



SOCIETE CIVILE DE PLACEMENTS
IMMOBILIERS

RAPPORT D'ACTIVITES

2008

FONCIERE **REMUSAT**

S.C.P.I FONCIERE REMUSAT

Société Civile de Placements Immobiliers faisant publiquement appel à l'épargne, au capital social de 13 330 242 €
15 Place Grangier – 21000 DIJON
TELEPHONE : 03.80.30.20.40 – FAX : 03.80.30.22.73
email : fonciere-remusat @groupe-voisin.com
www.fonciere-remusat.com

Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 375 450 €
15 Place Grangier – 21000 DIJON
TELEPHONE : 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

Roland DUCROZANT
Rachel 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 31.12.2008

Président

Jean Pierre DELPECH

Vice Présidente

Marie Andrée GOURGUE

Membres

Didier BELAIR

Serge BLANC

Gérard ELBAZ

Michel GAZANIOL

Antoine GUILHEM de POTHUAU

Eilane LIPPI

Raymond NOEL

André PUIS

Jacques SAINT DIZIER

APPSCPI représentée par M. ARBOUCALOT

Sommaire

Rapport de la Société de Gestion	2
Rapport du Conseil de Surveillance	6
Rapports du Commissaire aux Comptes	8
Marché des parts	9
Actif immobilier	10
État du patrimoine	14
Variation des capitaux propres	15
Compte de résultat	16
Annexe aux comptes annuels	18
Tableaux des chiffres significatifs	22
Évolution par part des résultats financiers	23
Assemblée Générale - Résolutions	24

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Ce qui n'était d'abord qu'une crise immobilière cyclique, presque habituelle après une période d'emballement, est rapidement apparu comme une crise économique et financière aussi profonde qu'inattendue, dont la durée et l'état de sortie restent les interrogations majeures.

Dans un contexte général de baisse, le marché immobilier présente cependant des aspects contrastés.

Le marché de l'habitation, qui a connu un quasi effondrement au 4^e trimestre 2008, mais qui n'était pas ou peu confronté à un problème de stock, atteint aujourd'hui un plancher dans la baisse des prix. La reprise des ventes de logements neufs est timide mais tangible depuis le début de l'année avec des prix qui demeurent tendus par l'exigence des normes environnementales. Une baisse des taux, des conditions favorables aux primo accédants et de fortes incitations fiscales à l'investissement doivent à nouveau dynamiser ce marché.

L'immobilier d'entreprise reste par définition très dépendant du contexte économique. Les capitaux investis dans ce domaine en France en 2008 ont régressé de près de moitié par rapport à 2007, année toutefois exceptionnelle, retrouvant ainsi le montant de 2004. Le retrait des acheteurs à crédit, principalement à l'origine de cette forte diminution, génère un marché moins demandeur et par conséquent un raffermissement des taux de rentabilité.

Comme nous l'avions envisagé, cette situation est plutôt favorable aux SCPI qui n'achètent pas à crédit. Elle trouve toutefois ses limites face à une collecte moins importante que l'année précédente, et surtout face aux difficultés que rencontrent les entreprises locataires avec les négociations de loyers qui en procèdent. Tous les secteurs ne sont cependant pas logés à la même enseigne : diminution de surface dans le travail temporaire, dans certaines industries, mais développement dans les nouvelles énergies, l'environnement... Par ailleurs, certaines administrations et organismes connaissent de profondes restructurations dans le cadre de la « révision générale des politiques publiques » et animent un marché locatif, le plus souvent de grandes surfaces. La demande locative en bureaux, privée ou publique, privilégie aujourd'hui les critères de maîtrise des dépenses énergétiques et de qualité de l'environnement, et par conséquent s'oriente vers les constructions neuves répondant à ces nouvelles normes. Ce dernier constat interpelle nos politiques d'investissement et doit alimenter notre réflexion.

Ainsi, malgré une entrée en crise en fin d'année, 2008 apporte d'honorables résultats aux porteurs de parts de SCPI. En matière de performance, on notera que les SCPI « régionales » sont deuxièmes au classement par catégories, derrière les « murs de magasins » avec + 6.26 %, performance qui mérite d'être comparée aux placements à capital garanti.

Si l'on rappelle toujours que les résultats passés ne préjugent pas de l'avenir, il n'en demeure pas moins que nos prévisions 2009, avec leur dose d'incertitude, appellent rigueur et confiance.

Marché des parts

Marché Primaire

Après une mise en harmonie des statuts par rapport à l'euro, l'Assemblée Générale du 20 juin 2008 a décidé l'augmentation du capital pour le porter au plafond statutaire initialement prévu, soit 15 244 632 €.

Toutes formalités légales ayant été accomplies, et en particulier l'établissement d'une note d'information visée par l'AMF, l'augmentation de capital a été ouverte le 21/11/2008. Chaque associé a été informé des conditions que nous rappelons : création de 4 548 parts nouvelles au nominal de 534 € + prime d'émission de 331 €, soit un prix de 865 €.

Au 31 décembre 2008, 963 parts étaient souscrites, soit 21 %. Au 31 mars 2009, les souscriptions portent sur 2531, soit 55 %.

