



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 0



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI de rendement à capital variable

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2011

	Page
Avant-Propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2010	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	20
Rapport du conseil de surveillance	21
Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire	23
Projets de résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	25
Comptes au 31 décembre 2010	28
Annexe	32
Composition du patrimoine	40
Rapports du commissaire aux comptes	48

■ LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'UFG REM DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Au cours de l'année 2010, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte de reprise économique lente et incertaine, la croissance du PIB atteignant 1,5% en fin d'année. De fait, l'économie française demeure bridée par plusieurs facteurs défavorables :

- Les mesures d'austérité budgétaire devenues indispensables commencent à avoir un impact récessif sur les dépenses publiques sans pour autant générer, à court terme, d'effet positif sur l'investissement et la consommation ;
- Le maintien du chômage à un niveau élevé, de l'ordre de 9,2% de la population active en France métropolitaine à la fin de l'année 2010. Sur l'ensemble de l'année 2010, la dynamique de l'emploi est restée molle, seuls 109 900 emplois salariés ayant été créés dans le privé, après 187 300 puis 333 700 emplois salariés perdus en 2008 et en 2009 ;
- La consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie, est freinée par la faible progression des salaires ainsi que le niveau élevé du chômage ;
- La compétitivité de la France demeure trop faible, en particulier par rapport à l'Allemagne, pour pleinement bénéficier de la forte croissance des pays émergents, ce qui génère un déficit commercial structurel venant amputer la croissance économique.

Au-delà de ces handicaps, il convient de noter que la France bénéficie de facteurs favorables : contrairement à certains de ses voisins, elle n'a ni crise bancaire, ni crise immobilière à purger, ce qui limite l'effort de désendettement. Par ailleurs, en dépit d'un déficit budgétaire et d'une dette élevée, mais sous contrôle, elle bénéficie de la confiance accordée par les investisseurs internationaux aux pays les plus solides d'Europe. Enfin, l'environnement monétaire très accommodant devrait finir par favoriser l'investissement des entreprises, attendu en fort rebond en 2011.

Ce contexte délicat a eu un impact ambivalent sur les marchés immobiliers : si la fragilité de la reprise économique pèse sur le dynamisme du marché locatif, le niveau de remplissage des immeubles et les valeurs locatives, l'incertitude financière et les taux d'intérêt maintenus à un faible niveau constituent pour leur part un contexte propice à l'investissement dans l'immobilier de rendement sécurisé, qui a pris des aspects de valeur refuge. Au-delà de son profil de risque traditionnellement favorable, le regain d'intérêt pour la classe d'actifs immobiliers a également été motivé par des rendements réels supérieurs à ceux d'autres classes d'actifs, notamment obligataire.

En conséquence, l'année 2010 aura été marquée par le retour des investisseurs de tous types, institutionnels et privés, domestiques et internationaux, sur la classe d'actifs immobiliers. Ce regain d'intérêt a entraîné une relative pénurie de biens sécurisés et une reprise des valeurs des actifs, voire une tension sur les prix de vente des meilleurs immeubles.

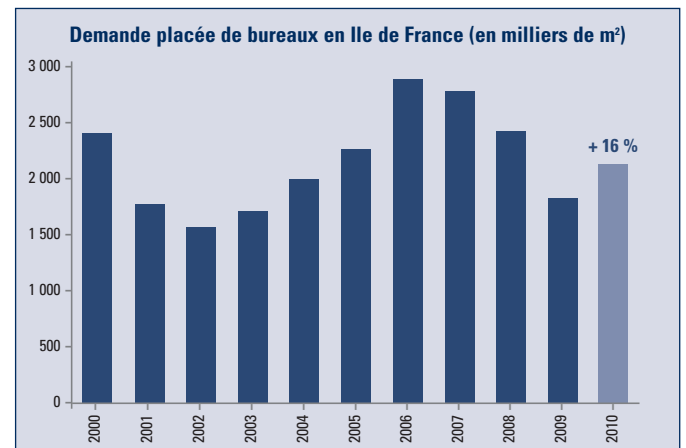
■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2010

REPRISE ENCLENCHÉE SUR LES MARCHÉS LOCATIFS DE BUREAUX

Le secteur des bureaux français est entré dans un nouveau cycle en 2010. En Ile de France, 2,16 millions de m² ont ainsi été loués (+ 16% sur un an). Toutefois, cette demande n'a pas été générée par de nouveaux besoins en surfaces de la part des entreprises, les créations d'emplois étant restées à des niveaux modestes. En revanche, la mise en œuvre de stratégies de rationalisation, de recherche d'économies (l'immobilier constitue souvent le 2^e poste de coûts des entreprises, après les salaires) et de modernisation par les utilisateurs de leur outil immobilier, les oriente en priorité vers les immeubles bien placés, récents et respectant les nouvelles

normes environnementales. A ce titre, de nombreuses opérations emblématiques réalisées par de grandes entreprises ont illustré cette tendance... Par exemple, SFR a décidé de regrouper l'ensemble de ses activités franciliennes dans un nouvel immeuble de 100 000 m² à Saint-Denis, tandis qu'Ernst & Young réunit ses équipes dans la tour First, un immeuble de dernière génération à La Défense.

Le comportement des utilisateurs a également été marqué par un attrait renouvelé pour les centres-villes où la correction des valeurs locatives a été plus précoce et plus franche. Paris intra-muros a ainsi attiré 43% de la demande placée en Ile de France et atteint des niveaux d'activité comparables aux pics des années 2006-2007. A titre d'exemple, on pourra citer le déménagement du courtier en assurances AON, précédemment installé à La Défense, qui a profité de la chute des loyers pour prendre à bail 15 000 m² dans un immeuble neuf du 15^e arrondissement de Paris.



En ce qui concerne les loyers, la phase de correction est désormais achevée pour les immeubles haut de gamme et les zones établies ; elle devrait se finaliser en 2011 sur les surfaces de 2nde main et sur les marchés secondaires. Il convient toutefois de préciser qu'en 2010 les revenus locatifs réels ont encore été amputés de mesures d'accompagnement significatives accordées par les bailleurs (environ 15% du montant total des loyers acquittés pendant la durée du bail) pour attirer ou maintenir les locataires dans leurs immeubles, tels que des franchises de loyer ou des travaux financés par les propriétaires.

En matière d'évolution du stock, le taux de vacance est resté sous contrôle en se stabilisant d'une année à l'autre à 7% en Ile de France ; le taux de vacance a même connu une décline sur le marché de Paris intra-muros. Cette stabilisation du stock disponible en 2010, venant après une forte augmentation en 2009 (+ 32%), provient de l'effet combiné de la chute des livraisons d'immeubles neufs et de la reprise des transactions, qui ont permis de partiellement amortir les livraisons et les libérations de locaux de 2009. En revanche, la répartition du stock de bureaux a évolué, les surfaces neuves aux normes environnementales très demandées par les entreprises se raréfiant, à l'inverse des immeubles de 2nde main.

Sur les marchés de bureaux régionaux, la tendance est la même qu'en Ile de France. La reprise de la demande locative a été vigoureuse, en particulier à Lille (+ 49%) et à Lyon (+ 33%), et essentiellement en centre-ville, dans les quartiers d'affaires établis et sur les immeubles récents. Dans la plupart des marchés de régions, le phénomène de raréfaction de l'offre neuve dans les marchés de centre-ville s'est progressivement accentué avec la reprise de la demande. Il est cependant à noter que le dynamisme des marchés régionaux reste très dépendant de la demande des entités publiques, qui n'est pas récurrente.

UN SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE À 2 VITESSES

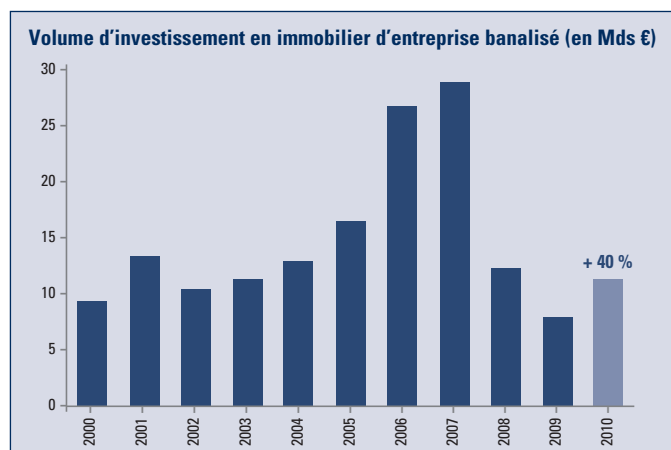
En 2010, le secteur de l'immobilier de commerce s'est pour sa part avéré impacté par l'atonie de la consommation des ménages et la fragilisation des enseignes ; par ailleurs, le secteur subit de puissantes évolutions structurelles générées par de nouveaux comportements de consommation. Ainsi l'émergence massive du e-commerce a introduit une nouvelle forme de concurrence, mais aussi de complémentarité, avec les points de vente physiques. Le nouvel attrait des magasins de centres-villes, tant pour l'habillement, la décoration que pour l'alimentaire apparaît comme le pendant de l'essoufflement du modèle des hypermarchés à la française.

Dans ce contexte à la fois difficile et très concurrentiel, certains formats de vente tirent leur épingle du jeu en matière d'occupation et de valeurs locatives. Ainsi les meilleurs emplacements dans les principales artères commerçantes des centres-villes font l'objet d'une vive concurrence entre les enseignes. Par ailleurs, les grands centres commerciaux régionaux bénéficiant du pouvoir d'attraction d'une grande locomotive alimentaire ne subissent pas de baisse de leur fréquentation. Enfin, les nouveaux formats de proximité (ex : Carrefour Market) et les nouveaux concepts (boutiques éphémères, restauration rapide dans des emplacements 1bis) ont fait la preuve de l'efficacité de leur modèle.

En revanche, les boutiques situées dans des emplacements secondaires, les centres commerciaux de taille moyenne ainsi que certains retail parks situés dans des agglomérations où le niveau d'équipement commercial est élevé, ont subi en 2010 des baisses de fréquentation et de leurs chiffres d'affaires. Certains centres commerciaux, programmés avant la récession et inaugurés récemment, tardent à trouver leur rythme de croisière. Cette situation délicate est aujourd'hui susceptible de mettre un frein à la mise en chantier de nouvelles surfaces commerciales sur le territoire français.

RETOUR PARTIEL DE LA LIQUIDITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Au cours de l'année 2010, tous les types d'investisseurs (institutionnels français et étrangers, foncières cotées, privés, etc.) ont entamé un repositionnement sur la classe d'actifs immobiliers. Les volumes investis en immobilier d'entreprise représentent ainsi près de 11 milliards d'euros, soit une hausse de plus de 40% par rapport à 2009, où les volumes engagés avaient à peine porté sur 8 milliards d'euros.



Toutefois, ces volumes demeurent éloignés des sommets, proches de 30 milliards d'euros, atteints lors du pic de 2007 : le marché étant contraint par plusieurs facteurs :

- l'aversion au risque des investisseurs demeure élevée : c'est le segment le plus sécurisé de l'immobilier qui est recherché, et non les investissements ou résidents des gisements de création de valeur ;

- l'accès au crédit reste restreint : en 2010, le levier financier moyen, c'est-à-dire la part des acquisitions financées par la dette, s'élevait à 30%, contre 80% environ en 2007 ;

- l'offre d'actifs de qualité et sécurisés est inférieure à la demande exprimée par les acquéreurs sur le marché.

La partie liquide du marché demeure donc limitée aux actifs sécurisés par leur emplacement et leur situation locative, avec comme conséquence une tension sur les valeurs de ces immeubles. De fait, les taux de rendement prime se sont tendus pour atteindre 4,5% à Paris et environ 5,5% en 1ère couronne en fin d'année, contre environ 5,5% et 6,5% un an plus tôt.

