (Indivision)	12 300,00	12 900,00	12 300,00	11 640,00	10,82%	5	2 562
26 avenue de Saint Cloud et 19 rue Georges Clémenceau 78000 VERSAILLES (Indivision)	35 100,00	36 600,00	35 100,00	36 240,00	0,99%	6	6 100
86/88 rue du Point du Jour 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	2 827 989,90	1 890 000,00	2 819 196,90	1 850 000,00	2,16%	793	2 383
55 rue Thiers 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	480 214,40	514 000,00	480 214,40	500 000,00	2,80%	136	3 779
1/3 rue Welshinger 78220 VIROFLAY	220 000,00	216 000,00	220 000,00	216 000,00	0,00%	248	871
196 rue P.Brosselette 93160 NOISY LE GRAND	712 000,00	725 000,00	712 000,00	712 000,00	1,83%	427	1 698
42 bis rue M. Dassault 92100 BOULOGNE	305 000,00	296 000,00	305 000,00	290 000,00	2,07%	165	1 794
1 bis et 3 avenue de la Voultzie 77160 PROVINS	817 500,00	803 000,00	817 500,00	800 000,00	0,38%	612	1 312
Total Région Parisienne	7 007 024,30	5 859 840,00	6 998 231,30	5 898 600,00	-0,66%	3847	1 523
Le Thèbes 26/28 allée de Mycènes 34000 MONTPELLIER	3 450 000,00	3 420 000,00	3 450 000,00	3 400 000,00	0,59%	3048	1 122
Le Mercurial 32 rue de la Caravelle 31500 TOULOUSE	-	-	2 100 000,00	1 600 000,00	NS	0	NS
Le Rio 25 rue de la République 84000 AVIGNON	2 040 000,00	2 400 000,00	2 040 000,00	2 400 000,00	0,00%	548	4 380
20 avenue Jean Rondeaux 76000 ROUEN	1 470 000,00	1 490 000,00	1 470 000,00	1 480 000,00	0,68%	2116	704
101 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	395 000,00	310 000,00	395 000,00	310 000,00	0,00%	207	1 498
254 avenue de Grammont 37000 TOURS	375 000,00	370 000,00	375 000,00	370 000,00	0,00%	140	2 643
258 avenue de Grammont 37000 TOURS	290 000,00	290 000,00	290 000,00	290 000,00	0,00%	134	2 164
Grand Hôtel Eider 7 rue Victor Coussin 06400 CANNES	140 000,00	154 000,00	140 000,00	154 000,00	0,00%	53	2 906
38/40 rue Nicolas Leblanc 59000 LILLE	240 000,00	233 000,00	240 000,00	231 000,00	0,87%	114	2 044
27 rue des Grangettes 55000 BAR LE DUC	250 000,00	170 000,00	250 000,00	200 000,00	-15,00%	247	688
26 boulevard Poincaré 55000 BAR LE DUC	-	-	60 000,00	50 000,00	NS	0	NS
3 et 11 place Hotel de Ville 60200 COMPIEGNE (Indivision)	43 050,00	45 000,00	43 050,00	44 400,00	1,35%	5	8 721
11 rue d'Italie 06000 NICE	647 657,05	230 000,00	647 657,05	240 000,00	-4,17%	200	1 150
2196 bld de la Gironde 34980 MONTFERRIEZ S/LEZ	-	-	640 285,87	480 000,00	NS	0	NS
279 rue des Apothicaires 34000 MONTPELLIER	1 416 251,37	920 000,00	1 416 251,37	920 000,00	0,00%	1105	833
Résidence Alaric 31100 TOULOUSE	211 000,00	203 000,00	211 000,00	203 000,00	0,00%	187	1 086
45 rue de Périgueux 16000 ANGOULEME	1 192 973,92	1 192 973,92	-	-	NS	637	1 873
Total Province	12 160 932,34	11 427 973,92	13 768 244,29	12 372 400,00	NS	8741	1 307
Total général	34 236 516	32 828 194	35 835 035	33 448 600	NS	14963	2 194

NS Non significatif
+1,01 % de variation à patrimoine constant

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2011, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2011" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provisions se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Compte tenu de ce que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2011.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
. Terrains et constructions locatives	35 835 035,30 €	1 201 766,93 €	2 800 285,87 €	34 236 516,36 €
	35 835 035,30 €	1 201 766,93 €	2 800 285,87 €	34 236 516,36 €

> Au cours de l'année 2011, la SCPI a acquis un ensemble immobilier "Angoulême" et a entamé l'installation d'une climatisation dans l'immeuble "Point du Jour".