Marché Secondaire

On note une certaine stabilité sur ce marché puisque 885 parts se sont échangées en 2008 contre 804 en 2007. Encore faut-il souligner que la moitié provient d'un seul vendeur.

Les offres de vente ont été rapidement satisfaites. Aucune part ne reste en attente au 31 décembre. Le prix d'échange a fluctué en cours d'année entre 850 et 880 €. Il subit au 1^{er} trimestre 2009 l'érosion conjoncturelle, mais aussi les conséquences d'un marché très étroit (seulement 79 parts offertes à la vente en mars 09), pour s'infléchir à 828 €.

Rapport de la Société de Gestion

Résultat - revenus distribués

Les recettes locatives s'établissent à 1 734 752 € contre 1 571 036 € en 2007, soit une progression de 10,4 % générée par les loyers de notre acquisition à RAMONVILLE fin 2007 et par l'augmentation des indices.

Corrélativement, les produits financiers diminuent, mais dans une moindre mesure, de 112 792 € en 2007, à 72 151 €. De sorte que le résultat de l'exercice progresse de 1 395 452 € à 1 463 692 €, soit, pour une part : de 58.14 à 60.98 €.

En accord avec votre Conseil de Surveillance, il sera proposé à l'Assemblée Générale de répartir cette progression entre une augmentation du dividende et une mise en réserve, dans un souci de prudence face à une conjoncture incertaine.

Ainsi, le dividende distribué, s'établira à 59.40 € par part (soit 3 acomptes trimestriels de 13.80 € et un solde de 18 €) contre 57.48 en 2007, le complément de revenus, soit 1.58 €, étant affecté en « report à nouveau » (= réserves).

Fiscalité

Comme nous l'indiquons régulièrement, les revenus sont constitués pour l'essentiel par des revenus fonciers (loyers) et pour une petite partie par des revenus financiers résultant du placement de la trésorerie.

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 : 11 %,
- ces prélèvements passent à 12.1 % en 2009,
- 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.

Placement de la trésorerie

Afin de répondre à une interrogation d'actualité de certains associés, relative à la sécurité des placements financiers, nous précisons que la trésorerie de votre Société est placée exclusivement en compte à terme ou certificats de dépôt à la Banque, donc sans aucun risque de marché.

Perspectives

Les prévisions pour 2009, avec le degré d'incertitude que chacun comprendra, permettent cependant d'envisager une distribution du même ordre qu'en 2008. Ceci, compte tenu d'un taux d'occupation des locaux proche de 100 %, et d'un montant élevé des réserves pouvant, le cas échéant, suppléer un imprévu.

C'est pourquoi, en accord avec votre Conseil de Surveillance, et sous réserve des situations comptables contrôlées par votre Commissaire aux Comptes, les acomptes trimestriels 2009 ont été arrêtés à 14.40 €.

Rapport de la Société de Gestion

Situation locative

Le taux d'occupation des locaux est passé de 99.5 % en début d'année à 95.8 % au 31/12/2008. Malgré ce fléchissement, la situation locative peut être qualifiée de très satisfaisante. En effet, le seul local vacant au 31/12 concernait le 33 Route de Bayonne à TOULOUSE pour 740 m² (ex Saunier Duval), qui était sous compromis de vente.

De nouvelles libérations sont intervenues au 01/01/2009 :

- 13 Chemin du Chapitre, à TOULOUSE : local d'activité de 154 m², à ce jour en bonne voie de relocation,
- 14/18 Cours Saint Louis, à BORDEAUX : locaux de bureaux de 504 m², reloués au CREDIT MUTUEL par bail précaire à compter du 01/03/2009.

Notons qu'en cours d'année, les autres relocations suivantes ont été réalisées :

- 23 rue Lafayette, à TOULOUSE : local de 84 m², reloué au 10/05 à Bloom Multimédia (cf : notre précédent rapport),
- 6 Place Jean Jaurès, à TARBES : local commercial reloué à APR Services au 01/07, sans perte de loyer et avec un droit d'entrée de 10 000 € HT
- 9 rue Marius Terce, à SAINT MARTIN DU TOUCH : locaux de bureaux de 219 m², reloués sans interruption au 01/10 à AVANTIS CONCEPT.

Les difficultés de conjoncture se traduisent néanmoins dans certaines négociations de loyer souvent dues à la forte progression enregistrée par l'indice du coût de la construction (ICC) au cours de ces 3 dernières années. Nous appliquons aux loyers des commerces, son remplacement par « l'indice des loyers commerciaux » (ILC). Dans un proche avenir, un autre indice s'appliquera aux bureaux et locaux d'activité.

Créances locatives – Contentieux

Les créances locatives provisionnées en cours d'année, lors des situations trimestrielles, ont été recouvrées, de sorte que l'exercice 2008 ne supporte pas de nouvelles provisions.

Ce qui n'exclut pas quelques difficultés récurrentes de la part de certains locataires, entraînant des frais de commandement de payer ou de production.

Votre Société n'est donc engagée dans aucun litige judiciaire, hors les éventuels contentieux de recouvrement.

Travaux

Les menus travaux d'entretien et réparations (factures < 3000 €) non récupérables, sont passés directement en charge de l'exercice. Ils s'élèvent à 4 455 € en 2008.

