



**SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT
IMMOBILIER**

RAPPORT D'ACTIVITE

2009

FONCIERE REMUSAT



Sommaire

Tableau des chiffres significatifs	2
Rapport de la Société de Gestion	3
Rapport du Conseil de Surveillance	7
Rapports du Commissaire aux Comptes	11
Marché des parts	14
Actif immobilier	15
État du patrimoine	19
Variation des capitaux propres	20
Compte de résultat	21
Annexe aux comptes annuels	23
Évolution par part des résultats financiers	27
Assemblée Générale - Résolutions	28

Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 2009

Produits de l'activité immobilière	2 226 257 €
Dont loyers	1 847 178 €
Charges	1 066 207 €
Résultat	1 593 365 €

BILAN AU 31/12/2009

Capital social	15 244 632 €
Total des capitaux propres	18 155 181 €
Immobilisations locatives	15 155 154 €
Total du bilan	19 520 063 €

AUTRES INFORMATIONS

	Global	par Part
Bénéfice distribuable	1 593 365 €	60.68 €
Dividende distribué	1 559 804 €	59.40 €

PATRIMOINE

	Global	par Part
Valeur vénale/expertise	21 784 000 €	829.57 €
Valeur comptable	18 155 181 €	635.95 €
Valeur de réalisation	25 175 717 €	881.87 €
Valeur de reconstitution	29 064 228 €	1 018.08 €

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, cher(e)s associé(e)s,

Conformément à l'article L214.73 du Code Monétaire et Financier et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

Avec un recul de son produit intérieur brut de 2.2 % en 2009, l'économie française n'a pas échappé à la crise majeure que connaissent les pays occidentaux. Le marché immobilier d'entreprise, tant en terme d'investissement qu'en terme de location, a été durement affecté par la récession.

Le volume des locaux loués a baissé respectivement de 25 % en Ile de France et de 12 % en régions alors que l'offre de locaux disponibles a continué de croître. Cette situation déséquilibrée du marché de la location a conduit à une réduction des loyers proposés. Il convient également d'évoquer l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. En effet, sa forte progression a conduit bon nombre de bailleurs à renégocier à la baisse les loyers de leurs locataires puis, au cours de l'année 2009, l'indice a faiblement progressé au premier semestre pour diminuer au second semestre. A cela s'ajoutent une augmentation des impayés et une baisse des taux de rémunération de la trésorerie.

2009 aura ainsi été une année difficile pour les acteurs de l'immobilier et les impacts de la crise se poursuivront en 2010.

Néanmoins, dans ce contexte économique tendu, les performances des SCPI demeurent plus qu'honorables avec une performance moyenne du secteur (hors SCPI fiscales) de 6,05 %, mettant ainsi en évidence l'intérêt du placement SCPI (mutualisation du risque locatif, diversification des produits, ...).

Nous examinerons successivement :

- L'évolution du capital et le marché des parts,
- Les investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine,
- La gestion locative,
- La gestion immobilière,
- Les résultats 2009
- La fiscalité 2009
- Les valeurs de la Société
- Les perspectives 2010

Marché des parts

Marché Primaire

L'augmentation de capital décidée en accord avec votre Conseil de Surveillance a été ouverte le 21 novembre 2008. Elle portait sur la création de 4 548 parts nouvelles au prix de 865 € (nominal de 534 € + prime d'émission de 331 €)

Au cours de l'exercice 2009, 3 585 parts ont été souscrites, soit une augmentation du capital social de 1 914 390 €.

Compte tenu des parts souscrites en 2008, la présente augmentation de capital a été couverte à 100 %.

Au 31 décembre 2009, le capital s'élève donc 15 244 632 €. Il est composé de 28 548 parts. Le nombre d'associés est de 780.

Marché Secondaire

Au cours de l'exercice 2009, 269 parts ont été échangées (soit 1,08 % du nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2009). Parmi ces 269 parts, 105 parts proviennent de dossiers de successions.

Au 31 décembre 2009, 40 parts restaient à la vente au prix de 1 000 €/part (ordre à satisfaire en totalité).

Au cours de l'exercice, le prix de la part a diminué de 0,52% passant de 866 € à 861,50 € (aucun rapprochement n'a pu être établi au cours du 2^e semestre).

Rapport de la Société de Gestion

Investissements – Arbitrages

Investissements

Au cours de l'exercice, la SCPI n'a réalisé aucun investissement.

Arbitrages

En 2009, les arbitrages ont porté sur les locaux suivants :

- Un local commercial de 53 m² sis 16 Bis rue de Paris – LE PECQ pour un prix de 140 000 €. Le local a été vendu au locataire en place.
- 589 m² de bureaux sis 33 Route de Bayonne – TOULOUSE pour un prix de 660 000 €. Ces locaux étaient vacants depuis le départ de Saunier Duval en mai 2008.

Ces deux cessions ont permis de dégager une plus value globale de 196 301 €.

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Au cours de l'exercice, le taux d'occupation s'est maintenu à un niveau élevé, compris entre 92 % et 99 %. Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation était de 99,41 %.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 5 relocations et 1 résiliation de bail :

- 14/18 Cours Saint Louis – BORDEAUX : 504 m² ont été libérés par la Croix Rouge et reloués au Crédit Mutuel dans le cadre d'un bail dérogatoire se terminant le 31 décembre 2009.
- Centre Commercial – ZAC de Lengel – LEGUEVIN : 281 m² ont été loués à une boulangerie, 263 m² ont été loués à la Banque Populaire, 156 m² à un opticien et 79 m² à un salon de coiffure.

Par ailleurs, la Société Européenne de la Chaussure, qui louait 1 180 m² à GUJAN MESTRAS, a cédé son fonds de commerce à 2 Sociétés, AS DIFFUSION et JL DISTRIBUTION. Chacune de ces deux Sociétés a pris à bail 590 m².

- Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Les provisions constituées à ce titre en 2009 s'élèvent à 20 979 € et les reprises sur provisions à 17 096 €, soit une charge nette sur l'exercice de 3 883 €.

Rapport de la Société de Gestion

Gestion immobilière

- Travaux d'entretien

Les travaux d'entretien et réparation dont le montant est inférieur à 3 000 € sont directement comptabilisés en charge dans le compte de résultat de la SCPI. Au titre de l'exercice 2009, ces travaux se sont élevés à 6 816 €.

- Grosses réparations

Au cours des précédents exercices, une provision pour grosses réparations représentant 5 % des loyers encaissés était réalisée annuellement. Compte tenu des travaux réalisés et des prévisions et, en accord avec votre Conseil de Surveillance, le taux a été ramené de 5 à 3 % dès l'exercice 2009. Cette modification de taux fait l'objet d'une résolution qui est soumise à votre vote. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/08	:	361 039 €
+ Dotation exercice 2009	:	+ 55 415 €
- Reprise exercice 2009	:	<u>- 24 765 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/09	:	391 689 €

Les travaux réalisés ont porté sur les travaux de toiture des locaux situés Place de la Paix à MURET et sur le remplacement de 2 baies vitrées et de portes palières sur les locaux situés Route de Bayonne à TOULOUSE.

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2009 fait ressortir un bénéfice de 1 593 365 € contre 1 463 692 € en 2008. Ramené à une part, le résultat s'élève à 60,68 € contre 60,99 € en 2008.

Cette diminution s'explique par l'augmentation du nombre de parts au cours de l'exercice et par une trésorerie en attente d'être investie en immobilier faiblement rémunérée.

Après concertation avec votre Conseil de Surveillance, il sera proposé à l'Assemblée Générale d'entériner la mise en réserve (report à nouveau) de 1,28 € par part, soit un dividende de 59,40 € pour l'année 2009, soit un revenu distribué identique à celui distribué en 2008. Le renforcement du report à nouveau de votre SCPI a pour objectif de lui permettre de se doter des moyens nécessaires pour faire face à l'impact de la crise économique sur ses locataires et amortir une éventuelle baisse de ses résultats.

La rentabilité 2009 s'établit à :

- 6,86 % pour une part acquise en décembre 2008 sur le marché secondaire au prix de 866 €
- 6,87 % pour une part acquise sur le marché primaire au prix de 865 €

Rapport de la Société de Gestion

Valeurs de la Société

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société ATISREAL, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable de l'actif net	18 155 181 €, soit 635,95 € par part
- valeur de réalisation	25 175 717 €, soit 881,87 € par part
- valeur de reconstitution	29 064 228 €, soit 1 018,08 € par part

Fiscalité

Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles) et des produits financiers de la SCPI leur revenant.

En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Le régime des revenus fonciers n'a pas changé cette année.

Par contre, concernant les revenus financiers :

- ils subissent, depuis 2007, la retenue à la source des prélèvements sociaux : 12.1 %
- le prélèvement libératoire forfaitaire sur ces revenus (sur option) est passé de 16 à 18 % en 2008.

Rappelons que la retenue à la source des prélèvements sociaux ne s'applique pas aux revenus fonciers, ils sont recouverts par l'administration (CSG), et que l'option pour le prélèvement libératoire forfaitaire de 18 % n'est pas possible pour les revenus fonciers.

Perspectives

Dans un contexte économique incertain, votre Société de Gestion veillera au maintien du taux d'occupation et du taux d'encaissement des loyers.

Compte tenu des taux d'intérêt bas et afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissement, il vous est proposé d'autoriser votre SCPI à recourir au crédit dans la limite de 3 000 000 €. Les investissements ainsi réalisés amélioreront la rentabilité de votre SCPI, le crédit étant remboursé par des arbitrages et / ou une augmentation de capital.

Assemblée Générale

Notre Assemblée revêt la forme ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées sont habituelles. Nous pourrions mettre à profit cet ordre du jour moins chargé pour enrichir nos débats.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à votre Société.

La Société de Gestion
VOISIN S.A.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément aux dispositions prévues à l'article n°21 de nos statuts, nous vous présentons notre rapport de synthèse sur l'accomplissement de notre mission.

Analyse de l'exercice 2009

. Chiffres significatifs :

. Le résultat de l'exercice varie de 8,85 % : 1 593 365 € contre 1 463 692 € en 2008, malgré la conjoncture générale défavorable.

. Le montant des loyers évolue de 1 734 752 € à 1 847 178 €.

Le taux de remplissage se situe à 99,41 % en loyer et 99,29 % en M².

. Les charges immobilières varient surtout du fait du décalage des refacturations des locaux soumis au régime de la Copropriété.

. Les revenus distribués ont été maintenus à 59,40 € par part.

. La valeur d'expertise, hors droits, du patrimoine immobilier s'établit à 21 784 000 € en tenant compte des cessions de l'exercice portant sur les locaux « route de Bayonne » à Toulouse et la boutique « coiffure » du PECQ, en région parisienne.

. Le marché secondaire a été peu actif : 269 parts se sont échangées pour un prix moyen de 839 €. Un stock de 40 parts était relevé en fin d'année.

Il est à noter que le capital a été porté à 15 244 632 € pour 28 548 parts en circulation, au cours de l'exercice.

Au cours de l'année 2009, le Conseil de Surveillance s'est réuni 4 fois.

Il a régulièrement étudié de manière approfondie les problèmes de contentieux, la situation locative et les futurs investissements, le marché des parts et l'expertise des immeubles.