Les investisseurs se sont en priorité positionnés sur les segments considérés comme très protecteurs, à savoir :

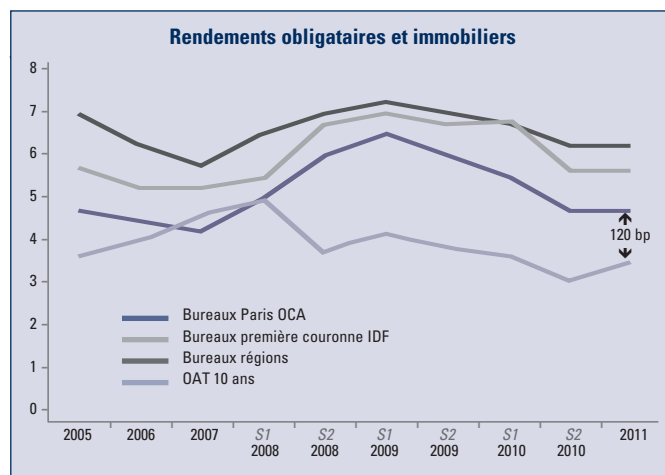
- les commerces (25% des engagements) et en particulier les grands centres commerciaux et les commerces de centre-ville ;
- les immeubles de bureaux à Paris intra-muros, segment sur lequel règne une vive concurrence entre acquéreurs ;
- les immeubles récents loués et bien situés.

Si les transactions sur les actifs risqués (vide locatif, travaux de rénovation à prévoir, etc.) sont restées minoritaires en volume, il existe une base d'acquéreurs, composée de petits investisseurs privés et d'entreprises souhaitant acquérir leurs locaux, qui assure partiellement la liquidité des lignes plus modiques. Par ailleurs, signal positif pour le marché, les cessions d'actifs en développement et sans locataire ("en blanc") se sont multipliées à la fin de l'année 2010 dans les meilleurs emplacements d'Ile de France, ainsi qu'à Lyon.

PERSPECTIVES 2011

En 2011, l'immobilier d'entreprise devrait à nouveau s'inscrire dans un contexte de reprise économique fragile ainsi que dans un environnement financier potentiellement tourmenté par les incertitudes sur la dette souveraine de certains pays européens ainsi que par le retour des tensions inflationnistes.

En effet, au premier trimestre 2011, il apparaît que si la reprise économique initiée en 2010 devrait se poursuivre à un rythme modéré, elle sera potentiellement fragilisée par la hausse des matières premières laquelle devra être absorbée au détriment d'autres dépenses de consommation pour les ménages, d'investissement ou de salaires pour les entreprises. Par ailleurs, la Banque Centrale Européenne devrait relever ses taux d'intérêt, tandis que les taux longs finiront par refléter les anticipations de hausse des prix.



Dans ce contexte, si les taux de rendement immobiliers sont susceptibles d'être impactés par une hausse de la courbe des taux d'intérêt, l'indexation des revenus locatifs permet une protection efficace face au risque inflationniste, pendant la durée des baux

tout du moins. Les différences d'indexation selon les segments sont également à observer : le segment des bureaux, dont les loyers sont indexés sur l'Indice du Coût de la Construction, qui répercute la hausse des matières premières, devrait ainsi surperformer les autres segments.

Au-delà du risque inflationniste, la phase baissière des taux de rendement, et donc le rebond des valeurs, qui justifiait le repositionnement des investisseurs sur l'immobilier commercial, est désormais achevée. Pour autant, la reprise cyclique des marchés, et en particulier celui des bureaux, constitue le fondement solide d'une stratégie d'investissement active. En effet, le meilleur remplissage des immeubles ainsi que la perspective à moyen terme d'une reprise des loyers de marché, devraient permettre d'augmenter les revenus locatifs et, subséquemment, la valeur des actifs.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI UFG REM DANS CE CONTEXTE

Nous avons anticipé une année particulièrement difficile, liée tant aux effets des nombreuses renégociations de loyers intervenues en 2009, qu'à la réalité d'un marché locatif encore difficile.

Sur ce point donc, peu de surprises. La réalité a été assez conforme à nos prévisions :

- d'une part, les locataires ont cherché cette année encore à renégocier leurs loyers pour atteindre ceux du marché ;
- d'autre part, dans une phase de redémarrage de l'activité locative, la reprise a d'abord profité aux actifs neufs et beaucoup moins aux immeubles de "secondes mains", qui constituent la majorité de la vacance sur les SCPI.

L'immobilisation de certains actifs pour restructuration et les libérations de locaux intervenues en début d'année ont également pesé sur l'évolution des taux d'occupation et des résultats.

En revanche, l'année aura été plutôt stable en matière de défaut de paiement et de contentieux.

Dans ce contexte attendu, la majorité des SCPI ont achevé l'exercice 2010 avec un niveau de distribution conforme aux prévisions de début d'année.

■ DES EXPERTISES MIEUX ORIENTÉES

Les valeurs d'expertises au 31 décembre 2010 ont connu une relative stabilité, voire progressé dans une fourchette variant de -1% à +3%. Cette évolution, globalement positive des valeurs d'expertises, résulte d'une compression assez forte des taux de rendement sur la deuxième partie de l'année, due à la faiblesse des taux d'intérêt, neutralisant l'effet de la baisse des valeurs locatives.

Par comparaison, pour certaines SCPI, les valeurs de réalisation ont légèrement marqué le pas sur les valeurs d'expertises, voire enregistré un repli par rapport à 2009. Ce décalage d'évolution résulte pour l'essentiel :

- de l'écart entre le niveau des revenus distribués sur l'année et le résultat réel produit par les sociétés diminuant le report à nouveau ;
- de l'impact des dépenses d'investissement sur certains actifs en restructuration et dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans les valeurs d'expertises.

Dans ce contexte d'évolution modérée des expertises et des valeurs de réalisation, les prix de parts n'ont pas été modifiés.

■ LE MARCHÉ DES SCPI : UNE COLLECTE HISTORIQUE

Le marché de l'épargne immobilière a largement profité en 2010 du contexte encore très volatile des marchés financiers. Les SCPI ont enregistré une collecte historique, avec plus de 2,4 milliards d'euros de parts souscrites dont 1,5 milliard d'euros pour les SCPI classiques de rendement et 920 millions d'euros pour les SCPI fiscales "Scellier". Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,85%, marquant une stabilité des clients sur ces produits et une bonne maîtrise du marché des parts.

Le niveau des taux de rendement servis par les SCPI classiques, entre 5% et 5,50%, explique pour partie cet afflux de capitaux nouveaux mais, également, la caractéristique de la pierre comme un actif réel avec l'assurance de versements de revenus.

■ L'OPCI

Depuis quelques années, vous entendez parler des Organismes de Placement Collectif Immobilier, appelés OPCI.

Ce nouveau véhicule immobilier mis à la disposition des épargnants s'inscrit dans la continuité des SCPI : le versement de revenus réguliers et une exposition au marché immobilier notamment professionnel.

Par rapport aux SCPI, les OPCI disposent de règles de gestion plus souples notamment en matière de composition de leur patrimoine, d'investissement, d'arbitrage, de politique de travaux...

Depuis la publication des textes de loi créant les OPCI en 2005, ce nouveau produit de placement s'est développé auprès de clients institutionnels, puis auprès du grand public avec le lancement notamment par UFG REM de l'OPCI "UFG Opsis Patrimoine".

Cet OPCI propose aux épargnants une approche novatrice du placement immobilier avec un objectif de performance similaire aux SCPI mais un patrimoine qui associe à la fois actifs immobiliers (à hauteur de 60%) et actifs financiers aux rendements-risques proches de l'immobilier. Sa fréquence trimestrielle de distribution est identique aux SCPI de rendement du Groupe.

Constitué sous forme de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV), sa fiscalité pour les épargnants est en revanche différente : les revenus distribués, loyers ou plus-values sont imposables dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

L'OPCI, constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI), offre une continuité avec la SCPI sur beaucoup d'aspects : les parts peuvent être souscrites à crédit et la fiscalité applicable aux revenus distribués dépend de leur nature : loyers, dans la catégorie revenus fonciers, plus-values immobilières dans la catégorie des plus-values immobilières et revenus financiers dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Le rachat de parts est quant à lui imposable dans la catégorie des plus-values immobilières permettant l'application de la règle d'abattement et d'exonération des plus-values après 15 ans de détention.

■ LA TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCI

Parallèlement à la démarche de création de nouveaux produits pour l'épargnant, le législateur a intégré la faculté pour les SCPI de se transformer en OPCI. Les sociétés de gestion ont à cet effet l'obligation de convoquer en assemblée générale extraordinaire les associés de SCPI pour leur demander de s'exprimer sur leur choix : conserver le statut SCPI ou transformer leur SCPI en OPCI.

Cette disposition a été prévue pour donner aux associés des SCPI, la possibilité de faire évoluer leur épargne dans un produit dont les règles de gestion ouvrent l'accès à des outils de création de valeur et de performance plus nombreux.

Pour faciliter la décision des associés, le législateur a mis en place une mesure fiscale transitoire permettant de neutraliser les coûts liés traditionnellement au transfert d'un patrimoine. Pour bénéficier de cette mesure fiscale, la transformation doit pouvoir être proposée aux associés avant le 15 mai 2012. Au-delà de cette date, la transformation s'accompagnera des frais et coûts fiscaux applicables à ce type d'opération.

Le choix de la transformation appartient donc totalement aux associés qui doivent se prononcer en faveur de cette évolution ou du maintien de leur société en la forme SCPI.

■ UN PROJET DE TRANSFORMATION EST ACTUELLEMENT À L'ÉTUDE

Conformément aux dispositions réglementaires, la société de gestion UFG REM a donc entrepris l'étude de la transformation éventuelle des SCPI en OPCI.

Une communication à l'issue de cette étude vous sera adressée afin que vous puissiez vous prononcer sur le maintien en SCPI ou la transformation en OPCI.

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	14 juin 1973
N° d'immatriculation au RCS	419 867 213 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	14 juin 2072
Capital plafond statutaire	750 000 033 €
Visa AMF	SCPI n° 05-07 en date du 8 mars 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €
 Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
 399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président
 Patrick RIVIÈRE, Vice-Président
 Marc BERTRAND, Directeur Général
 Jean-Marc COLY, Directeur Général

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
 Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean-Luc PELLERIN
 Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE
 Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI
 Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Maurice TOME, Président	À l'assemblée générale de 2011 appelée à statuer sur les comptes de 2010.
Philippe DESCHAMPS, Secrétaire	
Yves BARRUET	
Marcel CHASSAGNARD	
Annick CARON	
Bernard DESTOMBES	
Patrick KONTZ	
François RINCHEVAL	
Gérard BAUDIFFIER	
Les Assurances du Crédit Mutuel Vie, représentées par Olivier CHARDONNET	
SCI Pérennité Pierre, représentée par Hervé BOUCLIER	

EXPERT IMMOBILIER

Société CB Richard Ellis Valuation - 145/151, rue de Courcelles - 75017 Paris
 Fin du mandat : à l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Introduction

C'est dans un environnement économique et financier incertain que les SCPI ont évolué en 2010.

En ce qui concerne plus particulièrement Crédit Mutuel Pierre 1, la SCPI, dans ce contexte, a clôturé son exercice avec une distribution conforme aux prévisions, soit 14,28 euros par part offrant, sur la base du prix de souscription (285,00 euros), un rendement de 5,01%. La collecte, en progression de 18,47% par rapport à 2009, s'est élevée à 18 698 565,00 euros correspondant aux souscriptions de 65 609 parts qui ont toutes compensé des retraits. A la fin de l'exercice, si l'on excepte les 12 228 parts des institutionnels inscrites sur le registre à un prix différent du prix en vigueur, seules 2 573 parts restaient en attente et les délais de retrait s'étaient réduits en étant ramenés à deux mois pour les demandes les plus anciennes.