Les grosses réparations sont prélevées sur la provision constituée à cet effet. Cette provision est dotée chaque année à raison de 5 % des loyers facturables, soit 90 706 € pour l'année 2008. Sur cette provision, il a été prélevé en cours d'année :

- 11 897 € pour la réfection complète des locaux 23 rue Lafayette à TOULOUSE, reloués à Bloom multimédia
- 14 000 € pour des travaux de plomberie et mise aux normes d'installation électrique dans les locaux de Muret (ex SNGS, reloués à Analine),

soit 25 897 €, à comparer à la dotation de l'année et au montant total de la provision à ce jour, soit 361 039 €.

Rapport de la Société de Gestion

C'est pourquoi, après étude avec votre Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 16.04.09, le taux de 5 % de la dotation annuelle a été revu en fonction du plan triennal de prévision de travaux et ramené de 5 à 3 %.

Investissements

En corrélation avec l'augmentation de capital, votre Société de Gestion a poursuivi sa recherche de nouveaux investissements en privilégiant les axes de la politique adoptée par FONCIERE REMUSAT. L'opportunité de la création d'un petit centre commercial à LEGUEVIN a été retenue en accord avec votre Conseil de Surveillance.

Nous avons ainsi pu prendre connaissance et juger des études préalables qui ont été menées par les concepteurs-réalisateur, relatives à la population, aux besoins, à la concurrence, aux flux de circulation, etc... qui constituaient le dossier d'autorisation par la Commission Départementale d'Equipeement Commercial (CDEC) de Haute Garonne.

Le prix d'acquisition est de 2 500 000 € HT, pour une surface de 1 543 m².répartie en 7 cellules commerciales. La livraison interviendra fin du 2e trimestre 2009. La rentabilité prévisionnelle est de 8%, reposant sur un prix de location conforme au marché. FONCIERE REMUSAT bénéficie d'une garantie locative de 1 an, à compter de la livraison, mais les premières locations sont en cours.

L'acquisition de locaux neufs apporte également ses conditions favorables quant aux charges, à l'entretien des locaux, à la stabilité des locataires.

Arbitrages

Au même titre que leur entretien, le renouvellement des immeubles s'intègre dans une politique de valorisation du patrimoine. Certains locaux, sans avoir pour autant démérité, peuvent devenir obsolètes, moins bien situés, moins recherchés par les utilisateurs. Après étude, concertation avec votre Conseil de Surveillance, leur revente peut être envisagée.

Les locaux situés 33 Route de Bayonne à TOULOUSE, précédemment loués à Saunier Duval, entraient dans cette analyse, confortée par les avis des commercialisateurs. Ils ont été vendus au prix de 660 000 € par compromis en date du 04/11/2008. Leur valeur comptable (prix d'acquisition) étant de 632 663 €. L'acte authentique doit être signé sous peu.

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	15 151 477 €, soit 606.96 € par part
- valeur de réalisation	21 244 584 €, soit 851.04 € par part
- valeur de reconstitution	24 803 548 €, soit 993.61 € par part

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,

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 2008

Chiffres significatifs :

- Le résultat de l'exercice s'inscrit en hausse de 4,8% : 1 463 692 € contre 1 395 452 € en 2007, malgré la diminution des produits financiers due au meilleur investissement en immeuble de la trésorerie (69 K€ 2008-111 K€ 2007 net après déduction des charges financières).
- Le montant des loyers s'élève à 1 734 752 € contre 1 571 036 €. Cet écart provient principalement de l'immeuble de RAMONVILLE SAINT-AGNE (31) acquis en 2007 et des variations des indices pour un certain nombre de locaux. A noter que le taux de remplissage se situe à 99,13 % en loyer à l'heure actuelle.
- Les charges immobilières apparaissent en augmentation sensible : la Société de Gestion a appliqué une comptabilisation différente sur laquelle les explications seront fournies lors de la présente Assemblée.
- Les revenus distribués s'élèvent à 59,40 € par part en augmentation de 3 %.
- La valeur d'expertise, hors droits, du patrimoine immobilier s'établit à 22 445 000 € en ce compris le nouvel immeuble de LEGUEVIN, dont les premiers loyers sont prévus à la livraison en octobre 2009.
- La valeur de négociation de la part s'établit à 866 € en décembre 2008 (822 € en 2007 - 715 € en 2006) pour un total de 885 parts échangées.

Au cours de l'exercice 2008, 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.

Le 05 FEVRIER 2008

Il est pris acte de la démission de Monsieur VRARD, président, et décidé de procéder à une nouvelle élection au cours du prochain conseil.

Une discussion a lieu au sein du conseil sur l'opportunité d'une augmentation de capital. La décision de principe sera prise lors du prochain conseil

Il est pris acte de l'acquisition, en date du 27.12.2007, de l'immeuble de RAMONVILLE qui avait été approuvée par le conseil.

Le 16 AVRIL 2008

Examen des comptes et explications du Commissaire aux Comptes : des remarques sont faites par les membres du Conseil sur la modification de la présentation des comptes, et il est demandé à la Société de Gestion de présenter le projet de plaquette du rapport annuel et de ses annexes aux membres du Conseil.

Les agios paraissent excessifs et il est demandé à la Société de Gestion de négocier avec la banque Courtois qui est restée la banque de la SCPI.