> La diminution des immobilisations locatives est due à la constatation de la cession des immeubles "Le Mercurial", "Agropolis 2" et "Bar-le-Duc".

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
. Dépôts et cautionnements versés	20 529,05 €			20 529,05 €
	20 529,05 €			20 529,05 €

> Aucune variation n'est constatée au cours de l'exercice 2011.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2011	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2011
. Provisions pour grosses réparations	370 758,95 €	133 032,91 €	-87 235,65 €	416 556,21 €
. Provisions pour créances douteuses	250 768,25 €	68 987,78 €	-48 238,59 €	271 517,44 €
. Provisions pour litige et risque	148 658,30 €			148 658,30 €
	770 185,50 €	202 020,69 €	-135 474,24 €	836 731,95 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 5% sur les loyers sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2012.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans trois immeubles : "Le Thèbes" pour 15 916,00 €, "Point du jour" pour 69 811,61 € et "Les Nicolas" pour 1 508,04 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2011 concernent dix locataires.

> Les provisions pour risques comprennent le solde de la provision concernant des facturations de gestion technique de l'immeuble de Montpellier dont le mandat avait été signé avec la précédente société de gestion de la SCPI pour 3 477,77 € pour la SCPI Pierre expansion et la SCPI Immoilliers pour 26 294,01 €.

> La provision pour litige en cours concerne les montants non encore appelés du redressement fiscal portant sur les exercices 1995, 1996 et 1997 pour 18 886,52 € et la provision pour risque dotée sur l'exercice 2006 de 100 000,00 € concernant un ancien locataire Danphone dont l'indemnité reçue fait l'objet d'un pourvoi en cassation.

AFFECTATION DU RESULTAT 2010

. Report à nouveau antérieur		841 776,64 €	
. Résultat de l'exercice 2010			3 099 946,83 €
. Dividendes versés aux associés		2 029 579,20 €	
. Report à nouveau		1 912 144,27 €	
		3 941 723,47 €	3 941 723,47 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2011.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	807 291,96 €	807 291,96 €	
. Créances fiscales	36 868,47 €	36 868,47 €	
. Débiteurs divers	46 334,22 €	40 191,11 €	6 143,11 €
	890 494,65 €	884 351,54 €	6 143,11 €

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 432 511,84 € ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 374 780,12 €.

> Les créances fiscales concernent la TVA à récupérer soit 30 879,20 € et la TVA sur factures non parvenues soit 5 988,78 €.

> Les débiteurs divers correspondent, pour la partie à plus d'un an, aux fonds de roulement versés aux syndicats pour un montant de 6 143,11 € et pour la partie à moins d'un an, d'une part, au solde de l'indivision "NICOLAS" d'un montant de 20 160,26 € encaissé en janvier 2012, d'autre part, au solde des ventes pour un montant de 15 374,13 € et au solde fournisseurs à hauteur de 4 656,72 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	374 578,74 €		374 578,74 €
. Locataires, avance sur charges	310 413,40 €	310 413,40 €	
. Dettes fiscales	83 613,52 €	83 613,52 €	
. Associés solde sur distribution	992 238,72 €	992 238,72 €	
. Crédoiteurs divers	65 901,91 €	65 901,91 €	
	1 826 746,29 €	1 452 167,55 €	374 578,74 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition pour 224 142,06 € ainsi que des avances locataires reçues en 2011 et qui concernent le quittancement de janvier 2012 pour un montant de 86 271,34 €.

> Les dettes fiscales concernent le solde de CRL pour 7 988,71 €, le solde de taxe de l'indivision "NICOLAS" pour 202,74 €, la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 56 996,38 €, la TVA à payer du mois de décembre pour un montant de 8 038,00 € et le reliquat d'impôts fonciers de 10 391,69 € datant de la reprise de la SCPI.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du deuxième semestre 2011 versé en 2012.