La stratégie d'arbitrages, qui participe à l'amélioration du patrimoine, a permis à la SCPI de se séparer, pour un montant de 23 354 686,00 euros, de 18 locaux présentant des difficultés et vacants partiellement ou en totalité. En contrepartie, les acquisitions ont porté sur un total de 44 668 579,00 euros qui ont été investis dans trois actifs répondant aux critères de sélection. Le premier neuf à Villabé, où la livraison et la location à deux locataires de renom sont intervenues dès le mois de janvier de la présente année 2011 et, les deux autres, loués à Levallois-Perret et dans la zone tertiaire en plein développement de la Zac du Cornillon Sud à Saint-Denis. Outre les résiliations plus nombreuses, liées au climat économique général, la situation locative a été pénalisée par la vacance, pour leur restructuration en cours ou envisagée, de certains locaux importants. Ces travaux, créateurs de valeur à terme et nécessaires en vue de pérenniser les locations, pèsent sur le taux d'occupation financier, qui ressort en baisse pour 2010. Quant à la valeur vénale des immeubles, celle-ci, résultant des expertises, s'établit à 800 958 406,00 euros présentant une très légère variation de 0,22% à périmètre constant par rapport à 2009.

Pour 2011, qui s'annonce dans une conjoncture restant toujours fragilisée, la SCPI devra encore faire face à des travaux de restructuration ou de remise aux normes et, par conséquent, à la vacance temporaire des locaux concernés. Lors des arbitrages, l'accent restera mis sur les actifs vacants ou situés dans des zones difficiles. Enfin, dans un contexte de taux de rémunération très faibles de la trésorerie, Crédit Mutuel Pierre 1 poursuivra la mise en place d'une politique de surinvestissement, devant lui permettre de bénéficier au maximum des rendements plus attractifs de l'immobilier. Ces différents éléments et les projections effectuées permettent d'envisager, compte tenu des réserves de la SCPI, une distribution se maintenant à un niveau équivalent à celui de 2010.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2010

Capital effectif	490 948 695 €
Nombre de parts	3 208 815
Capitalisation	914 512 275 €
Nombre d'associés	19 434
Valeur de réalisation	244,46 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	262,20 €
Valeur ISF pour 2011*	262,20 €
Distribution 2010	14,28 €**
Distribution prévisionnelle pour 2011	autour de 14,28 €

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

** Dont 1,18 euro par part prélevés sur la réserve de plus-value.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2010	2009
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	79 273 623,17	83 045 099,99
dont loyers	55 884 924,24	61 382 941,75
Total des charges	37 364 886,05	34 998 188,83
Résultat	41 908 737,12	48 046 911,16
Dividende	45 685 250,73	46 797 163,44

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	490 948 695,00	491 719 356,00
Total des capitaux propres	724 869 577,62	727 772 373,44
Immobilisations locatives	748 721 136,90	710 500 947,51

	Global 2010	Par part 2010
--	-------------	---------------

Autres informations		
Bénéfice	41 908 737,12	13,10*
Dividende	45 685 250,73	14,28**/**

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	800 958 406,00	249,61
Valeur comptable	724 869 577,62	225,90
Valeur de réalisation	784 427 141,63	244,46
Valeur de reconstitution	907 184 458,58	282,72

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

** Dont 1,18 euro par part prélevés sur la réserve de plus-value.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2010

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	65 609	2,04 %
Part cédées de gré à gré	696	0,02 %
Parts transférées par succession et/ou donation	21 632	0,67 %
Parts en attente de retrait	2 573*	0,08 %
Parts annulées et remboursées	5 037	0,15 %

* À ce montant s'ajoutent 12 228 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur (cf. ci-dessous).

Pour pallier l'attente des associés désireux de se retirer au début de l'exercice, il a été mis en œuvre le fonds de remboursement dont le principe avait été approuvé lors de l'assemblée de juin 2009.

Le remboursement des parts s'est effectué sur la base de la valeur de réalisation publiée réduisant donc le capital de la SCPI à due concurrence. Au total, 5 037 parts furent annulées et remboursées par prélèvement sur le fonds de remboursement.

Puis, en 2010, le volume des souscriptions a atteint 18,7 millions d'euros ; la totalité des parts souscrites a été affectée à la contrepartie du retrait de parts, et il demeurerait au 31 décembre l'équivalent de 0,7 million d'euros non encore traités montrant que l'équilibre entre souscriptions et retraits était globalement retrouvé en fin de période.

Les 12 228 parts des institutionnels, qui ont été repositionnées au prix en vigueur, ont pu être compensées par la collecte de 3,2 millions d'euros au 28 février 2011 ; le bulletin du 30 avril vous a informé de l'état du marché des parts à la fin du premier trimestre.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions sur l'exercice 2010

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé, en indivision avec d'autres SCPI du groupe, trois investissements pour un montant total de 44 668 579 euros HT acte en main.

- Le 2 mars 2010 et à hauteur de 30 % pour sa quote-part, la SCPI a procédé à l'acquisition en VEFA de deux lots développant ensemble une superficie totale de 5 522 m² plus 208 places de parking dans un ensemble commercial situé à Villabé (91100), ZAC des Brateaux.
Cet ensemble commercial, qui développera 31 500 m² de surface de vente, comprend un magasin de bricolage, une jardinerie, un retail park et un pôle restauration. L'acquisition réalisée porte sur les lots bricolage et jardinerie, bien situés notamment entre le magasin Ikéa et le centre commercial Carrefour, et loués respectivement à Castorama et Jardiland en vertu de baux de 6 ans fermes. Elle offre une rentabilité prévisionnelle de 7,25%.
La livraison des bâtiments aux locataires a été effectuée le 3 janvier 2011 pour une ouverture des magasins en avril 2011.
- Le 15 septembre 2010, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision à hauteur de 30% d'un immeuble de bureaux en R+6 avec 5 niveaux de sous-sol à Levallois (92300), 102/116 avenue Victor Hugo, soit 10 224 m² de surface de bureaux, un RIE et 290 places de parking. L'actif se situe sur l'une des avenues de Levallois reliant Paris à Clichy/Asnières, à proximité immédiate de la Porte d'Asnières, donnant ainsi directement accès au Boulevard Périphérique.

L'immeuble est situé à 300 m de la gare SNCF (Clichy-Levallois), et à 1 km du métro Anatole France.

Il est occupé par les sociétés Astella, Otis, Lixxbail, Naxco, Sofibel, Entremont, ANTS, ATVFrance, Binckbank.

Cette acquisition offre une rentabilité de 6,80%.

- Le 22 décembre 2010, la SCPI a procédé à l'acquisition de deux immeubles de bureaux dénommés Axialys 1 et Axialys 2, sis au 274/276 avenue du Président Wilson dans la ZAC du Cornillon Sud à Saint-Denis (93 200).

Cet ensemble immobilier, qui développe une surface globale de 24 324 m² à usage de bureaux ainsi que 462 parkings, est bien desservi par les transports en commun. Sa situation au croisement de l'A1 et l'A86 permet en outre un accès rapide aux autoroutes et pôles tertiaires de La Défense et de Paris QCA (Quartier Central des Affaires).

Chaque bâtiment est édifié sur une parcelle indépendante et possède son propre hall d'entrée (double hauteur), son restaurant d'entreprises et fonctionne de manière autonome.

Axialys 1 et Axialys 2 sont respectivement loués à la société Randstad et à la Direction Générale des Impôts dans le cadre de baux de 9 ans fermes.

La quote-part de la SCPI, dans cet investissement qui offre une rentabilité de 5,97%, est de 15%.

Acquisition en 2010

Date	Adresse	Surface utile (m ²)	Nombre Pkg (U)	Prix HT Acte en main	Remarque
02-03-10	VILLABE (91100) Centre commercial Villabé A6 ZAC des Brateaux	5 522	208	10 377 900	
15-09-10	LEVALLOIS-PERRET (92300) Les Malesherbes 102/116 rue Victor Hugo	3 068	87	15 251 100	
22-12-10	SAINT-DENIS (93200) Axialys 1 et 2 274/276 avenue du Président Wilson	3 649	69	19 039 579	
TOTAL		12 239	364	44 668 579	

2. Les cessions sur l'exercice 2010

Au cours de l'année 2010 la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a arbitré, pour un montant global de 23 354 686 euros hors droits net vendeur, 18 actifs, principalement des bureaux, totalisant une surface de 18 764 m². Ces actifs vieillissants nécessitaient d'importants travaux, notamment de mise aux normes et de remise en état locatif. Grâce à une conjoncture favorable aux arbitrages au profit d'acquéreurs utilisateurs ces cessions ont permis de se séparer de 3 092 m² de locaux vacants. Cette stratégie sera poursuivie au premier semestre 2011, au cours duquel la priorité sera à nouveau donnée aux actifs vacants ou à forte vacance. 8 actifs représentant un total de 9 484 m² avec un taux de vacance de 48%, soit 4528 m² vacants, ont ainsi été déterminés.

Parmi les différents arbitrages réalisés en 2010, on citera plus particulièrement :

- la cession, le 5 mars 2010 pour un montant de 96 000,00 euros hors droits net vendeur, d'un lot de copropriété à usage de bureaux d'une surface de 130 m² situé dans le Capitole 1 à Limoges (87000), 42-48, avenue des Bénédictins. Ce lot, vacant depuis le 28 avril 2007, s'intégrait dans un ensemble immobilier construit en 1977 constitué majoritairement de bureaux. Les prestations étaient sommaires et ne correspondaient plus à la demande ;

- l'arbitrage le 14 juin 2010 au profit d'un acquéreur utilisateur, moyennant le prix de 2 600 000,00 euros hors droits net vendeur, d'un bâtiment de 2 988 m² à usage d'entrepôts, d'activités et de bureaux dans la zone d'activités du Mérantais à Voisins-le-Bretonneux (78960). L'accès routier était moyen et la desserte par les transports en commun insuffisante pour ce site, implanté en retrait de la zone d'activité du Mérantais. L'aire de manœuvre, en mauvais état, était de plus sous dimensionnée ;

- la vente de divers lots de copropriété à quatre acquéreurs, dans l'immeuble Europole Position, sis 1 place Firmin Gautier à Grenoble (38000), dont 2 surfaces de bureaux vacantes de 220 m² et de 553 m² qui ont ainsi été cédées les 30 juillet et 28 septembre 2010 pour un prix respectivement de 375 194,00 euros et de 831 974,00 euros hors droits net vendeur. Par ailleurs, dans le même ensemble immobilier, une surface de bureaux de 638 m² a été cédée le 28 septembre 2010, pour un prix de 852 000,00 euros hors droits net vendeur et enfin le 28 octobre 2010, un dernier lot de 350 m² a été vendu pour un prix de 521 218 euros hors droits net vendeur. Ces locaux nécessitaient des travaux de rénovation importants ;

• l'arbitrage le 28 septembre 2010 pour un prix de 2 500 000,00 euros hors droits net vendeur, de plusieurs lots de bureaux d'une surface totale de 1 674 m² et 39 parkings situés dans un immeuble en copropriété à BORDEAUX (33000), 22 et 26 Boulevard Pierre I^{er} de Serbie. La vente au copropriétaire principal a permis à la SCPI d'obtenir un prix de convenance élevé ;

• l'opportunité d'arbitrage à un très bon prix de l'immeuble de bureaux situé dans la ZAC du Pré Gauchet dans le quartier de la gare au 34/37 rue du pré Gauchet à Nantes (44000). Ce bâtiment de 2 564 m² de bureaux de 3 étages sur rez de chaussée comprenant un sous sol à usage de parking a été cédé le 20 décembre 2010 à son principal locataire pour un prix de 7 500 000,00 euros hors droits net vendeur.