Les provisions pour grosses réparations sont maintenues à 5%. Elles seront éventuellement adaptées.

L'expertise des immeubles pour 2007 ressort à 19 569 000, soit une augmentation de 11,06 % (acquisition de Ramonville).

Le principe d'une augmentation de capital est entériné sur la base de 5 000 parts nouvelles, soit 3 à 4 millions de collecte sur la base d'un prix de la part proposé à 865 €. Cette proposition fera l'objet d'une AGE conformément aux statuts.

Suite à la démission de Monsieur VRARD il est procédé à l'élection à l'unanimité de Monsieur DELPECH comme Président et de Madame GOURGUE comme Vice-Présidente.

Rapport du Conseil de Surveillance

Le 20 JUIN 2008

Le Conseil de Surveillance donne son accord pour la vente de l'immeuble sis 33 route de Bayonne.
Il souhaite par contre conserver l'immeuble situé 2 chemin de Gabardie qui fait l'objet d'une offre d'achat.
Il donne son accord pour l'acquisition d'un immeuble de 1 400 m² en construction sur la ZAC de LEGUEVIN, pour livraison prévue 2^{ème} trimestre 2009.

Le 23 OCTOBRE 2008

Suite à l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE du 20.06.2008 : l'augmentation de capital a été entérinée, elle s'établit comme suit :

Création de 4 548 parts à 534 € en valeur nominale (soit $4\,548 \times 534 = 2\,428\,632$ €)
qui portera le capital nominal de 12 816 000 € à 15 244 632 €

soit une collecte de 3 934 020 € (soit 4 548 parts x 865 €)

Objectif d'ouverture de la souscription 17 novembre 2008

Date de clôture..... au plus tard un an après l'ouverture

Prix d'émission

Valeur nominale d'une part	534.00 €
Prime d'émission.....	<u>331.00 €</u>
Prix de souscription pour une part	865.00 €

L'acquisition de LEGUEVIN a été actée sur la base d'un rendement de 7.50% acte en main ; la livraison et donc le début d'encaissement des loyers sont prévus au 4^{ème} trimestre 2009.

Assemblée Générale Ordinaire

Elle est fixée au 25 juin 2009.

Nous émettons un avis favorable aux résolutions qui vous sont proposées en précisant que le professionnalisme et le dynamisme de notre Société de Gestion redonnent vie active à notre Société malgré une conjoncture économique générale des plus attristantes.

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

Jean-Pierre DELPECH
Président du 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 2008, 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.

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.

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 l'élément suivant.

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.

Vérifications et informations spécifiques

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

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

Toulouse, le 14 mai 2009
KPMG Audit - Département 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 soumise aux dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Toulouse, le 14 mai 2009
KPMG Audit - Département 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
2004	12 805 717	-	24 000	724	-	710.00 €
2005	12 805 717	-	24 000	708	-	675.00 €
2006	12 805 717	-	24 000	684	-	715.00 €
2007	12 805 717	-	24 000	674	-	822.00 €
2008	13 330 242	832 995	24 963	691	49 171 *	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)
2004	420	1.75 %	0	4.5 %
2005	503	2.10 %	116	4.5 %
2006	636	2.65 %	20	4.5 %
2007	804	3.35 %	27	4.5 %
2008	885	3.54 %	0	4.5 %

Mouvements de l'année (marché secondaire)

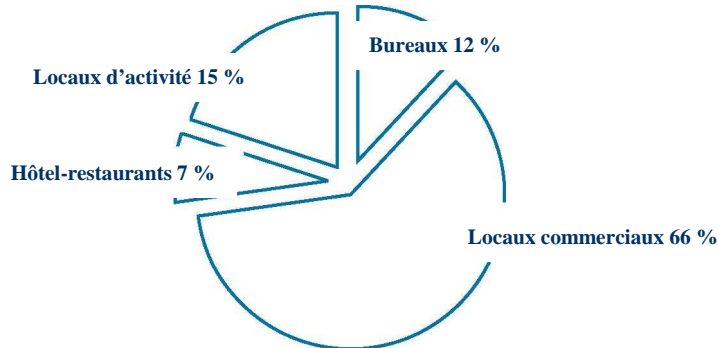
CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NBRE DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUÉREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
17.01.08	84	36	36	860.00 €	779.13 €	0
21.02.08	106	30	22	855.00 €	774.60 €	8
20.03.08	71	13	13	880.00 €	797.25 €	0
17.04.08	28	0	0		non établi	0
15.05.08	109	120	100	850.00 €	770.07 €	20
19.06.08	89	31	31	870.00 €	788.19 €	0
17.07.08	73	35	35	850.00 €	770.07 €	0
21.08.08	58	20	12	866.66 €	785.16 €	8
18.09.08	77	48	48	870.00 €	788.19 €	0
16.10.08	566	517	517	860.00 €	779.13 €	0
20.11.08	46	71	44	860.00 €	779.13 €	27
18.12.08	87	27	27	866.00 €	784.56 €	0