05 FEVRIER 2009

Le renouvellement du mandat de certains membres du Conseil est évoqué ; leur candidature devra être transmise par écrit et une information est programmée pour de nouvelles candidatures qui seront soumises à la prochaine Assemblée Générale en Juin.

Il est constaté que la collecte des fonds pour l'augmentation de capital est en bonne voie avec de nouveaux associés liés à la chalandise du groupe VOISIN.

Les arbitrages « route de Bayonne » et « le Pecq » suivent leur cours pour un dénouement prévu au 3^e trimestre.

Par ailleurs, des projets d'investissement sont proposés : études à poursuivre.

En fin de séance, nous recevons les promoteurs de l'immeuble de LEGUEVIN dont nous sommes acquéreurs.

16 AVRIL 2009

La Société de Gestion informe les membres du Conseil de Surveillance d'une réunion organisée par l'ASPIM le 11 mai à l'attention des Présidents des Conseils de Surveillance. L'invitation correspondante a été adressée à M. DELPECH. Celui-ci étant indisponible, c'est Mme GOURGUE, en sa qualité de vice-présidente, qui assistera à cette réunion.

Rapport du Conseil de Surveillance

M. SUBREVILLE, Commissaire aux Comptes, remet aux membres du Conseil de Surveillance l'analyse des comptes 2008. Le bilan est également remis.

Il procède à la lecture du bilan et du compte de résultat et, à la demande du Conseil de Surveillance, apporte, avec la Société de Gestion, diverses précisions.

Les membres du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion décident de ramener le taux de la provision pour grosses réparations de 5 à 3 % pour l'exercice 2009.

25 JUIN 2009

Rappel des conditions de l'augmentation de capital :

Création de 4 548 parts à 534 € en valeur nominale (soit $4\,548 \times 534 \text{ €} = 2\,428\,632 \text{ €}$)

Prix de la part : 865 €

soit une collecte de 3 934 020 € (soit $4\,548 \text{ parts} \times 865 \text{ €}$)

Date d'ouverture de la souscription 21 novembre 2008

La Société de Gestion précise que l'augmentation de capital est entièrement couverte, sous réserve du déblocage des derniers dossiers à crédit.

Détail de l'augmentation de capital :

147 associés ont participé à cette augmentation de capital dont :

- 47 associés anciens pour 519 parts soit : 448 935 €

- 100 associés nouveaux pour 4 029 parts soit : 3 485 085 €

Au total, la SCPI compte 773 associés.

ARBITRAGE et INVESTISSEMENT

33 Route de Bayonne - TOULOUSE

L'acte sera signé le 2 juillet prochain au prix convenu de 660 000 €

Le PECQ – 16 bis rue de Paris

Le compromis a été signé. L'acte sera signé courant juillet.

14 Avenue Gutenberg – PORTET SUR GARONNE

Bâtiment industriel d'une surface de 5 135 m² loué à QUARTZ MENUISERIES

La Société de Gestion fait remarquer qu'il s'agit d'un investissement significatif (15 % des revenus) qui pourrait pénaliser la rentabilité en cas de départ du locataire. Elle souhaite anticiper cette éventuelle situation et étudier s'il y a possibilité de division du bâtiment.

Les membres du Conseil de Surveillance signalent que son environnement ne peut que s'améliorer du fait de l'arrivée du Cancéropole.

LEGUEVIN

La livraison interviendra sous quelques jours. Les locaux seront livrés bruts.

Entre temps, le vendeur a versé à l'acquéreur, dès la signature de l'acte, une rémunération de 4 % HT des versements effectués.

Garantie locative : « le vendeur garantit à l'acquéreur 206 000 € HT de loyer annuel cumulé pour la première année ».

INFORMATIONS – SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion informe les membres du Conseil de Surveillance de son projet de création d'une SCPI Scellier pour une collecte de l'ordre de 20 à 30 millions d'euros.

Rapport du Conseil de Surveillance

Elle indique également avoir repris la gestion de la SCPI IMMAUVERGNE, après vote favorable de l'Assemblée Générale des associés.

21 OCTOBRE 2009

Les membres du Conseil de Surveillance ont procédé à l'élection de leur bureau. M. DELPECH est reconduit dans ses fonctions de Président, de même que Mme GOURGUE en qualité de Vice Présidente.

L'année 2009 est marquée par la création de 4 548 nouvelles parts dont la rentabilité s'échelonne tout au long de l'année. En équivalent part, cela représente une augmentation de 9 %.

Les produits financiers baissent de façon significative : 60 000 € en 2008 contre 4 500 € en 2009. Les taux de rémunération de la trésorerie sont actuellement d'environ 0.20 % l'an.

Avec les réserves d'usage par rapport à des prévisions établies en octobre, le revenu global 2009 devrait être de l'ordre de 58.09 € contre 60.98 € en 2008.

Pour maintenir le même revenu distribué qu'en 2008, soit 59.40 €, il conviendra de prendre 0.50 €/part sur le report à nouveau.

Les membres du Conseil de Surveillance donnent leur accord de principe sur cette proposition. Ce point sera revu lors de la réunion qui précédera la régularisation annuelle.

Il est rappelé que la dotation du report à nouveau est imposable au même titre que les revenus distribués. Sa distribution ultérieure est par conséquent en franchise d'impôt.

ARBITRAGES SIGNÉS

33 Route de Bayonne - TOULOUSE

Rappel :

Locaux disponibles depuis le 01/05/2008 suite au départ de SAUNIER DUVAL

Surface : 740 m²

Acquisition de 1990

Valeur comptable : 632 663 €

Valeur expertise 2008 : 660 000 €

Acquéreur : URML

L'acte a été signé le 16 juillet au prix convenu de 660 000 €

16 bis rue de Paris – LE PECQ

Rappel :

Surface : 53 m²

Acquisition de 1989

Valeur comptable : 70 127 €

Valeur expertise 2008 : 165 000 €

Acquéreur : locataire en place

L'acte a été signé le 7 juillet au prix convenu de 140 000 €

NOUVEL ARBITRAGE

DAX – 19 avenue St Vincent de Paul

Boutique en pied d'immeuble – surface = 62 m² de boutique + 27 m² de réserves (soit 74 m² pondérés).