Cessions en 2010

Date de cession	Adresse	Nature	Surface en m ²	Date acquisition	Nombre parking	Vacance en m ²	Locataires	Valeur acquisition ou d'apport	Valeur bilan	Valeur expertise HD au 31-12-09	Prix cession HD
05-03-10	87000 LIMOGES Le Capitole Avenue des Bénédictins	BUR	130	28-04-77	2	130	Vacant	52 936,66	79 790,70	90 000	96 000
26-05-10	69100 VILLEURBANNE Le Jardin des Arts 63 avenue Roger Salengro	BUR	248	03-11-83	6	248	Vacant	260 969,81	240 092,06	234 036	255 000
14-06-10	78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX Zac Le Merantais Rue des Fleurs Rue des Tilleuls	ENTR BUR ACT	2 988	31/12/86	30	0	1 locataire	1 676 939,00	1 448 266,00	2 600 000	2 600 000
18-06-10	87000 LIMOGES Le Capitole Avenue des Bénédictins	BUR	155	28-04-77	0	0	1 locataire	64 888,00	97 805,00	100 000	110 000
30-07-10	38000 GRENOBLE Europole Position 1 place Firmin Gauthier	BUR	220	14-12-89	4	220	Vacant	201 880,30	217 068,42	279 670	375 194
31-08-10	91320 WISSOUS ZI de Villemilan 17 boulevard Arago	ACT BUR	2705	29-03-83	36	418	5 locataires	1 245 600,00	1 253 568,00	1 500 000	1 632 000
28-09-10	33000 BORDEAUX Boulevard Pierre I ^{er} de Serbie	BUR	1674	26-10-89	39	0	1 locataire	1 209 377,00	1 350 425,00	1 810 000	2 500 000
28-09-10	38000 GRENOBLE Europole Position 1 place Firmin Gauthier	BUR	553	14-12-89	12	553	Vacant	507 453,65	545 631,06	615 090	831 974
28-09-10	38000 GRENOBLE Europole Position 1 place Firmin Gauthier	BUR	638	14-12-89	11	0	1 locataire	585 452,86	629 498,41	629 896	852 000
28-10-10	38000 GRENOBLE Europole Position 1 place Firmin Gauthier	BUR	350	14-12-89	4	350	Vacant	321 173,20	345 336,12	385 344	521 218
30-11-10	57000 METZ Metz 2000 - Bât. M30	BUR	882	30-09-93	29	0	2 locataires	699 741,00	838 470,00	876 000	890 000
01-12-10	87000 LIMOGES Le Capitole Avenue des Bénédictins	BUR	217	28-04-77	3	0	1 locataire	85 357,00	139 960,00	107 000	107 000
16-12-10	76000 ROUEN Le Champlain Rue de Lessard	BUR	1822	20-07-90	43	89	8 locataires	1 797 872,00	1 388 279,00	1 790 000	1 493 600
16-12-10	76000 ROUEN Le Champlain Rue de Lessard	BUR	1894	07-12-89	44	141	6 locataires	1 888 798,00	1 362 649,00	1 700 000	1 611 000
20-12-10	44000 NANTES 34/37 rue du Président Gauchet	BUR	2564	04-04-03	68	0	2 locataires	4 986 588,54	4 986 588,54	5 310 000	7 500 000
28-12-10	31320 LABEGE Les Triades B	BUR	700	25-03-91	25	356	3 locataires	513 740,70	666 153,87	702 203	712 500
27-12-10	33600 PESSAC 12/14 rue Gustave Hertz	BUR	587	31-07-91	19	587	1 locataire	545 515,00	484 260,00	660 000	691 200
28-12-10	69100 VILLEURBANNE Le Président 3 avenue Condorcet	BUR	437	20-10-77	11	0	2 locataires	217 220,53	374 033,11	452 483	576 000
Total			18 764		386	3 092		16 861 503,24	16 447 874,28	19 841 722	23 354 686

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

	2010	2009
Taux d'occupation financier annuel	86,50 %	90,50 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	85,70 %	87,00 %

Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-10) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2010, 55 884 924,24 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 8 763 538,29 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de 4,42% de son taux d'occupation financier s'expliquant par des libérations de surfaces plus importantes que les relocations effectuées pendant la même période.

Les locations ont porté pour l'exercice sur un total de 43 421 m² (25 718 m² en 2009). La plupart des locations et renégociations se sont concrétisées moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

126 actes ont été signés en 2010 entérinant l'aboutissement de 108 dossiers locatifs portant sur un total de 113 855 m² (indivisions incluses) : 53 dossiers concernaient la location de locaux vacants (dont 8 extensions), 40 des renégociations avec des locataires en place et, les derniers, des renouvellements de baux.

Sur ces 108 dossiers, une vingtaine avait un effet antérieur à 2010, 5 prendront effet en 2011 et 1, Le Vermont à Nanterre, en 2012.

Ces chiffres traduisent une activité soutenue en 2010 en terme de commercialisation, avec notamment la signature d'un bail à Lognes (77) ZAC du Mandinet, à Bron (69) ZAC du Chêne et la complète relocation de l'immeuble de la rue Feydeau à Paris (75002). Dans le même temps, les libérations de T System à Villepinte (93), Pôle Emploi à Noisy-le-Grand (93), des Services Fiscaux à Nice (06) Porte de l'Arenas, intervenues en toute fin d'année pèsent sur la situation locative de ce début 2011. Le travail entamé pour les locaux vacants en 2010, au travers des locations ou des arbitrages, devrait encore porter ses fruits en 2011.

Les relocations et renégociations les plus significatives sont indiquées ci-après :

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
77185 LOGNES ZAC DU MANDINET Allée des Palombes	COM	67	11 667	1 515	08-02-10	2 210 m ² (au global) loués à Pi Laser au titre d'un bail 6/9 ans. Loyer progressif dont le loyer facial est à 110 €/m ² pondéré, correspondant à la valeur locative marché. Compte tenu de l'activité exercée par le preneur ces locaux anciennement à usage d'activités bénéficient désormais d'une classification ERP (établissement recevant du public).
69500 BRON 18 rue du 35 ^e Régiment d'aviation	BUR	100	2 014	2 014	10-02-10	Location de ce bâtiment indépendant dans le cadre d'un bail 6/9 ans avec des travaux bailleur et une franchise de 3 mois de loyer.
13008 MARSEILLE 20 traverse de Pomegues	BUR	50	2 613	705	15-02-10	Ce site immobilier composé de plusieurs bâtiments indépendants dont l'un de 1 410 m ² a été loué au titre d'un bail administratif initialement de 12 mois mais d'ores et déjà prorogé de 12 mois supplémentaires. Locaux loués en l'état sans aucun travaux bailleur.
38000 GRENOBLE TELINVEST 16 rue Henri Barbusse	BUR	100	2 816	1 037	01-04-10	Bail 3/6/9 ans sur 662 m ² avec une extension de 375 m ² en novembre 2010. Travaux bailleur.
75002 PARIS CARRÉ FEYDEAU Place de la Bourse	BUR	49	3 531	2 183	01-09-10 01-10-10	Avenant d'extension au bail signé pour 4/6/9 ans portant la surface louée par Publicis à 4 455 m ² (sur l'ensemble de l'immeuble), 6 mois de franchise pour ces étages inférieurs.
75002 PARIS CARRÉ FEYDEAU Place de la Bourse	BUR	49	3 531	777	01-11-10	Bail 3/6/9 ans, 3 mois de franchise pour ces étages supérieurs valorisés à 490 €/m ² .

* Quote Part de la SCPI

NB : Les surfaces mentionnées s'entendent en surfaces indivises.

RENÉGOCIATION - RENOUELEMENT

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
78280 GUYANCOURT LE PRISME 1 RUE GEORGES BRAQUE	100 BUR	4 860	4 860	01-01-10		Renégociation au titre d'un nouveau bail 6/9 ans avec loyer progressif.
92000 NANTERRE 163/169 AV. G. CLÉMENTEAU PARC DES FONTAINES	BUR	100	4 296	4 296	01-01-10	Renégociation actant un réajustement de loyer avec un engagement ferme résiduel sur 6 ans. Ventilos convecteurs pris en charge par le bailleur.
93210 LA PLAINE ST-DENIS 21 RUE DES BRETONS	BUR	100	1 825	1 825	01-01-10	Renégociation ayant abouti à la signature d'un nouveau bail 4/6/9 ans moyennant le réajustement du loyer aux valeurs locatives marché.
31520 RAMONVILLE ST-AGNE PARC DU CANAL	BUR	50	1 666	1 666	01-05-09	Renouvellement au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans signé en mars 2010 avec effet rétroactif.
44300 NANTES LE MONTANA Rue Château de l'Éraudière	BUR	100	1 973	1 373	01-07-09	Renouvellement signé en mai 2010 au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans.

* Quote Part de la SCPI

NB : Les surfaces mentionnées s'entendent en surfaces indivises.

Au 31 décembre 2010, les surfaces vacantes de la SCPI totalisent 52 235 m² se répartissant comme suit :

Paris	1 957 m ²	soit 3,7 %
Ile de France	27 160 m ²	soit 52,0 %
Région	23 118 m ²	soit 44,3 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2010 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX LE STEPHENSON	BUR	53	9 811	6 272	12 000 m ² vacants rénovés. 5 000 m ² au global loués à ERDF à compter du 1 ^{er} janvier 2011. Il reste 7 000 m ² à louer sur ce site.
92100 BOULOGNE ILEO 27/33 quai Alphonse Le Gallo	BUR	28	5 079	5 079	Livraison définitive et passage de la commission de sécurité au 1 ^{er} trimestre 2011. Forte impulsion commerciale pour présenter Iléo comme un immeuble désormais terminé offrant des prestations et des équipements hauts de gamme s'inscrivant dans le cadre des normes environnementales.
92000 NANTERRE LE VERMONT 119/125 rue des 3 Fontanot	BUR	20	3 037	3 037	Protocole d'accord signé prévoyant la location du bâtiment existant (15 187 m ²) restructuré BBC ainsi que d'une extension (4 000 m ² environ) sous réserve de l'obtention des autorisations administratives. Livraison prévue : en novembre 2012 dans l'option de la restructuration du seul bâtiment existant ou en novembre 2013 dans l'option avec extension. Négociation d'un préloyer versé à compter du 1 ^{er} janvier 2011 jusqu'à la date de livraison.
92300 LEVALLOIS-PERRET 90/92 rue de Villiers	BUR	50	1 512	1 512	Immeuble indépendant de 3 044 m ² dont le hall et les parties communes + 1 plateau ont été rénovés pour une présentation optimale de cet immeuble dans son marché. Contacts locatifs à la division.
92100 BOULOGNE 11 rue Heinrich	BUR	100	1 872	806	Maintien en place avec extension du locataire sortant en cours de négociation. Rénovation des lots vacants.
13009 MARSEILLE 20 traverse de Pomegues	BUR	50	2 700	1 907	Ce site immobilier composé de plusieurs bâtiments indépendants dont l'un de 1 410 m ² a été loué au titre d'un bail administratif initialement de 12 mois mais d'ores et déjà prorogé de 12 mois supplémentaires. Locaux loués en l'état sans aucun travaux bailleur.
69326 LYON TOUR PART DIEU Rue Servient	BUR	100	10 411	2 969	La rénovation des plateaux libres est achevée. 1 190 m ² loués à la SNCF depuis janvier 2011. Commercialisation en suspens dans la perspective d'une restructuration globale de la tour.
28046 MADRID (ESPAGNE) BARAJAS PARC	BUR	100	5 310	2 337	Marché sinistré tant à la location qu'à la vente. Locaux rénovés et divisibles avec résiliation à venir de 2 973 m ² début mai avec le départ d'IBM (en cours de négociation pour se maintenir jusqu'au 1 ^{er} juillet 2011).

* Quote Part de la SCPI

NB : Les surfaces mentionnées s'entendent en surfaces indivises.