Revenus et rendement des titres

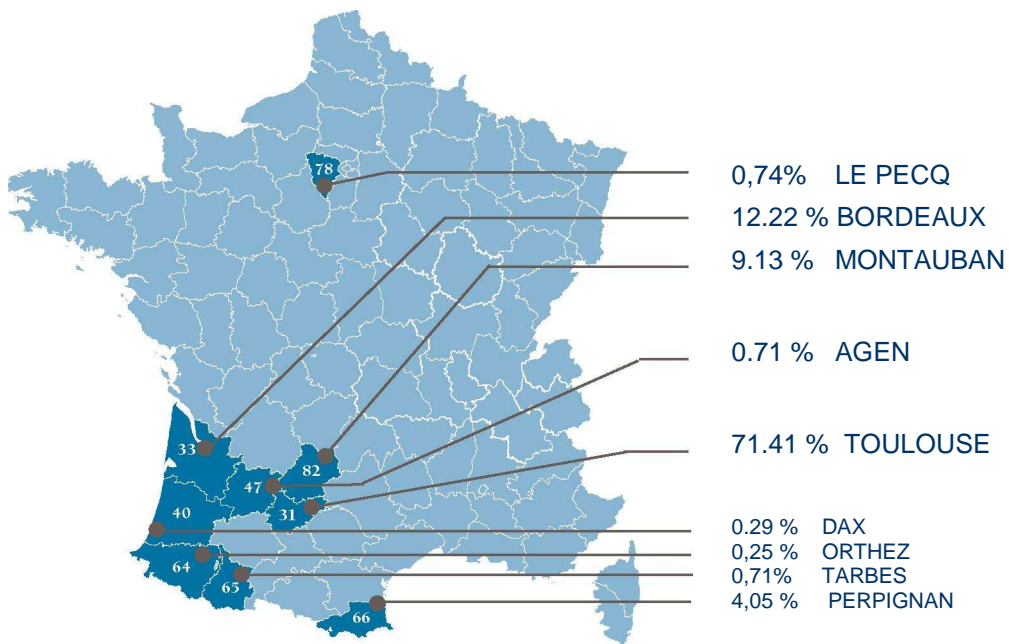
	2008	2007	2006	2005	2004
Dividende distribué	59.40	57,48 €	54.90 €	49,53 €	49,53 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	865.00	-	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	822 €	715 €	675 €	710 €	687 €
Rentabilité du dividende distribué					
- sur prix de souscription	6.87 %	-	-	-	-
- sur prix du marché secondaire	7.23 %	8,04 %	8.13 %	6.98 %	7,21 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	866 €	822 €	715 €	675 €	710 €
Variation du prix sur marché secondaire	5.35 %	14,97 %	5,93 %	- 4.93 %	3,35 %

Actif immobilier

Nature des locaux en valeur selon expertise du 31 12 2008



Implantation géographique en valeur selon expertise du 31 12 2008



Répartition en m²

VILLES	BUREAUX	LOC. COM	LOC. ACT.	HOTEL/RESTAURANT
Toulouse et son département	964	6 590	6 560	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		
Le Pecq		53		
Total 21 686 m ²	2 192	10 910	6 560	2 024

Actif immobilier

Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
43, rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 21 Décembre 1989	206	112 812	300 000	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207, Route de Revel 31400 TOULOUSE Acte du 9 Janvier 1990	2 024	1 238 135	1 380 000	PAXOTEL LARIVIERE DE LAGARCIE
23, rue des Puits Clos 31000 TOULOUSE Acte du 22 Janvier 1990	230	320 143	530 000	ESPACE MILAN LIBRAIRIE
52, Chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE Acte du 16 mars 1990	1 300	1 066 581	1 750 000	CHANTEMUR RAVIR SA LITERIE PRIX DEPOT
66 Bis, rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	190	205 665	300 000	LOCAPOSTE
23 rue Lafayette angle du 47, rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	84	141 231	133 000	BLOOM MULTIMEDIA
21, Boulevard Matabiau 31000 TOULOUSE Acte du 2 Juillet 1990	147	111 288	128 000	TELIMA
33, Route de Bayonne 31000 TOULOUSE Acte du 12 Septembre 1990	740	632 663	660 000	Locaux vacants en cours de vente
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	285 000	GROUPE EMILE M AURIN Locaux vacants
6, Place des Redoutes 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1992	880	672 300	750 000	ANPE
9, Rue Marius Terce SAINT-MARTIN-DU-TOUCH 31300 TOULOUSE Acte du 23 Juin 1992	220	199 275	238 000	AVANTIS CONCEPT
44, Avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38	32 777	56 000	ECOLE DE CONDUITE
15, Place des Marronniers 31700 BLAGNAC Acte du 29 Octobre 1990	114	53 357	111 000	LA BRIOCHE NORMANDE

Actif immobilier

Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	LOCATAIRES
Place de la Paix 31600 MURET Acte du 26 Février 1991	197	142 540	327 000	AUX DEUX MERS ANALINE NET CADRE
CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE 31770 COLOMIERS Acte du 21 Juillet 1992	95	80 798	185 000	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	1 990 000	LEADER PRICE
ZAC de Lengel 31490 LEGUEVIN Acte du 24 Septembre 2008	1 484	2 500 000	2 500 000	CENTRE COMMERCIAL (construction en cours)