> Les crédoiteurs divers représentent des dividendes bloqués pour 24 490,72 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 22 783,83 €, le solde du gérant extérieur pour 199,12 € et des provisions pour charges à payer à hauteur de 18 428,24 € (honoraires du commissariat aux comptes pour 16 146 € et taxes foncières pour 2 282,24 €).

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €

> Aucune variation n'est constatée au cours de l'exercice 2011.

PLUS OU MOINS VALUES REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	105 139,69 €		643 419,17 €	-538 279,48 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 643 419,17 €.

> Ces moins-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 2 156 866,70 € et des valeurs comptables pour un montant de 2 800 285,87 €.

ETATS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

. Engagements reçus : **164 060,15 €**

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : **928 548,00 €**

> Au 31 décembre 2011, deux promesses de vente ont été signées : Immeuble "Tour Essor" à Pantin pour 478 548 € et immeuble "Dassault" à Boulogne pour 450 000 €.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	2 660 658,21 €	
. Charges facturées	539 252,72 €	
. Autres produits divers	1,40 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		3 199 912,33 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-539 252,72 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-787,20 €	
. Grosses réparations	-87 235,65 €	
. Autres charges immobilières	-365 003,73 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		2 207 633,03 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-366 926,79 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

1 840 706,24 €

- Frais sur ventes prélevés sur les plus-values	-110 633,30 €	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS NETTES D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES D'EXPLOITATION	-66 546,45 €	
TRANSFERT DE CHARGES	187 533,30 €	

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

1 851 059,79 €

Produits financiers	64 483,16 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		64 483,16 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

1 915 542,95 €

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	-27 199,13 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		-27 199,13 €

RESULTAT NET COMPTABLE

1 888 343,82 €

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2010	2011
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	2 952 924,90 €	4 688 975,16 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 099 946,83 €	1 888 343,82 €
Cessions d'actifs ⁽¹⁾	1 631 000,00 €	2 156 866,70 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	12 322,99 €	-88 948,85 €
Dotations aux provisions	200 207,08 €	202 020,69 €
Total des ressources	4 943 476,90 €	4 158 282
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-2 229 845,56 €	-242 500,50 €
Prélèvement sur prime de fusion		
Solde du dividende de l'exercice précédent	1 037 340,48 €	992 238,72 €
Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 037 340,48 €	1 037 340,48 €
Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs	868 800,00 €	1 278 666,93 €
Reprise d'amortissements et de provisions	2 493 791,24 €	135 474,24 €
Total des emplois	3 207 426,64 €	3 201 219,87 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	4 688 975,16 €	5 646 037,65 €

*(1) Cession des immeubles Ranelagh, Hayen, Jouvenet et Lisieux en 2010 et des immeubles Le Mercurial, Agropolis 2 et Bar le Duc en 2011
Afin d'offrir une lecture plus adéquate du tableau de financement de la SCPI, les acquisitions d'actifs sont présentées en 2011 incluant les frais d'acquisitions qui par ailleurs sont prélevés sur la prime d'émission.*

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

992 279,30 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	539 252,72 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	87 235,65 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	787,20 €
- les charges non récupérables pour	184 175,91 €
- les impôts et taxes pour	146 733,41 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	25 467,01 €
- les honoraires de relocation	4 664,40 €
- les primes d'assurances pour	
- des honoraires divers	3 963,00 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

679 580,78 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	230 783,85 €
- 8,50 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	228 522,90 €
- la TVA non récupérable	2 260,95 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

136 142,94 €

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	23 962,74 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	11 704,68 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance pour	9 000,00 €
- des honoraires divers	550,00 €
- des frais d'actes pour	16,14 €
- des frais sur acquisition pour	76 900,00 €
- diverses charges de gestion courante pour	12 509,38 €

- Frais sur ventes prélevés sur la prime d'émission	110 633,30 €
LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour	202 020,69 €
sont détaillées au point "état des provisions".	
Amortissements de l'amodiation pour	202 020,69 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

27 199,13 €

- Créances irrécouvrables pour	27 199,13 €
- Diverses charges exceptionnelles pour	

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

3 199 912,33 €

- les loyers de vos immeubles	2 660 658,21 €
- les charges refacturées	539 252,72 €
- des autres produits	1,40 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

323 007,54 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	48 238,59 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	87 235,65 €
- les transferts de charges	187 533,30 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