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur un total de 28 750 m² de locaux, soit 7,87% de la surface en exploitation de 369 484 m². Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
93420 VILLEPINTE LE TROPICAL 18 Place des Nymphéas	BUR	100	6 662	6 662	31-12-10	Libération par T Systems France à proximité de l'aéroport CDG le 31 décembre 2010. Travaux de mise aux normes et de rénovation étudiés et prêts à démarrer. Immeuble proposé à la location en globalité ou à la division.
93160 NOISY-LE-GRAND LE CENTRAL II 470 Clos de la Courtine	BUR	100	1 144	1 144	31-12-10	Libérés par Pôle Emploi fin 2010. Immeuble de première génération de la ville nouvelle situé sur la dalle du RER A. A l'arbitrage.
95000 ARGENTEUIL THALES 141/145 rue Michel Carré	BUR	100	3 400	3 400	28-02-11	Congé délivré par Général Motors : après négociation, maintien en place du locataire sur la totalité de la surface moyennant un réajustement de son loyer (130 €/m ² soit une baisse de 27%) et des travaux pris en charge par le bailleur.
06200 NICE PORTES DE L'ARENAS Promenade des Anglais	BUR	100	2 589	1 303	31-12-10	Libérés par l'Administration des Services Fiscaux fin décembre 2010. Immeuble de référence dans le quartier tertiaire de Nice. Les locaux sont à rénover. Surface importante qui pourra être également relouée à la division.
31100 TOULOUSE ZAC BASSO CAMBO 3	BUR	100	6 644	1 308	27-02-11	Libérés par Sogeti High Tech fin février 2011.

* Quote Part de la SCPI

NB : Les surfaces mentionnées s'entendent en surfaces indivises.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 289 748,08 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice et de la provision de 473 830,81 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 184 082,73 euros.

La procédure judiciaire opposant la SCPI au locataire O'Restauration a donné lieu à deux décisions de justice au cours de l'exercice.

La première décision concerne la procédure relative à la demande d'attribution de la société O'Restauration des sommes consignées par la SCPI au titre de sa condamnation à des dommages et intérêts. En effet, par une ordonnance du 11 mars 2010, le premier président a rejeté la demande de la société O'Restauration de sursis à exécution du jugement de novembre 2009 qui avait rejeté l'attribution.

S'agissant du pourvoi en cassation qui a été formé par la SCPI, celui-ci a été rejeté par un arrêt du 13 juillet 2010, la Cour de Cassation ayant estimé que la Cour d'Appel n'avait pas dénaturé les conclusions du rapport d'expertise en chiffrant le préjudice du locataire à 750 000,00 euros outre intérêts.

Néanmoins, la SCPI est parvenue à finaliser un accord avec le locataire O'Restauration aux termes duquel le préjudice de ce dernier a été fixé à une somme forfaitaire et définitive de 870 000,00 euros (correspondant aux sommes déjà consignées), et la signature de deux nouveaux baux portant sur les 2 lots exploités à des conditions de loyer marché.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2010.

	2010
Travaux réalisés	15 399 620,32 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	7 320 294,91 €

Nature des travaux réalisés en 2010

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
94200 IVRY-SUR-SEINE Le Panoramique 5 avenue de Verdun	Travaux de mise en conformité des ascenseurs	270 144,68 €
14000 CAEN Rue des Compagnons	Travaux d'étanchéité des façades	121 521,98 €
33000 BORDEAUX Rue Condillac - Le Marivaux	Réfection du hall d'entrée et remplacement des fenêtres	111 515,02 €
75017 PARIS Boulevard Péreire	Travaux de mise en conformité des ascenseurs	108 653,49 €
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX Rue Stephenson	Travaux sécurité incendie	103 321,51 €
92400 COURBEVOIE Le Delalande - City Défense 16/40 rue Henri Régnauld	Travaux de mise en conformité des ascenseurs	77 025,60 €
44300 NANTES Rue Château de l'Éraudière	Travaux de refection et d'étanchéité de la toiture	61 640,42 €

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
69500 BRON ZAC du Chêne - Activillage 18 rue du 35 ^e Régiment d'aviation	Préfinancement du bailleur de travaux réalisés par le preneur	697 058,00 €
38000 GRENOBLE Le Telinvest Rue Henri Barbusse	Travaux de division de locaux	110 950,56 €
69326 LYON Tour La Part Dieu Rue Servient	Travaux de démolition et d'aménagement de locaux	99 290,35 €
69003 LYON Cours Albert Thomas	Travaux de remise en état de différents locaux	79 418,67 €
69500 BRON ZAC du Chêne - Bât. A 18 rue du 35 ^e Régiment d'aviation	Travaux de relocation de lots	68 430,38 €

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 BOULOGNE Quai Alphonse Le Gallo	Restructuration de l'immeuble avec remplacement de façade	6 476 757,15 €
75017 PARIS Rue Stephenson	Travaux de rénovation de l'immeuble	5 074 996,81 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par CB Richard Ellis Valuation au 31 décembre 2010 font apparaître une valeur vénale hors droits de 800 958 406,00 euros, en hausse de 0,22% à périmètre constant (cette variation avait été négative en 2009 à hauteur de -5,85%).

L'amélioration des valeurs vénales s'explique par la combinaison de la baisse des taux de rendement recherchés aujourd'hui par les investisseurs, par l'amélioration des conditions locatives ainsi que par l'arbitrage des actifs sous performants.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en m ²	Total en %
Paris	22 278	3 978				26 256	7,10 %
Région parisienne	138 677	18 998	13 400	11 863	94	183 032	49,54 %
Province	141 685	3 810	3 474	5 917		154 886	41,92 %
Etranger	5 310					5 310	1,44 %
Total (m²)	307 950	26 786	16 874	17 780	94	369 484	
Total % (hors pkg)	83,37 %	7,25 %	4,57 %	4,81 %	0,00 %		100 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en €	Total en %
Paris	109 550 566,00	10 030 000,00				119 580 566,00	14,93 %
Région parisienne	413 939 040,00	33 859 400,00	13 585 000,00	8 920 000,00	33 000,00	470 336 440,00	58,72 %
Province	193 809 400,00	5 509 000,00	1 516 000,00	2 207 000,00		203 041 400,00	25,35 %
Etranger	8 000 000,00					8 000 000,00	1,00 %
Total €	725 299 006,00	49 398 400,00	15 101 000,00	11 127 000,00	33 000,00	800 958 406,00	
<i>Total 2009</i>	<i>703 100 850,00</i>	<i>38 649 800,00</i>	<i>17 214 000,00</i>	<i>13 840 000,00</i>	<i>35 000,00</i>	<i>772 839 650,00</i>	
Total %	90,55 %	6,17 %	1,89 %	1,39 %	0,00 %		100,00 %

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	748 721 136,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(23 851 559,28)
Valeur comptable	724 869 577,62
Valeur comptable ramenée à une part	225,90
Valeur des immeubles "actuelle"	800 958 406,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(16 531 264,37)
Valeur de réalisation	784 427 141,63
Valeur de réalisation ramenée à une part	244,46
Valeur de réalisation	784 427 141,63
Frais d'acquisition des immeubles	49 659 421,17
Commission de souscription	73 097 895,78
Valeur de reconstitution*	907 184 458,58
Valeur de reconstitution ramenée à une part	282,72

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

VI - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information du premier trimestre 2011.

Nous vous précisons, ci-après, les nom, prénom, adresse et qualité de chacun des associés ayant souhaité faire acte de candidature.

Monsieur Yves BARRUET - 64 ans

détenant 20 parts
demeurant : 27 rue d'Alsace Lorraine - 45000 ORLEANS
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Gérard BAUDIFFIER - 54 ans

détenant 420 parts
demeurant : 46 rue des Naurais - 86100 CHATELLERAULT
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur support clients, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Jean-Luc BRONSART - 56 ans

détenant 5 parts
demeurant : 4 rue de la 3^e DIM - 02100 SAINT QUENTIN
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier privé, retraité de la fonction publique hospitalière

Madame Annick CARON - 64 ans

détenant 170 parts
demeurant : 34 rue de la République - 02300 CHAUNY
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Michel CATTIN - 56 ans

détenant 10 parts
demeurant : 1 rue du Chalet "Le Souillot" CHAPELLE D'HUIN
25270 LEVIER
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise

Monsieur Marcel CHASSAGNARD - 61 ans

détenant 110 parts
demeurant : 1 rue Jules Simon - 92100 BOULOGNE
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef de projet et consultant en services pétroliers, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Philippe DESCHAMPS - 51 ans

détenant 218 parts
demeurant : 541 avenue de l'Arc en Ciel "Résidence le Tétras-Lyre A"
73700 BOURG-SAINT MAURICE
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Bernard DESTOMBES - 61 ans

détenant 636 parts
demeurant : 120 avenue Poincaré - 59700 MARCQ-EN-BARCEUL
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : collaborateur d'un cabinet d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Jean-Luc KLEIN - 53 ans

détenant 90 parts
demeurant : 10 rue Graumann - 67000 STRASBOURG
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chirurgien-dentiste

Monsieur Patrice KONTZ - 56 ans

détenant 91 parts
demeurant : 248 chemin de Millas - 40600 BISCAROSSE
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la Gendarmerie, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Georges PUIPIER - 58 ans

détenant 1 part
demeurant : 33 chemin de Marandon - 42000 SAINT-ETIENNE
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité ancien cadre bancaire

Monsieur Anthony POTTER - 28 ans

détenant 44 parts
demeurant : 108 rue du Vieux Pont de Sèvres - 92100 BOULOGNE
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant cash management

Monsieur Yves RICHEZ - 52 ans

détenant 5 parts
demeurant : 1 rue du Calvaire - 59440 SEMERIES-ZOREES
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gestionnaire d'un patrimoine immobilier familiale

Monsieur François RINCHEVAL - 45 ans

détenant 320 parts
demeurant : Pleyel Patrimoine,
2 rue Georges Fessard - 28000 CHARTRES
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en gestion de patrimoine, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Franco TELLARINI - 61 ans

détenant 500 parts
demeurant : 45 rue des Vignerons - 94300 VINCENNES
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité ancien directeur général

Monsieur Maurice TOME - 68 ans

détenant 10 parts
demeurant : 43 rue Saint Ladre - 59400 CAMBRAY
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur de sociétés, membre de l'actuel conseil de surveillance

Monsieur Patrice WEISZER - 60 ans

détenant 30 parts
demeurant : 42 rue Louis Ulbach - 92400 COURBEVOIE
références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur financier

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE

détenant 3 177 parts
siège social : 34 rue du Wacken - 67906 STRASBOURG cédex 9
Assurance vie et capitalisation,
membre de l'actuel conseil de surveillance

SCI PERENNITE PIERRE

détenant 94 125 parts
siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Assurance vie et capitalisation,
membre de l'actuel conseil de surveillance

Important :

Il rappelle que le conseil de surveillance de Crédit Mutuel Pierre 1 peut être constitué de 12 membres au plus. En conséquence, il vous appartient de nommer, en qualité de membres du conseil de surveillance, 7 candidats au moins (minimum légal) et 12 au plus (maximum statutaire). Les mandats de ces membres ainsi nommés expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

VII - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

- respect des dispositions réglementaires.
- conformité des opérations de gestion aux dispositions réglementaires et aux principes déontologiques ;
- exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse.
- fiabilité de l'information comptable et financière ;
- efficacité et efficience de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- protection des actifs.

L'organisation des contrôles s'appuie sur les contrôles permanents au niveau de chaque service concerné, et sur ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe UFG-LFP.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2006	408 734 298,00	62 286 520,00	2 671 466	18 863	5 709 388,64	281,00
2007	478 612 611,00	128 338 601,00	3 128 187	19 915	11 015 851,92	300,00*
2008	491 719 356,00	25 699 500,00	3 213 852	19 988	4 380 276,00	285,00**
2009	491 719 356,00	0,00	3 213 852	19 922	1 262 002,80	285,00
2010	490 948 695,00	(1 249 075,26)***	3 208 815	19 434	1 495 885,20	285,00

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 31 décembre 2007.

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

*** Correspondant aux 5 037 parts annulées dans le cadre du Fonds de Remboursement à une valeur unitaire de 247,98 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	257,00*	281,00**	300,00***	285,00****	285,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	15,60	15,60	15,60	14,61	14,28 ⁽⁴⁾
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	6,07 %	5,55 %	5,20 %	5,13 %	5,01 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,29	1,01	1,05	1,42	1,42

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

(4) Dont 1,18 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

* Le prix de la part a été porté à 257,00 euros à compter du 31 décembre 2005.