Bordeaux et agglomération

14-18, Cours Saint-Louis 33000 BORDEAUX Acte du 3 Janvier 1992 Acte du 30 Mars 1992	495 103	747 000	692 000	CROIX ROUGE FRANCAISE EURISTT
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	1 300 000	COMPAGNIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE

Autres villes

16 Bis, rue de Paris 78230 LE PECQ Acte du 25 Juillet 1989	53	70 127	165 000	SNC BALDAS
102, Boulevard de la République 47000 AGEN Acte du 27 Décembre 1990	375	73 176	160 000	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	160 000	APR SERVICES

Actif immobilier

Autres villes

SITUATION	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 08	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 :	17 287 804	22 445 000
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Au 31.12.2008 :
- taux d'occupation en m² 95.89 %
- taux d'occupation en loyer 95.78 %*

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

Etat du patrimoine

	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives Immobilisations en cours	+17 287 803	+22 445 000	+14 782 803	+19 569 000
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives			+222 000	
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 528 951		-1 528 951	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-361 039		-296 229	
Autres provisions pour risques et charges				
Amortissement frais d'acquisition des immeubles			-222 000	
TOTAL 1	+ 15 397 813	+22 445 000	+ 12 957 623	+19 569 000
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	+50 905	+50 905	+60 038	+60 038
Autres créances	+869 512	+869 512	+31 356	+31 356
Provisions pour dépréciation des créances	-22 234	-22 234	-44 863	-44 863
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+500 000	+500 000	+2 075 000	+ 2 075 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+1 002 462	+1 002 462	+ 343 497	+ 343 497
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-284 242	-284 242	-123 703	-123 703
Dettes diverses	-2 330 605	-3 284 685	-362 839	-1 767 640
TOTAL 2	+214 202	-1 168 282	+1 978 486	+573 685
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+934	+934	+134	+134
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Charges à payer	-33 068	-33 068	-16 380	-16 380
Produits à recevoir	-	-	-	-
TOTAL 3	-32 134	-32 134	-16 246	-16 246
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+15 151 477		+14 919 863	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+21 244 584		+20 126 439

*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	+12 805 717		+10 283	+12 816 000
Capital en cours de souscription			+514 242	+514 242
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+5 732 083			+5 732 083
Primes d'émission en cours de souscription			+318 753	+318 753
Prélèvement sur prime d'émission	-5 323 034		-188 752	-5 511 786
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	+300 296		-10 283	+290 013
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	+938 149	+15 931		+954 080
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+1 395 452	- 1 395 452	+1 463 692	+1 463 692
Acomptes sur distribution	- 928 800	+928 800	- 1 425 600	- 1 425 600
Solde distribué de l'exercice		+450 720	-450 720	
TOTAL GÉNÉRAL	+14 919 863	-1	+231 615	+15 151 477

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	417 519		225 119	
Charges facturées		285 817		156 951
Charges annexes				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Travaux d'entretien		4 455		22 910
Grosses réparations		25 897		3 536
Autres charges immobilières				
Impôts et taxes		43 010		32 604
Charges courantes		58 340		9 118
CHARGES d'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	505 237		520 937	
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance		157 656		141 326
Assurances				
Honoraires du Commissaire aux Comptes		10 100		7 900
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Sur frais d'acquisition		143 295		222 000
Sur immobilisations corporelles (immeubles)				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		9 814		27 625
Provisions pour grosses réparations		90 706		78 876
Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
Rémunération de la gérance pour la recherche de capitaux et des immeubles (commission de souscriptions)		49 171		
Charges sur créances irrécouvrables				
Charges diverses		30 598		16 602
Pertes sur créances irrécouvrables		13 897		26 608
CHARGES FINANCIERES	3 113		1 922	
Charges financières diverses		3 113		1 922
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	970		412	
Charges exceptionnelles		970		412
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	926 839		748 390	
Solde créditeur = bénéfice	1 463 692		1 395 452	
TOTAL GENERAL	2 390 531		2 143 842	

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2008		EXERCICE 2007	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	2 020 569		1 746 416	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		1 734 752		1 571 036
Charges facturées		285 817		175 380
Produits annexes				
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	116 562		59 897	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		32 443		46 360
Provisions pour grosses réparations		25 897		3 536
Provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation		49 171		10 001
Autres produits		9 051		
PRODUITS FINANCIERS	72 151		112 792	
Produits financiers (certificats de dépôts)		72 151		112 792
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	181 249		224 737	
Produits exceptionnels				
Produits sur exercices antérieurs				
Commission de souscription				
Amortissement des frais d'acquisition		143 295		222 000
Produits de cessions d'éléments d'actif				
Autres produits exceptionnels		37 954		2 737
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	2 390 531		2 143 842	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	2 390 531		2 143 842	

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 2008. 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.