Loyer : 8 463 € HT/AN. Bail dénoncé pour le 31/03/2010.

Acquisition de 1990. Fourchette de négociation : 55 000 à 65 000 €.

Les locaux sont en mauvais état, situés dans un quartier non porteur, peu commerçant.

Le Conseil de Surveillance donne un accord positif pour un arbitrage.

Rapport du Conseil de Surveillance

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation : 99.29 % en m² - 99.31 m² en loyer

LEGUEVIN : Investissement de 2 500 000 €. La livraison des 2 bâtiments acquis en VEFA en septembre 2008 est intervenue le 29 juillet 2009.

A ce jour, les baux suivants ont été signés :

281 m² - Locataire : BEAUHAIRE (boulangerie) – bail de 6 ans fermes

263 m² - locataire : BANQUE POPULAIRE – bail 3, 6, 9 ans

79 m² - locataire : IMD (salon de coiffure) – bail de 6 ans fermes

156 m² - locataire : VIEL (opticien) – bail de 6 ans fermes

Le bâtiment B est entièrement loué.

Restent disponibles dans le bâtiment A : 295 m² au rez-de-chaussée et le 1^{er} étage pour 469 m² étant précisé que cet étage fait l'objet de contacts avec des Cabinets médicaux.

DISPONIBLE A INVESTIR

Compte tenu des derniers arbitrages, le disponible à investir est d'environ 2 000 000 €.

Assemblée Générale Ordinaire

Elle est fixée au 23 juin 2010.

Nous émettons un avis favorable aux résolutions qui vous sont proposées.

Nous soulignons l'excellent esprit de coopération entre votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion dont l'activité dynamise notre SCPI dans un climat des affaires loin d'être « assagi ».

Mesdames, Messieurs, chers Associés nous vous remercions de votre présence et de votre aimable attention.

Le Conseil de Surveillance.

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société S.C.P.I. Foncière Rémusat, 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 votre Société de Gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 Justification des appréciations

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

L'annexe présente une estimation de l'inventaire du patrimoine immobilier détaillé par immeuble.

Nos travaux ont consisté à apprécier la concordance des valeurs estimées présentées dans les états financiers avec celles données par le rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale, dont elles sont issues.

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

3 Vérifications et informations spécifiques

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

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

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 de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Labège, le 28 avril 2010
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Rapport spécial

du Commissaire aux Comptes sur les
conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Labège, le 28 avril 2010
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Philippe Saint-Pierre
Associé

Marché des parts

Évolution du capital (marché primaire)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2005	12 805 717	-	24 000	708	-	-
2006	12 805 717	-	24 000	684	-	-
2007	12 805 717	-	24 000	674	-	-
2008	13 330 242	832 995	24 963	691	49 171 *	865.00 €
2009	15 244 632	3 101 025	28 548	780	327 312	865.00 €

* sur parts entièrement libérées

Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (HT)
2005	503	2.10 %	116	4.5 %
2006	636	2.65 %	20	4.5 %
2007	804	3.35 %	27	4.5 %
2008	885	3.69 %	0	4.5 %
2009	269	1.08 %	40	4.5 %

Mouvements de l'année (marché secondaire)

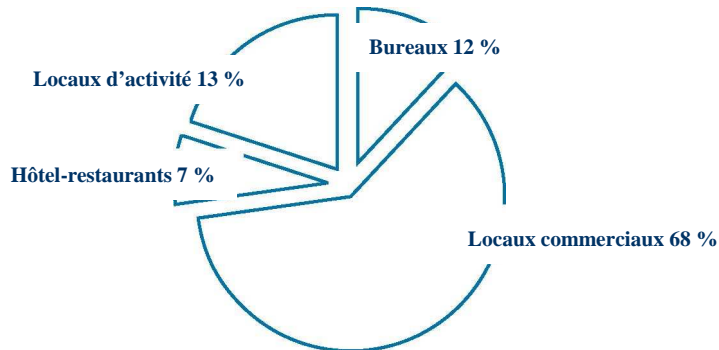
CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NBRE DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
22/01/09	5	0	0		non établi	0
19/02/09	153	106	62	828.00 €	750.14 €	44
19/03/09	139	79	79	828.00 €	750.14 €	0
16/04/09	16	5	5	803.00 €	727.49 €	0
20/05/09	189	50	50	842.00 €	762.82 €	0
18/06/09	175	73	73	861.50 €	780.49 €	0
16/07/09	50	0	0	0	non établi	0
20/08/09	48	0	0	0	non établi	0
17/09/09	48	0	0	0	non établi	0
15/10/09	73	0	0	0	non établi	0
19/11/09	73	40	0	0	non établi	40
17/12/09	68	40	0	0	non établi	40