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

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

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

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2006	35 440	1,45 %	-	-	16 250,00
2007	34 587	1,29 %	-	-	18 200,00
2008	125 317	4,01 %	- de 4 mois	18 500	22 850,00
2009	55 351	1,72 %	+ de 6 mois	16 546	9 807,00
2010	65 609	2,04 %	5-6 mois	2 573*	24 054,28

* À ce montant s'ajoutent 12 228 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

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

Libellés	2006		2007		2008		2009		2010	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	19,88	96,22	19,21	92,11	19,41	95,52	19,16	96,96	17,47	95,05
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,64	3,10	1,27	6,07	0,66	3,25	0,20	1,01	0,16	0,87
Produits divers	0,14	0,68	0,38	1,82	0,25	1,23	0,40	2,02	0,75	4,08
TOTAL DES REVENUS	20,66	100,00	20,85	100,00	20,32	100,00	19,76	100,00	18,38	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	2,10	10,16	2,04	9,79	1,99	9,81	1,92	9,72	1,74	9,47
Autres frais de gestion*	0,54	2,61	0,46	2,22	0,15	0,74	0,21	1,06	0,45	2,45
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,27	1,31	0,17	0,82	0,20	0,98	0,10	0,51	0,12	0,65
Charges immobilières non récupérées	1,22	5,91	1,46	7,01	1,13	5,58	1,25	6,33	1,65	8,98
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	4,13	19,99	4,14	19,84	3,48	17,11	3,48	17,61	3,96	21,55
Amortissements nets :										
- patrimoine (sol d'autrui)	0,34	1,65	0,48	2,30	0,48	2,36	0,48	2,43	0,46	2,50
- autres (charges à étaler)	0,07	0,34	(0,02)	(0,11)						
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations	0,87	4,21	0,69	3,31	0,60	2,97	0,78	3,95	0,81	4,41
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,18)	(0,87)	0,10	0,50	0,00	0,02	0,03	0,15	0,06	0,33
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,10	5,32	1,25	6,00	1,09	5,35	1,29	6,53	1,33	7,24
TOTAL DES CHARGES	5,23	25,31	5,39	25,84	4,57	22,47	4,76	24,14	5,28	28,78
RÉSULTAT	15,43	74,69	15,47	74,16	15,76	77,53	15,00	75,86	13,10	71,22
Variation du report à nouveau	(0,17)	(0,82)	(0,17)	(0,64)	0,16	0,79	0,39	1,97	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,60	75,51	15,60	74,80	15,60	76,76	14,61	73,94	14,28 ⁽²⁾	77,69
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,43	74,69	15,43	73,08	15,40	75,77	14,55	73,63	14,23	77,42

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASPIM (pour 50% de la charge annuelle), les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(2) Dont 1,18 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2009*	Durant l'année 2010	Total au 31-12-2010
Fonds collectés	781 976 998,14	(1 364 802,44)	780 612 195,70
Cessions d'immeubles	125 303 098,88	16 442 056,80	141 745 155,68
Plus et moins values sur cessions	8 998 623,55	927 931,30	9 926 554,85
Réévaluations	21 947 027,29	(381 419,09)	21 565 608,20
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(89 700 508,42)	(2 084 505,58)	(91 785 014,00)
Achats d'immeubles	(832 298 157,55)	(54 744 633,54)	(887 420 463,13)
Sommes restant à investir	16 227 081,89	(41 205 372,55)	(24 978 290,66)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2010 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	63 717 166
Autres charges déductibles	21 583 564
Revenu net	42 133 602
Soit par part pleine jouissance	13,17

REVENU FINANCIER

Revenu	479 822
Soit par part pleine jouissance	0,15
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,10

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2011 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 19% (contre 18% précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 12,30% (contre 12,10% précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 31,30% contre 30,10% précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	47 942 321,30
Réintégration (Impôt Espagne)	136 682,98
Déduction (plus-values nettes à long terme)	(5 256 913,03)
Résultat fiscal	42 822 091,25

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	47 942 231,30
Réintégration (Impôt Espagne)	136 682,98
Déduction	
Résultat fiscal	48 078 914,28

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2010 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2009 à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		2 340 005,54						2 340 005,54*
Fournisseurs d'immobilisations							13 347 838,06	13 347 838,06**
TOTAL à payer	0,00	2 340 005,54	0,00	0,00	0,00	0,00	13 347 838,06	15 687 843,60
Échéances au 31-12-2009								
Fournisseurs		79 604,32	-498,88	3 645,44	-261,48	-20 044,09	445 269,91	507 715,22
Fournisseurs d'immobilisations							10 910 413,98	10 910 413,98
TOTAL à payer	0,00	79 604,32	-498,88	3 645,44	-261,48	-20 044,09	11 355 683,89	11 418 129,20

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2010.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles. Les sommes versées dans le cadre de promesses de vente ne sont pas reprises dans ce tableau pour l'exercice 2010.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires visant :

- les premières, à mettre les statuts en conformité avec les textes désormais en vigueur ;
- et, les deux dernières, à simplifier les règles de fonctionnement du conseil de surveillance en alignant la durée des fonctions du président et du secrétaire sur celle de leur mandat de membre et à éviter la dilution du report à nouveau lors des nouvelles souscriptions.

MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS AVEC LES TEXTES EN VIGUEUR

Prise sur le fondement de la Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009 a, entre autres réformes, substitué à la notion spécifiquement française "d'appel public à l'épargne" celle plus européenne "d'offre au public" de titres financiers.

Cette disparition dans les textes (Code monétaire et financier, Code de commerce, Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers...) de la notion "d'appel public à l'épargne", ainsi que la nécessité de supprimer toute ancienne référence au décret n°71-524 aujourd'hui codifié et de se conformer à la rédaction du règlement général de l'AMF pour la commission de gestion, conduisent à modifier les statuts de la SCPI dans ses articles I - Forme, VI - Capital social, XVII - Délégation de pouvoirs, XVIII - Rémunération de la société de gestion, XXII - Assemblées générales et XXIV - Inventaire et comptes sociaux.

FONCTIONS DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aux termes de l'article XX des statuts, le conseil de surveillance doit nommer, chaque année parmi ses membres, un président et un secrétaire.

Dans l'objectif d'une simplification des règles de fonctionnement du conseil, il vous est proposé d'aligner la durée des fonctions du président et du secrétaire du conseil sur celle de leur mandat de conseiller, soit 3 ans et de modifier en conséquence les statuts.

REPORT À NOUVEAU

Dès lors que le prix d'émission de la part prend en compte le report à nouveau existant (inclus dans la valeur de réalisation), il serait logique de pouvoir affecter une partie de ce prix au report à nouveau, en prélevant le montant correspondant sur la prime d'émission. Cette affectation, lors de l'enregistrement comptable des nouvelles souscriptions, permettrait de traiter de façon satisfaisante et définitive le problème de la dilution du report à nouveau. Il est important de souligner que ce schéma comptable n'implique aucun flux financier et n'interdit pas, par conséquent, l'investissement immobilier des montants concernés. En revanche, il nécessite la modification de l'article XXVI des statuts "Répartition des résultats", qui prévoit les prélèvements pouvant être opérés sur la prime d'émission.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous sont soumises.

La société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Au cours de nos réunions, nous avons pu examiner les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points toutes les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Les membres de votre conseil de surveillance sont restés particulièrement attentifs à l'évolution de la situation du marché des parts. Préoccupés par l'allongement des délais de retrait, nous avions souhaité, dès la fin 2009, que le fonds de remboursement puisse être mis en œuvre rapidement. La dotation de ce fonds, dans le courant du mois de janvier, a permis d'offrir aux associés inscrits en attente de retrait sur le registre, la possibilité d'obtenir le remboursement de leurs parts. Il nous a ainsi été donné de constater que, seuls 118 associés, sur les 303 inscrits, avaient donné suite à cette proposition conduisant au remboursement de 5 037 parts.

En ce qui concerne les souscriptions, celles-ci, en légère progression par rapport à l'exercice précédent, ont porté sur un total de 65 609 parts (55 351 parts en 2009), qui ont toutes servi à compenser des demandes de retrait.

À la fin de l'exercice, le marché des parts ne comptait plus en suspens que 2 573 parts, soit 0,08% du nombre total de parts de la SCPI, contre 0,51% en 2009, et le délai de retrait n'excédait pas 2 mois. Enfin, compte tenu des 5 037 parts remboursées par prélèvement sur le fonds de remboursement, le capital effectif de la SCPI avait été ramené de 491 719 356,00 euros au 31 décembre 2009 à 490 948 695,00 euros au 31 décembre 2010.

2. LE PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions et les acquisitions d'immeubles envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations.

Nous avons ainsi été informés des arbitrages intervenus, lesquels, pour un montant total de 23 354 686,00 euros, ont permis à la SCPI de se séparer de 18 764 m² de locaux vacants à hauteur de 16%. A la fin de l'année, notre société avait en cours, la cession de 5 actifs à Bondoufle (2 actifs), Noisy Le Grand, Créteil et Labège.

Nous avons également pris connaissance et avons discuté des 3 acquisitions de l'exercice. Réalisées en indivision avec d'autres SCPI du Groupe, à Villabé d'abord, Levallois Perret ensuite et à Saint-Denis pour finir, ces acquisitions représentent un montant total de 44 668 579,00 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,55%. A cet égard, compte tenu des taux de rémunération de la trésorerie, actuellement très faibles comparés au rendement de l'immobilier, votre conseil approuve la décision de la société de gestion de surinvestir notre SCPI en affectant, à cette fin, sa trésorerie longue (dépôts de garantie, provisions pour grosses réparations...). Avec la dernière acquisition de Saint-Denis, Crédit Mutuel Pierre 1 commençait ainsi à être en situation de surinvestissement.

La situation locative du patrimoine, qui se caractérisait déjà par la vacance de certains actifs importants, en raison de leur restructuration en cours ou en projet, a en outre été marquée par une activité commerciale plus soutenue. Si les relocations ont été plus nombreuses, nous avons cependant noté que notre SCPI, dans un contexte économique encore incertain, avait également enregistré plus de résiliations, principalement en début d'année, et que les locataires avaient encore cherché à renégocier leur loyer. Reflétant cette situation, le taux d'occupation financier s'est par conséquent établi à 86,50% au titre de l'exercice contre 90,50% en 2009. La fin de l'année a toutefois été favorablement marquée par la relocation de la totalité de l'immeuble restructuré du Carré Feydeau à Paris et la signature, avec une société d'un protocole d'accord pour une restructuration BBC qui lui sera dédiée des bureaux de 15 187 m² du "Vermont" à Nanterre, dont notre SCPI détient 20%. Votre conseil se félicite des termes de cet accord qui, outre la signature d'un bail ferme de 9 ans prenant effet à la livraison, prévoit le versement, au profit des indivisaires, dont Crédit Mutuel Pierre 1, d'un préloyer représentant environ 50% du futur loyer durant toute la durée du chantier, dont nous ne manquerons pas de suivre avec attention l'avancement et le coût. En ce qui concerne les autres locaux significatifs vacants à la fin de l'exercice, ceux du quai Le Gallo (5 080 m²) à Boulogne et de Montigny-le-Bretonneux (6 272 m²) étaient d'ores et déjà en phase de commercialisation et des contacts positifs étaient en cours pour la relocation de la dernière surface (1 907 m²) restant à Marseille, Traverse Pomergues.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2010 à 800 958 406,00 euros contre 772 839 650,00 euros au 31 décembre 2009, enregistrant, à périmètre identique, une légère progression de 0,22%.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 55 884 924,24 euros contre 61 382 941,75 euros pour l'exercice précédent. Du fait principalement de la diminution des taux de rémunération de la trésorerie, les produits financiers ont été ramenés de 627 074,81 euros à 515 434,04 euros. Le résultat de l'exercice ressort à 41 908 737,12 euros, correspondant à un résultat comptable par part de 13,10 euros. Il a été versé aux associés, conformément aux prévisions, un dividende de 14,28 euros par part, dont 1,18 euro prélevés sur la réserve de plus-value.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2011, qui nous ont été présentés, aboutissent à un résultat par part de 12,63 euros. Le report à nouveau ainsi que la distribution d'une quote-part de la réserve de plus-value, permettent d'envisager un dividende maintenu au montant de 14,28 euros par part.