Etat du patrimoine

Placements immobiliers

- Immobilisations locatives ; dans la colonne « valeurs bilantielles », elles figurent pour leur coût d'acquisition hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant des travaux d'amélioration, transformation, agrandissement dont elles ont fait l'objet. Dans la colonne « valeurs estimées », elles figurent pour leur valeur vénale selon expertise. Leur variation 2007/2008 se décompose comme suit :

	2007	Variation	2008
Constructions	14 782 803		17 287 803
Achat LEGUEVIN en état futur d'achèvement		2 500 000	
Aménagements (Fenouillet)		5 000	
TOTAL	14 782 803	2 505 000	17 287 803

■ Provisions liées aux placements immobiliers

- dépréciation exceptionnelle : 1 528 951

Cette moins value avait été constatée en 1993. Elle est devenue sans objet compte tenu des valeurs d'expertise et n'a aucune incidence financière

- grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices : 361 039

Cette provision est dotée chaque année à raison de 5 % des loyers facturables.

Variation 2008 :

Montant au 31.12.07 296 229

Dotation 2008 + 90 706

Utilisation 2008 - 25 896

Montant au 31/12/2008 361 039

Annexe aux comptes annuels

Autres actifs et passifs d'exploitation

■ Créances

- Locataires et comptes rattachés : 50 905 y compris les créances locatives dépréciées et provisionnées (voir ci-après)	
- Autres créances : 869 512	
Elles comprennent :	
➤ TVA : essentiellement sur achat Centre Commercial à LEGUEVIN :	404 090
➤ associés souscriptions en cours (= souscriptions avec emprunt en attente de déblocage)	349 460
➤ compte de provisions auprès des syndicats de copropriété, en attente des arrêtés de comptes annuels	115 962
- Provisions pour dépréciations des créances (locatives) – Montant cumulé, sa variation s'établit comme suit :	
Au 31/12/2007	44 863
dotations 2008	+ 9 814
reprises sur provisions	- 32 443
solde au 31/12/2008	22 234

■ Valeurs de placement et disponibilités = trésorerie : 1 502 462

■ Dettes

- dettes d'exploitation : 284 242	
➤ honoraires restant dus à la Sté de Gestion au 31/12 sur souscriptions et sur gestion	68 390
➤ fournisseurs travaux	6 188
➤ locataires créditeurs : loyers échus au 01/01/2009 et réglés fin décembre 2008	209 664
- dettes diverses : 2 330 605	
➤ dépôts de garantie reçus des locataires	275 455
➤ TVA due	11 033
➤ reste dû sur acquisition LEGUEVIN (réglé selon avancement des travaux)	1 602 640
➤ associés, solde distribution 2008 (4 ^e acompte) : 432 000 + en attente 1 896	433 896
➤ autres dettes diverses	7 581

Dans la colonne « valeur estimées », les dettes diverses comprennent en plus le report à nouveau des années précédentes considéré comme une dette aux associés : 954 080

Comptes de régularisation actif et passif

■ Charges constatées d'avance : 934 = régularisation sur primes d'assurance à charge de la Société

■ Charges à payer : 33 068 Essentiellement, provisions de l'exercice sur frais d'expertise quinquennale, provisions pour charges de copropriété

Variation des capitaux propres

Capital

Augmentation par prélèvement sur les plus values de cessions d'immeubles (= réserves), correspondant à l'augmentation de la valeur nominale des parts (AGE du 20/06/2008)	+ 10 283
Souscriptions en cours sur l'augmentation de capital ouverte le 21.11.08, en valeur nominale	+ 514 242

Prime d'émission

- sur les souscriptions en cours	+ 318 753
- prélèvement	- 188 752
. des frais d'acquisition à LEGUEVIN.....	- 143 295
. des honoraires de gérance sur l'augmentation de capital en cours...-	49 171
. un remboursement sur frais d'acquisition antérieurs à 2008	+ 3 844

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles (cf ci-dessus : prélèvement pour intégration au capital)	- 10 283
---	----------

Annexe aux comptes annuels

Report à nouveau + 15 931
= dotation décidée par l'AGE du 20/06/2008

Résultat de l'exercice

Affectation du résultat 2007 (solde distribué en 2008)
Résultat 2008 : 1 463 692, acomptes distribués 1 425 600

Compte de résultat de l'exercice

Charges

Charges immobilières : 417 519

- charges ayant leur contrepartie en produits = charges facturées aux locataires		285 817
- travaux d'entretien : petits travaux à charge de la Société (factures < 3 000 €)		4 455
- grosses réparations : montant prélevé sur la provision constituée à cet effet (cf ci-dessus « annexe aux comptes annuels » « provisions liées aux placements immobiliers »)		25 897
- impôts et taxes : comprend :		43 010
> impôts fonciers à charge de la Société	38 906	
> TVA non récupérable et taxes diverses	4 104	
- charges courantes		58 340
> charges locatives et de copropriété non récupérables	50 877	
> primes d'assurance non récupérables	6 919	
> publicité légale	544	

Charges d'exploitation de la Société : 505 237

- rémunération de la gérance, sur recettes locatives		157 656
- honoraires Commissaire aux Comptes		10 100
- frais d'acquisition des immeubles, somme prélevée sur la prime d'émission		143 295
- provision pour créances douteuses (cf ci-dessus « Annexe aux comptes annuels » « provision pour dépréciation des créances »)		9 814
- provision pour grosses réparations (dotation 5 % des loyers facturables)		90 706
- rémunération gérance sur augmentation de capital (somme prélevée sur la prime d'émission)		49 171
- charges diverses, comprend :		30 598
> honoraires divers (expertise, relocation, huissiers...)	29 098	
> cotisation AMF	1 500	
- perte sur créances irrécouvrables créances provisionnées sur exercices précédents figurent en produits dans les « reprises sur provisions »		13 897