Revenus et rendement des titres

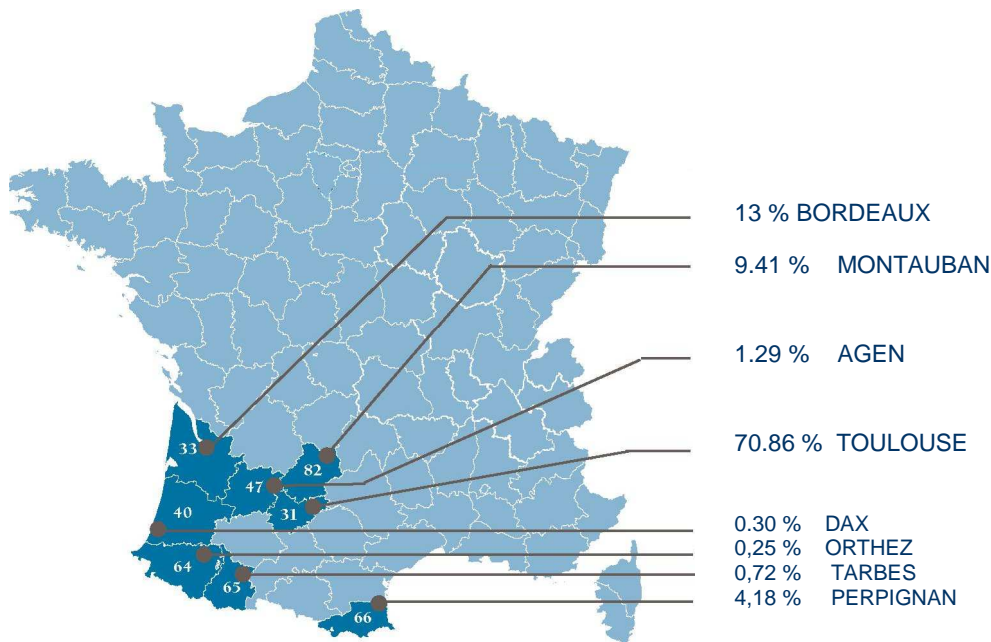
	2009	2008	2007	2006	2005
Dividende distribué	59.40 €	59.40 €	57.48 €	54.90 €	49.53 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	865 €	865 €	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	866 €	822 €	715 €	675 €	710 €
Rentabilité du dividende distribué					
- sur prix de souscription	6.87 %	6.87 %	-	-	-
- sur prix du marché secondaire	6.86 %	7.23 %	8.04 %	8.13 %	6.98 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	861.50 €	866 €	822 €	715 €	675 €
Variation du prix sur marché secondaire	-0.52 %	5.35 %	14.97 %	5.93 %	- 4.93 %

Actif immobilier

Nature des locaux en valeur selon expertise du 31 12 2009



Implantation géographique en valeur selon expertise du 31 12 2009



Répartition en m²

VILLES	BUREAUX	LOC. COM	LOC. ACT.	HOTEL/RESTAURANT
Toulouse et son département	1 184	8 074	5 600	2 024
Bordeaux et son département	1 228	1 200		
Agen - Villeuneuve-sur-Lot		432		
Dax		108		
Orthez		50		
Tarbes		57		
Perpignan		524		
Montauban		1 896		
Total 22 377 m ²	2 412	12 341	5 600	2 024

Actif immobilier

Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
43, rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 21 Décembre 1989	206	112 812	360 000	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207, Route de Revel 31400 TOULOUSE Acte du 9 Janvier 1990	2 024	1 238 135	1 450 000	PAXOTEL LARIVIERE DE LAGARCIE
23, rue des Puits Clos 31000 TOULOUSE Acte du 22 Janvier 1990	230	320 143	545 000	ESPACE MILAN LIBRAIRIE
52, Chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE Acte du 16 mars 1990	1 300	1 066 581	1 820 000	CHANTEMUR RAVIR SA LITERIE PRIX DEPOT
66 Bis, rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	190	205 665	265 000	LOCAPOSTE
23 rue Lafayette angle du 47, rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	84	141 231	135 000	Locaux vacants
21, Boulevard Matabiau 31000 TOULOUSE Acte du 2 Juillet 1990	147	111 288	114 000	TELIMA
173, Grande Rue Saint-Michel 31000 TOULOUSE Acte du 30 Septembre 1991	73	54 882	105 000	SNACK ST MICHEL
13, Chemin du Chapitre 31000 TOULOUSE Acte du 12 Novembre 1991	465	288 129	270 000	GROUPE EMILE M AURIN BOSCH SECURITY
6, Place des Redoutes 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1992	880	672 300	725 000	POLE EMPLOI
9, Rue Marius Terce SAINT-MARTIN-DU-TOUCH 31300 TOULOUSE Acte du 23 Juin 1992	220	199 275	230 000	SAMTECH France
44, Avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38	32 777	58 000	ECOLE DE CONDUITE
15, Place des Marronniers 31700 BLAGNAC Acte du 29 Octobre 1990	114	53 357	103 000	LA BRIOCHE NORMANDE

Actif immobilier

Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
Place de la Paix 31600 MURET Acte du 26 Février 1991	197	142 540	326 000	AUX DEUX MERS ANALINE NET CADRE
CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE 31770 COLOMIERS Acte du 21 Juillet 1992	95	80 798	190 000	PHILDAR
14, Avenue Gutenberg 31120 PORTET-SUR-GARONNE	5 135	2 072 023	2 620 000	QUARTZ MENUISERIES
RN 20 Lieu dit «La Tournelle» 31150 FENOUILLET Acte du 6 Novembre 1998	1 550	934 939	1 680 000	DECATHLON
14 Place Marnac 31520 RAMONVILLE ST AGNE Acte du 27 Décembre 2007	2 450	1 950 000	1 940 000	LEADER PRICE
ZAC de Lengel 31490 LEGUEVIN Acte du 24 Septembre 2008	1 484	2 500 000	2 500 000	CENTRE COMMERCIAL

Bordeaux et agglomération

14-18, Cours Saint-Louis 33000 BORDEAUX Acte du 3 Janvier 1992 Acte du 30 Mars 1992	495 103	747 000	691 000	CROIX ROUGE FRANCAISE CREDIT MUTUEL
8, Rue du Professeur A. Lavignolle 33300 BORDEAUX Acte du 23 Juin 1992	630	727 487	750 000	LA COMPAGNIE 1818
Centre Commercial GRAND LARGE 33470 GUJAN MESTRAS Acte du 10 janvier 1992	1 200	655 531	1 390 000	AS DIFFUSION JL DISTRIBUTION