.../...

5. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions particulières visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. PRODUIT OPCl

Les SCPI ont l'obligation de réunir, avant mai 2012, l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCl. Après la réunion d'information, organisée en juin 2011 par la société de gestion, pour l'ensemble des membres des conseils de surveillance des SCPI du Groupe, il est prévu que votre conseil puisse en débattre plus spécialement pour Crédit Mutuel Pierre 1, à l'occasion de sa réunion du mois de septembre prochain. Enfin, l'assemblée générale extraordinaire devrait se tenir avant la fin de l'année permettant à tous les associés de se prononcer.

7. RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération globale allouée au conseil de surveillance, étant inchangée depuis plusieurs années, il vous est proposé de la réviser en la portant de 7 800,00 euros à 10 800,00 euros.

8. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose, réunis en assemblée générale extraordinaire, de modifier certains articles des statuts. Dans la mesure où ces modifications ont principalement pour finalité, la mise en conformité des statuts avec les textes en vigueur, ou la possibilité de prélever sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant, votre conseil de surveillance est favorable à ces propositions.

9. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les documents qui vous sont présentés, nous ont été soumis au préalable. Ceux-ci n'appellent aucun autre commentaire particulier de notre part et nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées.

Avant de terminer notre rapport, nous tenons ici à rendre hommage à Pierre BERTRAND, membre du conseil depuis de longues années et décédé au cours de l'exercice.

Enfin, il nous reste à remercier, au terme de notre mandat, la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2010 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 41 908 737,12 euros.

L'assemblée donne quitus à la société UFG REM pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 41 908 737,12 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 4 550 232,87 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 46 458 969,99 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 41 908 737,12 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 550 232,87 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur de 3 776 513,61 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2010, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 724 869 577,62 euros, soit 225,90 euros par part ;
- valeur de réalisation : 784 427 141,63 euros, soit 244,46 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 907 184 458,58 euros, soit 282,72 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 40 millions d'euros HT à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 255 001,00 euros, soit 0,15 euros par part, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice, autorise la société de gestion à verser aux autres associés, en vue de respecter l'égalité, l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit :

- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme totale de 1 797,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 227 282,00 euros.

.../...

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves.
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de porter le montant de la rémunération annuelle allouée au conseil de surveillance de 7 800,00 euros à 10 800,00 euros à compter du présent exercice 2011, et ce, jusqu'à nouvelle décision.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte du fait que les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée générale ;
- nomme en qualité de membres du conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013 :

-
-
-

(Seront nommés les 12 candidats au plus ayant recueilli le plus grand nombre de voix.)

TREIZIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de mettre les statuts en conformité avec les textes en vigueur, de modifier ainsi qu'il suit les articles I, VI, XVII (le dernier alinéa), XXII et XXIV :

Article I : Forme - Ancienne rédaction

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile à capital variable faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable à ce type de société par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article I : Forme - Nouvelle rédaction

La Société est une société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable à ce type de société par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article VI : Capital social d'origine - Ancienne rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Epargne Publique, est fixé à deux millions de francs (2 000 000,00 F), soit l'équivalent de trois cent quatre mille huit cent quatre-vingt dix-huit euros (304 898,03 euros), entièrement libéré, divisé en 2 000 parts de mille francs (1 000,00 F), soit l'équivalent de cent cinquante-deux euros quarante-cinq cents (152,45 euros) de valeur nominale chacune.

Article VI : Capital social d'origine - Nouvelle rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à deux millions de francs (2 000 000,00 F), soit l'équivalent de trois cent quatre mille huit cent quatre-vingt dix-huit euros (304 898,03 euros), entièrement libéré, divisé en 2 000 parts de mille francs (1 000,00 F), soit l'équivalent de cent cinquante-deux euros quarante-cinq cents (152,45 euros) de valeur nominale chacune.

Article XVII : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa)

- Ancienne rédaction

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers.

Article XVII : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa)

- Nouvelle rédaction

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article XXII : Assemblées générales - Ancienne rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article 17-II du décret du 1^{er} juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Article XXII : Assemblées générales - Nouvelle rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R.214-125 du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Ancienne rédaction

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Nouvelle rédaction

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, afin de se conformer à la rédaction du règlement générale de l'AMF en ce qui concerne la commission de gestion, décide de libeller comme suit le second alinéa du paragraphe 3 - commission de gestion de l'article XVIII - Rémunération de la société de gestion :

Article XVIII : Rémunération de la société de gestion

- Ancienne rédaction

3. Commission de gestion

Il est dû à la société de gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société.

Article XVIII : Rémunération de la société de gestion

- Nouvelle rédaction

3. Commission de gestion

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10% hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

.../...

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de permettre la nomination du président et du secrétaire du conseil de surveillance pour la durée de leur mandat, de modifier le 2. Organisation - Réunions et délibérations de l'article XX conseil de surveillance comme suit :

Article XX : Conseil de surveillance - Ancienne rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

Chaque année, le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, un président et un secrétaire. [...]

Article XX : Conseil de surveillance - Nouvelle rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un président et un secrétaire. [...]

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin d'éviter, lors des souscriptions nouvelles, la dilution du report à nouveau existant :

- qu'il pourra être prélevé sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau existant ;
- de compléter et de rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article XXVI Répartition des résultats des statuts :

Article XXVI : Répartition des résultats - Ancienne rédaction

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

Article XXVI : Répartition des résultats - Nouvelle rédaction

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	736 136 484,41	792 408 406,00	697 833 907,67	764 439 650,00
Agencements, aménagements, installations	3 423 501,49		3 505 888,84	
Immobilisations en cours	9 161 151,00	8 550 000,00	9 161 151,00	8 400 000,00
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				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 7 320 294,91		- 6 371 422,59	
Autres provisions pour risques et charges	- 429 880,90	- 429 880,90	- 1 397 648,96	- 1 397 648,96
TOTAL I	740 970 961,09	800 528 525,10	702 731 875,96	771 442 001,04
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	250 866,60	250 866,60	264 881,67	264 881,67
Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 739 310,69	4 739 310,69	5 428 448,75	5 428 448,75
Autres créances	9 038 224,58	9 038 224,58	9 053 696,99	9 053 696,99
Provision pour dépréciation des créances	- 2 044 944,99	- 2 044 944,99	- 1 860 862,26	- 1 860 862,26
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	10 643 000,00	10 643 000,00	10 643 000,00	10 643 000,00
Fonds de remboursement	23 801,74	23 801,74		
Autres disponibilités	14 041 441,44	14 041 441,44	49 948 872,15	49 948 872,15
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 8 666 351,57	- 8 666 351,57	- 9 421 266,86	- 9 421 266,86
Dettes d'exploitation	- 11 863 135,92	- 11 863 135,92	- 12 251 055,24	- 12 251 055,24
Dettes diverses	- 32 076 775,03	- 32 076 775,03	- 26 549 636,09	- 26 549 636,09
TOTAL II	- 15 914 562,46	- 15 914 562,46	25 256 079,11	25 256 079,11
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	167 619,12	167 619,12	138 858,50	138 858,50
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 354 440,13	- 354 440,13	- 354 440,13	- 354 440,13
TOTAL III	- 186 821,01	- 186 821,01	- 215 581,63	- 215 581,63
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	724 869 577,62		727 772 373,44	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		784 427 141,63		796 482 498,52

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2010 AU 31-12-2010 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	491 719 356,00		(770 661,00)	490 948 695,00
Capital souscrit	491 719 356,00		(770 661,00)	490 948 695,00
Primes d'émission	132 340 061,09		(2 678 647,03)	129 661 414,06
Primes d'émission	192 796 536,16		(664 884,00)	192 131 652,16
Imputation des écarts sur remboursement de parts			70 742,55	70 742,55
Prélèvement sur prime d'émission	(60 456 475,07)		(2 084 505,58)	(62 540 980,65)
Primes de fusion	68 217 072,64			68 217 072,64
Primes de fusion	71 716 796,38			71 716 796,38
Prélèvement sur prime de fusion	(3 499 723,74)			(3 499 723,74)
Écarts d'évaluation	21 947 027,29		(381 419,09)	21 565 608,20
Écart de réévaluation	21 947 027,29		(381 419,09)	21 565 608,20
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	8 998 623,55		927 931,30	9 926 554,85
Réserves				
Report à nouveau	3 300 485,15	1 249 747,72		4 550 232,87
Résultat de l'exercice	1 249 747,72	(1 249 747,72)	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	48 046 911,16	(48 046 911,16)	41 908 737,12	41 908 737,12
Acomptes sur distribution	(46 797 163,44)	46 797 163,44	(41 908 737,12)	(41 908 737,12)
TOTAL GÉNÉRAL	727 772 373,44		(2 902 795,82)	724 869 577,62

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

CHARGES	2010	2009
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	7 225 963,58	8 345 363,92
Autres charges	6 664 209,82	6 879 734,07
	13 890 173,40	15 225 097,99
Charges non refacturées		
Charges locatives	2 164 287,53	1 716 687,86
Travaux d'entretien	376 258,38	316 899,79
Grosses réparations	1 650 897,92	1 671 764,20
Autres charges	3 110 899,65	2 286 411,93
	7 302 343,48	5 991 763,78
Total des charges immobilières	21 192 516,88	21 216 861,77
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	5 555 102,82	6 150 667,61
Diverses charges d'exploitation	1 435 751,28	1 495 931,47
Dotation aux amortissements d'exploitation	3 576 108,81	1 567 772,99
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	473 830,81	615 387,08
Provision pour grosses réparations	2 599 770,24	2 495 000,00
Autres provisions		97 768,06
	3 073 601,05	3 208 155,14
Commission de souscription	1 495 885,20	1 262 002,80
Autres charges	65 413,22	36 393,51
Total des charges d'exploitation	15 201 862,38	13 720 923,52
Charges financières		
Charges exceptionnelles	970 506,79	60 403,54
TOTAL DES CHARGES	37 364 886,05	34 998 188,83
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	41 908 737,12	48 046 911,16
TOTAL GÉNÉRAL	79 273 623,17	83 045 099,99
PRODUITS	2010	2009
Produits immobiliers		
Loyers	55 884 924,24	61 382 941,75
Charges refacturées	13 890 173,40	15 225 097,99
Produits annexes	913 016,86	1 276 919,01
Total des produits immobiliers	70 688 114,50	77 884 958,75
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	289 748,08	538 926,10
Grosses réparations	1 650 897,92	1 671 764,20
Autres reprises de provisions		75 823,55
	1 940 646,00	2 286 513,85
Transfert de charges d'exploitation	1 025 487,44	935 240,35
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	1 495 885,20	1 262 002,80
Autres prélèvements	2 131 349,18	31 852,91
	3 627 234,38	1 293 855,71
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	6 593 367,82	4 515 609,91
Produits financiers	515 434,04	627 074,81
Produits exceptionnels	1 476 706,81	17 456,52
TOTAL DES PRODUITS	79 273 623,17	83 045 099,99
TOTAL GÉNÉRAL	79 273 623,17	83 045 099,99

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2010	2009
EMPLOIS		
Distributions de réserves	3 776 513,61	
Distributions versées au titre de l'exercice	41 908 737,12	46 797 163,44
Acquisitions d'immobilisations	55 028 110,76	(8 530 409,70)
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	2 013 763,03	31 852,91
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	102 727 124,52	38 298 606,65
FONDS DE ROULEMENT	(41 698 698,44)	17 688 448,80
TOTAL DES FLUX	61 028 426,08	55 987 055,45
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	41 908 737,12	48 046 911,16
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	(1 816 964,09)	(902 722,05)
Cessions d'immobilisations	21 146 501,71	7 798 625,20
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		(97,83)
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	(754 915,29)	(1 007 048,29)
Variation des provisions	545 066,63	2 051 387,26
Total des ressources	61 028 426,08	55 987 055,45
TABLEAU 2	2010	2009
Variation du fonds de roulement	(41 698 698,44)	17 688 448,80
Variation des dettes	5 139 219,62	(7 892 767,84)
Variation des créances	(675 849,85)	(6 703 093,23)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	60 591 872,15	44 093 097,96
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	24 708 243,18	60 591 872,15

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation, ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n°98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisations en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vue de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2010, pour un montant total de 484 080 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 255 001 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés personnes physique non résidentes, une somme de 1 797 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette.
- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 227 282 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants:

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans

Au 31 décembre 2010, la provision pour grosses réparations s'établit à 7 320 294,91 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission et prime de fusion

Les "Agencements, aménagements et installations" sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Depuis l'exercice 1995 les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100% de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 7 666 719,01 euros.