Charges financières : 3 113

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

Charges exceptionnelles : 970

Apurement d'un compte de taxe OM

Produits

Produits de l'activité immobilière : 2 020 569

- loyers facturés		1 734 752
- charges refacturées (cf rubrique charges)		285 817

Annexe aux comptes annuels

Autres produits d'exploitation : 116 562

- reprise de provisions	
> pour créances douteuses, comprend :	32 443
- provisions devenues sans objet (= créances récupérées)	
- créances déjà provisionnées et qualifiées en pertes (cf rubrique « charges »)	
> pour grosses réparations	25 897
= travaux 2008 prélevés sur la provision globale	
- transfert de charges d'exploitation	49 171
= honoraires de gérance sur augmentation de capital prélevés sur prime d'émission	
- autres produits	9 051
indemnités reçues sur travaux de remise en état	

Produits financiers : 72 151

comprend

- placement de la trésorerie en compte à terme	60 141
- rémunération des appels de fonds sur construction LEGUEVIN	12 010

Produits exceptionnels : 181 249

- amortissement des frais d'acquisition (achat bâtiments LEGUEVIN) prélevés sur la prime d'émission	143 295
- remboursement de frais de gestion selon clause d'un bail (2 années)	37 954

Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 2008

Produits de l'activité immobilière	2 020 569 €
Dont loyers	1 734 752 €
Excédent brut d'exploitation	1 399 850 €
Résultat	1 463 692 €

BILAN AU 31/12/2008

	Euros
Capital social	13 330 242 €
Total des capitaux propres	15 151 477 €
Immobilisations locatives	15 758 852 €
Total du bilan	18 160 431 €

AUTRES INFORMATIONS

	Global	par Part
Bénéfice distribuable	1 463 692 €	60.99 €
Dividende distribué	1 425 600 €	59.40 €

PATRIMOINE

	Global	par Part
Valeur vénale/expertise	22 445 000	899.13
Valeur comptable	15 151 477	
Valeur de réalisation	21 244 584	851.04
Valeur de reconstitution	24 803 548	993.61

Evolution par part des résultats financiers

au cours des cinq derniers exercices

	2008	% DU TOTAL DES REVENUS	2007	% DU TOTAL DES REVENUS	2006	% DU TOTAL DES REVENUS	2005	% DU TOTAL DES REVENUS	2004	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	72,28	93,57	66,23	93,23	62,70	90,59	61,16	95,50	59,29	94,55
Produits financiers avant Prélèvement libératoire	3,01	3,90	4,70	6,62	4,21	6,08	2,88	4,50	2,62	4,18
Produits divers	1,96	2,54	0,11	0,15	2,30	3,33			0,80	1,28
Pertes + profits										
TOTAL PRODUITS	77,25	100,00	71,04	100,00	69,21	100,00	64,04	100,00	62,71	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	6,57		5,89		5,15		5,30		5,26	
Autres frais de gestion	2,18		1,13		2,04		1,65		1,60	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,26		0,69		1,46		2,90		7,90	
Charges locatives non récupérées	3,74		1,63		1,28		1,24		1,27	
Autres										
Sous total										
charges externes	13,75	17,80	9,34	13,15	9,93	14,35	11,09	17,31	16,03	25,56
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	2,70		3,14		1,84		0,47		-5,87	
- autres	-0,94		-0,78		0,77		1,00		0,51	
Pertes sur créances irrécouvrables	0,58		1,11		0,26		0,36		0,00	
autres	0,17		0,10							
Sous total	2,51	3,25	3,57	5,16	2,87	4,14	1,83	2,86	-5,36	-8,54
charges										
TOTAL CHARGES	16,26	21,05	12,91	18,31	12,80	18,49	12,92	20,17	10,67	17,02
RESULTAT BRUT (3)	60,99	78,95	58,13	81,69	56,41	81,51	51,12	79,83	52,04	82,98
Variations report à nouveau et autres	1,59	2,06	0,65	0,91	1,51	2,19	1,59	2,48	2,51	4,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	59,40	76,89	57,48	80,91	54,90	79,32	49,53	77,34	49,53	78,98
Revenus distribués prélèvement libératoire					53,98	77,99	48,93	76,41	49,06	78,23

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif

Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2009

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 2008, 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 2008.

Troisième résolution : conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article 214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

Quatrième résolution : affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2008 qui s'élève à

à	1 463 692 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent	<u>954 080 €</u>
TOTAL	2 417 772 €

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés	1 425 000 €
• report à nouveau	<u>992 772 €</u>
• TOTAL	2 417 772 €

Cinquième résolution : élection au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- prend acte de la démission de :
- prend acte de la candidature de :
- décide de l'élection de :
-

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 EXPERTISES

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net	15 151 477 € soit 606.96 €/part
- valeur de réalisation	21 244 584 € soit 851.04 €/part
- valeur de reconstitution	24 803 548 € soit 993.61 €/part

Septième résolution : renouvellement de l'autorisation d'arbitrage du patrimoine

L'Assemblée Générale 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.



FONCIERE REMUSAT