Autres villes

102, Boulevard de la République 47000 AGEN Acte du 27 Décembre 1990	375	73 176	170 000	MIM
Rue Sainte-Catherine 47300 VILLENEUVE-SUR-LOT Acte du 6 Février 1990	57	60 980	110 000	SIGALA SA
Place d'Armes 64000 ORTHEZ Acte du 27 Décembre 1990	50	25 916	55 000	PHOTO VIT
19, Avenue Saint-Vincent-de-Paul 40100 DAX Acte du 27 Décembre 1990	108	108 238	65 000	PHOTO LANDES
6, Place Jean-Jaurès 65000 TARBES Acte du 23 Avril 1991	57	75 843	157 000	APR SERVICES

Actif immobilier

Autres villes

SITUATION	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
4, Place de la Loge 66000 PERPIGNAN Acte du 25 Avril 1991	524	922 316	910 000	GRANDE PHARMACIE DE LA LOGE
Avenue Henry-Dunant Zone Commerciale de SAPIAC Lieudit «LAGRAVE» 8 000 MONTAUBAN Acte du 28 Décembre 1994	1 896	1 011 652	2 050 000	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :		16 585 013	21 784 000	

Au 31.12.2009 :
- taux d'occupation en m² 99.29 %
- taux d'occupation en loyer 99.41 %*

* Ce taux exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

État du patrimoine

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives Immobilisations en cours	+16 585 013	+21 784 000	+17 287 803	+22 445 000
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 429 860		-1 528 951	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-391 689		-361 039	
Autres provisions pour risques et charges				
Amortissement frais d'acquisition des immeubles				
TOTAL 1	+ 14 763 464	+21 784 000	+ 15 397 813	+22 445 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+124 146	+124 146	+50 905	+50 905
Autres créances	+318 563	+318 563	+869 512	+869 512
Provisions pour dépréciation des créances	-26 117	-26 117	-22 234	-22 234
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement			+500 000	+500 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+3 947 313	+3 947 313	+1 002 462	+1 002 462
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	- 308 573	- 308 573		
Dettes d'exploitation	-126 098	-126 098	-284 242	-284 242
Dettes diverses	-498 130	-498 130	-2 330 605	-3 284 685
TOTAL 2	+3 431 104	+ 3 431 104	-214 202	-1 168 282
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+1 005	+1 005	+934	+934
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Charges à payer	-40 392	-40 392	-33 068	-33 068
Produits à recevoir	-	-	-	-
TOTAL 3	-39 387	-39 387	-32 134	-32 134
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+18 155 181		+15 151 477	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+25 175 717		+21 244 584

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L-214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1 er Juillet 1971

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2008	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+12 816 000		+ 2428 632	+ 15 244 632
Capital en cours de souscription	+ 514 242		-514 242	0
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+5 732 083		+ 1 505 388	+ 7 237 471
Primes d'émission en cours de souscription	+ 318 753		- 318 753	0
Prélèvement sur prime d'émission	-5 511 786		- 327 184	-5 838 970
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	+290 013		+196 301	+486 314
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	+954 080	+ 38 093		+ 992 173
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+ 1 463 692	-1 463 692	+1 593 365	+1 593 365
Acomptes sur distribution	- 1 425 600	+1 425 600	- 1 559 804	- 1 559 804
TOTAL GÉNÉRAL	+15 151 477	0	+3 003 703	+18 155 181

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	460 579		417 519	
Charges facturées		361 654		285 817
Charges annexes				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Travaux d'entretien		6 816		4 455
Grosses réparations		24 765		25 897
Autres charges immobilières				
Impôts et taxes		43 974		43 010
Charges courantes		23 370		58 340
CHARGES d'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	601 756		505 237	
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance		165 377		157 656
Assurances				
Honoraires du Commissaire aux Comptes		10 727		10 100
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Sur frais d'acquisition				143 295
Sur immobilisations corporelles (immeubles)				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		20 979		9 814
Provisions pour grosses réparations		55 415		90 706
Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
Rémunération de la gérance pour la recherche de capitaux et des immeubles (commission de souscriptions)		327 312		49 171
Charges sur créances irrécouvrables				
Charges diverses		21 946		30 598
Pertes sur créances irrécouvrables				13 897
CHARGES FINANCIERES	3 729		3 113	
Charges financières diverses		3 729		3 113
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	143		970	
Charges exceptionnelles		143		970
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	1 066 207		926 839	
Solde créditeur = bénéfice	1 593 365		1 463 692	
TOTAL GENERAL	2 659 572		2 390 531	

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	2 226 257		2 020 569	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		1 847 178		1 734 752
Charges facturées		361 654		285 817
Produits annexes		17 425		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	369 173		116 562	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		17 096		32 443
Provisions pour grosses réparations		24 765		25 897
Provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation		327 312		49 171
Autres produits				9 051
PRODUITS FINANCIERS	55 005		72 151	
Produits financiers (certificats de dépôts)		7 029		60 141
Reprises de provisions sur charges financières		47 976		12 010
PRODUITS EXCEPTIONNELS	9 136		181 249	
Produits exceptionnels				
Produits sur exercices antérieurs				
Commission de souscription				
Amortissement des frais d'acquisition				143 295
Produits de cessions d'éléments d'actif				
Autres produits exceptionnels		9 136		37 954
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	2 659 572		2 390 531	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	2 659 572		2 390 531	

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99.

Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre 2009. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n°93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan conformément à l'article 4 de l'arrêté du 26 avril 1995. Cette méthode de comptabilisation a pour incidence la création d'un compte de capitaux propres dans lequel sont inscrites directement les plus ou moins-values réalisées à compter de l'exercice 1995.