64 483,16 €

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie	64 483,16 €
--	-------------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

- Apurement compte débiteurs divers pour
- Autres produits exceptionnels
- les reprises de provisions pour risque

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

3 587 403,03 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

1 699 059,21 €

LE SOLDE, soit

1 888 343,82 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2011 :	187 924	
Placements immobiliers	33 819 960,15 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	4 320 219,32 €	
Valeur comptable	38 140 179,47 €	202,96 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	32 828 194,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	4 320 219,32 €	
Valeur de réalisation	37 148 413,32 €	197,68 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
11,96% TTC du prix de souscription	4 442 950,23 €	
	<u>4 442 950,23 €</u>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	2 035 348,03 €	
Frais de commercialisation 1,80%	590 907,49 €	
	<u>2 626 255,52 €</u>	
Valeur de reconstitution	44 217 619,07 €	235,30 €

> (1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

> Pour le calcul de la valeur de reconstitution, il a été décidé de rajouter aux frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice, des frais de commercialisation calculés à 1,80% sur la valeur vénale des immobilisations locatives .

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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 2011 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI PIERRE EXPANSION, 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert immobilier indépendant nommé lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2007.

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

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en 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. 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

PIERRE EXPANSION

*Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2011*

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.

II - Justification des appréciations

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

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

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

PIERRE EXPANSION

*Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2011*

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Courbevoie, le 23 avril 2012

Le Commissaire aux comptes

MAZARS



ODILE COULAUD

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la gestion :

Une commission de gestion égale à 8,5% HT du total formé par les loyers HT et les produits financiers encaissés est versée à votre Société de gestion, UFFI REAM.

Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'est élevée à 228.522,90 euros hors taxes auxquels s'ajoute la TVA non récupérable.

Rémunération sur les mouvements de part :

Une commission sur les mouvements de parts égale à 3% HT du prix d'exécution est versée par chaque cessionnaire à votre Société de gestion, UFFI REAM, les versements transitant par le compte bancaire de la SCPI.

Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'est élevée à 1.036,42 euros HT, sans impact sur le résultat de la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 23 avril 2012

Le Commissaire aux comptes

MAZARS



ODILE COULAUD

TEXTE DES RESOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2011 à la société de gestion UFFI REAM.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2011.

Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2011 s'élève à la somme de	1 888 343,82 €
et que majoré du report à nouveau de	1 912 144,27 €
le montant total disponible atteint	3 800 488,09 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :	
un dividende total de	2 029 579,20 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	1 770 908,89 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 38 140 179,47 €, soit 202,96 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 37 148 413,32 €, soit 197,68 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 44 217 619,07 €, soit 235,30 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée, le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Dixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Onzième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2012, à 9.000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Douzième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Assemblée générale extraordinaire

Treizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, autorise la société de gestion UFFI Real Estate Asset Management - UFFI REAM à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, conformément à l'article 7 des statuts, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Quatorzième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2010
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	2 660 658,21 €	2 844 630,61 €	14,16 €	15,14 €
- Excédent brut d'exploitation	1 840 706,24 €	1 885 284,81 €	9,79 €	10,03 €
- Résultat de l'exercice	1 888 343,82 €	3 099 946,83 €	10,05 €	16,50 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	30 067 840,00 €	30 067 840,00 €	160,00 €	160,00 €
- Total des capitaux propres	38 140 179,47 €	39 001 734,02 €	202,96 €	207,54 €
- Immobilisations locatives	34 236 516,36 €	35 835 035,30 €	182,18 €	190,69 €
- Total de l'état du patrimoine	38 140 179,47 €	39 001 734,02 €	202,96 €	207,54 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	3 800 488,09 €	3 941 723,47 €	20,22 €	20,98 €
- Dividende	2 029 579,20 €	2 029 579,20 €	10,80 €	10,80 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	32 828 194,00 €	33 448 600,00 €	174,69 €	177,99 €
- Valeur comptable	38 140 179,47 €	39 001 734,02 €	202,96 €	207,54 €
- Valeur de réalisation	37 148 413,32 €	36 986 057,67 €	197,68 €	196,81 €
- Valeur de reconstitution	44 217 619,07 €	44 085 478,17 €	235,30 €	234,59 €