État du patrimoine

Placements immobiliers

■ Immobilisations locatives

Ce poste s'élève à 16 585 013 € et correspond au coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant du coût des travaux d'amélioration, de transformation, d'agrandissement dont ils ont fait l'objet.

Autres actifs et passifs d'exploitation

■ Créances

- Locataires et comptes rattachés : 124 146 €
y compris les créances locatives dépréciées et provisionnées (voir ci-après)
- Autres créances : 318 563 €
Elles comprennent :
 - TVA 79 418 €
 - associés souscriptions en cours (= souscriptions avec emprunt en attente de déblocage) 147 500 €
 - compte de provisions auprès des syndicats de copropriété, en attente des arrêtés de comptes annuels 91 644 €

■ Valeurs de placement et disponibilités = trésorerie : 3 947 313 €

■ Dettes

- dettes financières : 308 573 €
Ce poste comprend uniquement les dépôts de garantie versés par les locataires.
- dettes d'exploitation : 126 098 €
 - honoraires restant dus à la Sté de Gestion au 31/12 sur souscriptions et sur gestion 60 627 €
 - fournisseurs 426 €
 - locataires créditeurs : loyers échus au 01/01/2010 et réglés fin décembre 2009 65 045 €

Annexe aux comptes annuels

- dettes diverses : 498 130 €	
➤ TVA due	29 289 €
➤ reste dû sur acquisition LEGUEVIN (régulé selon avancement des travaux)	12 000 €
➤ associés, solde distribution 2008 (4 ^e acompte)	456 841 €

■ État de l'actif immobilisé

	31/12/08	Entrées	Sorties	31/12/09
Immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles Terrains et constructions locatives Immobilisations en cours Immobilisations corporelles d'exploitation	17 287 803		702 790	16 585 013
Immobilisations financières Immobilisations financières				
	17 287 803		702 790	16 585 013

■ État des amortissements et provisions

	31/12/08	Dotations	Reprises	31/12/09
Immobilisations corporelles Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	1 528 951		99 091	1 429 860
Créances Créances douteuses	22 234	20 979	17 096	26 117
Provisions Pour risques et charges Pour gros travaux	361 039	55 415	24 765	391 689
	1 912 224	76 394	140 765	1 847 666

Comptes de régularisation actif et passif

■ Charges constatées d'avance : 1 005

■ Charges à payer : 40 392

Essentiellement, provisions de l'exercice sur frais d'expertise quinquennale, provisions pour charges de copropriété.

Annexe aux comptes annuels

Variation des capitaux propres

Capital

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale + 1 914 390 €

Prime d'émission

- sur les souscriptions + 1 186 635 €

- prélèvement - 327 184 €

. des honoraires de gérance sur l'augmentation de capital en cours : - 327 312 €

. un remboursement sur frais d'acquisition antérieurs à 2008.....: + 128 €

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles + 196 301 €

Report à nouveau + 38 093 €

= affectation décidée par l'AGO du 25/06/09

Résultat de l'exercice

Affectation du résultat 2008 (solde distribué en 2009)

Résultat 2009 : 1 593 365 €, acomptes distribués : 1 559 804 €

Compte de résultat de l'exercice

Charges

Charges immobilières : 460 579 €

- charges ayant leur contrepartie en produits = charges facturées aux locataires 361 654 €

- travaux d'entretien : petits travaux à charge de la Société (factures < 3 000 €) 6 816 €

- grosses réparations : montant prélevé sur la provision constituée à cet effet 24 765 €

- impôts et taxes : 43 974 €

➢ impôts fonciers à charge de la Société 39 622 €

➢ TVA non récupérable et taxes diverses 4 352 €

- charges courantes 23 370 €

➢ charges locatives et de copropriété non récupérables 19 776 €

➢ primes d'assurance non récupérables 3 388 €

➢ publicité légale 206 €

Charges d'exploitation de la Société : 601 756 €

- rémunération de la Gérance, sur recettes locatives 165 377 €

- honoraires Commissaire aux Comptes 10 727 €

- provision pour créances douteuses 20 979 €

- provision pour grosses réparations (dotation 3 % des loyers facturables) 55 415 €

- rémunération gérance sur augmentation de capital (somme prélevée sur la prime d'émission) 327 312 €

- charges diverses, comprend : 21 946 €

➢ honoraires divers (expertise, relocation, huissiers...) 20 446 €

➢ cotisation AMF 1 500 €

Charges financières : 3 729 €

= frais bancaires de mouvements (prélèvements, distributions...)

Charges exceptionnelles : 143 €

Annexe aux comptes annuels

Produits

Produits de l'activité immobilière : 2 226 257 €

- loyers facturés	1 847 178 €
- charges refacturées (cf rubrique charges)	361 654 €
- produits d'activités annexes (honoraires de gestion selon clause d'un bail)	17 425 €

Autres produits d'exploitation : 369 173 €

- reprise de provisions	
> pour créances douteuses	17 096 €
> pour grosses réparations	24 765 €
= travaux 2009 prélevés sur la provision globale	
- transfert de charges d'exploitation	327 312 €
= honoraires de gérance sur augmentation de capital prélevés sur prime d'émission	

Produits financiers : 55 005 €

comprend

- placement de la trésorerie en compte à terme	7 029 €
- rémunération des appels de fonds sur construction LEGUEVIN	47 976 €

Produits exceptionnels : 9 136 €

Ce poste comprend essentiellement le solde d'un ancien sinistre pour 7 600 €.

Évolution par part des résultats financiers

au cours des cinq derniers exercices

	2009	% DU TOTAL DES REVENUS	2008	% DU TOTAL DES REVENUS	2007	% DU TOTAL DES REVENUS	2006	% DU TOTAL DES REVENUS	2005	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	70,34	95,77	72,28	93,57	66,23	93,23	62,70	90,59	61,16	95,50
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,09	2,85	3,01	3,90	4,70	6,62	4,21	6,08	2,88	4,50
Produits divers	1,01	1,38	1,96	2,54	0,11	0,15	2,30	3,33		
TOTAL PRODUITS	73,45	100,00	77,25	100,00	71,04	100,00	69,21	100,00	64,04	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,30		6,57		5,89		5,15		5,30	
Autres frais de gestion	1,55		2,18		1,13		2,04		1,65	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,20		1,26		0,69		1,46		2,90	
Charges locatives non récupérées	2,26		3,74		1,63		1,28		1,24	
Autres										
Sous total charges externes	11,31	15,40	13,75	17,80	9,34	13,15	9,93	14,35	11,09	17,31
Amortissements nets - patrimoine - autres										
Provisions nettes ⁽²⁾ - pour travaux - autres	1,17 0,15		2,70 -0,94		3,14 -0,78		1,84 0,77		0,47 1,00	
Pertes sur créances irrecouvrables autres	- 0,15		0,58 0,17		1,11 0,10		0,26		0,36	
Sous total charges externes	1,47	2,00	2,51	3,25	3,57	5,03	2,87	4,14	1,83	2,86
TOTAL CHARGES	12,77	17,40	16,26	21,05	12,91	18,18	12,80	18,49	12,92	20,17
RESULTAT BRUT	60,68	82,59	60,99	78,95	58,13	81,82	56,41	81,51	51,12	79,83
Variations report à nouveau et autres	1,28	1,74	1,59	2,06	0,65	0,91	1,51	2,19	1,59	2,48
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	59,40	80,87	59,40	76,89	57,48	80,91	54,90	79,32	49,53	77,34
Revenus distribués prélèvement libératoire							53,98	77,99	48,93	76,41

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Assemblée Générale Ordinaire du 23 Juin 2010

Résolutions proposées

Première résolution : approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2009.

Troisième résolution : affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2009 qui s'élève

à	1 593 364.54 €
+ report à nouveau des exercices précédents	<u>992 172.69 €</u>
TOTAL	2 585 537.23 €

sera affecté de la façon suivante :

distribution aux associés	1 559 804.40 €
report à nouveau	<u>1 025 732.83 €</u>
TOTAL	2 585 537.23 €

Quatrième résolution : modification du taux de la provision pour grosses réparations

L'Assemblée Générale décide de ramener le taux de la provision pour grosses réparations de 5 à 3 % du montant des loyers facturables HT à compter de l'exercice 2009.

Cinquième résolution : élection au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- prend acte des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance, à savoir :
 - . Mme GOURGUE
 - . M. GAZANIOL
 - . APPSCPI
- prend acte de la candidature de
- décide de l'élection de

Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2010

Sixième résolution : valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par ATISREAL EXPERTISE

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - valeur comptable de l'actif net | 18 155 181 €, soit 635,95 € par part |
| - valeur de réalisation | 25 175 717 €, soit 881,87 € par part |
| - valeur de reconstitution | 29 064 228 €, soit 1 018,08 € par part |

Septième résolution : Autorisation d'arbitrage

L'Assemblée Générale constate qu'il n'y a pas eu de cession en 2009. Elle donne son autorisation pour effectuer des opérations d'arbitrage au sein du patrimoine, après accord du Conseil de Surveillance, étant précisé que la valeur vénale des immeubles cédés au cours d'un exercice de 12 mois ne doit pas excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI appréciée au bilan du dernier exercice clos.

Cette autorisation sera renouvelée chaque année.

Huitième résolution : Nomination de l'expert immobilier

Conformément à l'article 42 du règlement 94-05 de l'AMF, et après appel d'offres entériné par le Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale nomme, pour une durée de 4 ans, en qualité d'expert chargé de réaliser les évaluations des immeubles, la Société ATISREAL EXPERTISES.

Neuvième résolution : Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter l'ouverture d'une ligne de crédit bancaire utilisable en emprunt non amortissable, d'un montant maximal de 3 000 000 €, et à consentir toutes sûretés réelles correspondantes. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

S.C.P.I. FONCIERE REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne, au capital social de 13 330 242 €

15 Place Grangier – 21000 DIJON

Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73

Email : contact.scpi@groupe-voisin.com

www.fonciere-remusat.com

Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 375 450 €

15 Place Grangier – 21000 DIJON

Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73

RC 349 658 005 DIJON

Agrément AMF: SCPI n°95-23 du 28.03.1995

www.groupe-voisin.com

Responsables de l'information

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

Commissaires aux Comptes

Commissaire aux Comptes titulaire

KPMG Audit – 9 avenue Parmentier – 31000 TOULOUSE

Représenté par M. Philippe SAINT PIERRE

Commissaire aux Comptes suppléant

M. Jean-Marc LABORIE – 9 avenue Parmentier – 31000 TOULOUSE

Expert immobilier

ATISREAL EXPERTISE – Le Sully - 1 Place Occitane - 31000 TOULOUSE

Conseil de Surveillance

Composition au 31.12.2009

Président

M. Jean Pierre DELPECH

Vice Présidente

Mme Marie Andrée GOURGUE

Membres

M. Didier BELAIR

M. Serge BLANC

M. Gérard ELBAZ

M. Michel GAZANIOL

M. Antoine GUILHEM de POTHUAU

Mme Eliane LIPPI

M. Raymond NOEL

M. André PUIS

M. Jacques SAINT DIZIER

APPSCPI représentée par M. ARBOUCALOT

Notes



FONCIERE REMUSAT