Au 31 décembre 2010, une promesse de vente a été signée concernant un immeuble à Créteil - Parc d'activité Sud BV10.

Au cours de l'année 2010, le marché des parts a enregistré 65 609 souscriptions qui ont été compensées à des retraits.

Il a également été enregistré dans le cadre du fonds de remboursement, une diminution du capital permettant le remboursement de 5 037 parts.

Au cours de l'exercice 2010, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- VOISINS LE BRETONNEUX - Rue des Tilleuls
- WISSOUS - ZI Villemilan
- GRENOBLE - Place Firmin Gauthier
- LIMOGES - Avenue des Bénédictins (Vente partielle)
- VILLEURBANNE - Le Jardin des Arts (Vente partielle)
- BORDEAUX - Boulevard Pierre I^{er}
- NANTES - Rue du Pré Gauchet
- METZ - Rue Thomas Edison
- ROUEN - 70/74 rue de Lessard Champlain I
- ROUEN - 70/74 rue de Lessard Champlain II
- LABEGE - Les Triades
- PESSAC - Parc Haut Technologique
- VILLEURBANNE - Avenue Condorcet (Vente partielle)

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	675 097 622,29	716 782 006,00	647 523 590,22	697 735 850,00
Locaux d'activité	13 712 395,39	15 101 000,00	11 766 200,42	14 214 000,00
Commerces	42 429 859,98	49 398 400,00	32 266 086,30	38 649 800,00
Entrepôts	8 320 108,33	11 127 000,00	9 783 919,60	13 840 000,00
Total	739 559 985,99	792 408 406,00	701 339 796,54	764 439 650,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	9 161 151,00	8 550 000,00	9 161 151,00	8 400 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	9 161 151,00	8 550 000,00	9 161 151,00	8 400 000,00
Total général	748 721 136,99	800 958 406,00	710 500 947,54	772 839 650,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 31-12-2009	697 833 907,67
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice	381 419,09
LIMOGES - Avenue des Bénédictins	97 290,86
VILLEURBANNE - Avenue Roger salengro	(20 877,75)
VOISINS LE BRETONNEUX - Rue des Tilleuls	(228 673,19)
GRENOBLE - Place Firmin Gauthier	120 138,56
WISSOUS - Boulevard Arago	(24 762,61)
METZ - Rue Thomas Edison	138 729,01
VILLEURBANNE - Avenue Condorcet	156 774,03
LABEGE - Rue Galilée	142 800,18
Acquisitions de l'exercice	42 549 490,80
LEVALLOIS PERRET - Rue Victor Hugo	14 382 402,00
SAINT-DENIS - Avenue du président Wilson	18 000 000,00
VILLABE - Jardiland ZAC des Brateaux	2 431 233,90
VILLABE - Castorama ZAC des Brateaux	7 735 854,90
Cessions de l'exercice	(16 755 970,52)
LIMOGES - Avenue des Bénédictins	(386 368,64)
VILLEURBANNE - Avenue Roger Salengro	(219 214,31)
VOISINS LE BRETONNEUX - Rue des Tilleuls	(1 219 592,81)
GRENOBLE - Place Firmin Gauthier	(1 856 236,70)
WISSOUS - Boulevard Arago	(1 228 805,49)
BORDEAUX - Boulevard Pierre I ^{er}	(1 350 425,20)
METZ - Rue Thomas Edison	(977 199,01)
ROUEN - Rue de Lessard	(1 388 279,09)
ROUEN - Rue de Lessard "Champlain"	(1 362 649,13)
NANTES - Rue du Pré Gauchet	(4 986 588,54)
PESSAC - Avenue Gustave Hertz	(484 259,98)
VILLEURBANNE - Avenue Condorcet	(530 715,19)
LABEGE - Rue Galilée	(765 636,43)
Acquisitions de climatisations de l'exercice	31 069,32
RAMONVILLE SAINT-AGNE - Rue Ariane	9 275,00
ARGENTEUIL - Rue Michel Carré	10 318,01
AIX EN PROVENCE - Avenue de la Lauzière	7 627,00
PARIS - Rue Championnet	3 849,31
Cessions de climatisations de l'exercice	(66 065,37)
GRENOBLE - Place Firmin Gauthier	(1 436,07)
PESSAC - Avenue Gustave Hertz	(63 327,26)
LABEGE - Rue Galilée	(1 302,04)
Entrées de climatisations suite renouvellement	1 227 321,41
TOULOUSE - Avenue de Larrieu	34 596,41
PESSAC - Avenue Gustave Eiffel	23 402,90
LYON - Cours Albert Thomas	40 536,22

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

VELIZY VILLACOUBLAY - Avenue Morane Saulnier	565 030,00
LABEGE - Voie 5 Batiment 4	850,00
BORDEAUX - Rue Condillac	1 784,71
MARCO EN BARCEUIL - ZI de la Pilaterie	52 675,15
MARSEILLE - Rue du Commandant Rolland	77 294,00
MARSEILLE - Rue Joliot Curie	26 771,50
CRETEIL - Rue Eugène Dupuis	163 161,57
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	4 067,50
MARSEILLE - Traverse de Pomègues	114 465,00
NANTERRE - Esplanade Charles de Gaulle	122 686,45
Sorties de climatisations suite renouvellement	(1 227 321,41)
TOULOUSE - Avenue de Larrieu	(34 596,41)
PESSAC - Avenue Gustave Eiffel	(23 402,90)
LYON - Cours Albert Thomas	(40 536,22)
VELIZY VILLACOUBLAY - Avenue Morane Saulnier	(565 030,00)
LABEGE - Voie 5 Batiment 4	(850,00)
BORDEAUX - Rue Condillac	(1 784,71)
MARCO EN BARCEUIL - ZI de la Pilaterie	(52 675,15)
MARSEILLE - Rue du commandant Rolland	(77 294,00)
MARSEILLE - Rue Joliot Curie	(26 771,50)
CRETEIL - RUE Eugène Dupuis	(163 161,57)
BOULOGNE BILLANCOURT - Rue Abel Gance	(4 067,50)
MARSEILLE - Traverse de Pomègues	(114 465,00)
NANTERRE - Esplanade Charles de Gaulle	(122 686,45)
Travaux de restructurations de l'exercice	(12 164 073,42)
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Rue Stephenson	5 074 996,81
MARSEILLE - Rue Joliot Curie	219 016,98
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse le Gallo	6 476 757,15
NANTERRE - Rue des Trois Fontanots	244 041,70
PARIS - Rue de la Bourse	149 260,78
Garanties Locatives de l'exercice	(1 440,00)
LEVALLOIS PERRET - Rue Victor Hugo	(1 440,00)
Solde Terrains et constructions au 31-12-2010	736 136 484,41

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009	16 081 349,40
Comptabilisations de l'exercice	1 141 064,31
SAINT HERBLAIN - Boulevard Marcel Paul	504,33
LYON - Cours Albert Thomas	79 418,67
CHATILLON - Rue Pierre Semard	11 103,80
ÉCULLY - Allée du Moluin Berger	2 470,43
VILLENEUVE D'ASQ - Allée Lavoisier	9 220,71
LILLE - Rue du vieux Faubourg	8 213,11
COURBEVOIE - Rue Adam Ledoux	16 207,20
GUYANCOURT - Parc club Ariane	890,00
BRON - Rue du 35ème régiment d'Aviation	697 058,00
CRETEIL - Rue Auguste Perret	3 100,00
AIX EN PROVENCE - Avenue de la Lauzière	20 099,83
VINCENNES - Cours Louis Lumière	8 630,50
MONTRouGE - Rue de la Vanne	3 199,85
CAEN - Rue Bailey	1 200,00
MARSEILLE - Rue du commandant L'Herminier	1 829,50
BRON - Rue Edison	68 430,38
LA PLAINE SAINT-DENIS - Avenue de la Métallurgie	5 247,09
GRENOBLE - Rue Henri Barbusse	110 950,56
LYON - Rue Servient	93 290,35
Comptabilisations de l'exercice en cours	377 672,04
TOULOUSE - Avenue de Larrieu	75 943,26
VILLENEUVE D'ASQ - Allée Lavoisier	19 375,78
ARGENTEUIL - Parc Algorithme	53 575,07
CHAVILLE - Avenue Roger Salengro	4 247,57
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers	14 096,00
METZ - Technopôle 2000	1 200,00
CAEN - Parc de la Folie Couvrechef	48 658,42
VALBONNE - Route des Dolines	975,00
LES ULIS - Avenue des Tropiques	33 444,20
LEVALLOIS PERRET - Rue des Villiers	97 181,92
LYON - Tour Part Dieu	28 974,82

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Cessions de l'exercice		(1 221 244,06)
VILLEURBANNE - Avenue Condorcet	(151 651,50)	
WISSOUS - Boulevard Arago	(215 580,21)	
GRENOBLE - Place Firmin Gauthier	(25 691,66)	
METZ - Rue Thomas Edison	(94 992,23)	
LABEGE - Rue Galilée	(78 905,42)	
BORDEAUX - Boulevard Pierre Curie	(175 277,90)	
ROUEN - Rue de Lessard	(185 910,74)	
ROUEN - Rue de Lessard	(126 680,25)	
PESSAC - Parc Technologique Haut L'Evêque	(102 957,54)	
VOISINS LE BRETONNEUX - Rue des Tilleuls	(63 596,61)	
Solde au 31-12-2010		16 378 841,69

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009	-12 575 460,56
Dotations de l'exercice	-1 457 020,41
Reprises de l'exercice	1 077 140,77
Solde des agencements, aménagements, installations au 31-12-2010	-12 955 340,20
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31-12-2010	3 423 501,49

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2009	9 161 151,00
Acquisition de l'exercice	Néant
Solde au 31-12-2010	9 161 151,00

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2009	264 881,67
Fonds de roulement versés aux syndicats	35 835,25
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(49 850,32)
Solde des dépôts versés au 31-12-2010	250 866,60

* À compter de l'exercice 2010, les travaux de restructuration sont inclus au poste de bilan "Terrains et constructions locatives".

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2009	Compte à compte 2010 *	Dotations 2010	Montant des amortissements au 31-12-2010
Agencements, aménagements et installations	5 ans	12 575 460,56	(1 077 140,77)	1 457 020,41	12 955 340,20

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2009	Augmentation des charges à étaler 2010	Compte à compte 2010	Dotations 2010	Montant des charges à étaler au 31-12-2010
Frais d'acquisition des immobilisations		2 119 088,40		(2 119 088,40)	
Total		2 119 088,40		(2 119 088,40)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2009	Dotations 2010	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2010
Pour grosses réparations	6 371 422,59	2 599 770,24	1 650 897,92	7 320 294,91
Pour risques et charges	1 397 648,96		967 768,06	429 880,90
Pour créances douteuses	1 860 862,26	473 830,81	289 748,08	2 044 944,99
Total	9 629 933,81	3 073 601,05	2 908 414,06	9 795 120,80

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31-12-2009	(21 947 027,29)
Reprises de l'exercice	381 419,09
Total au 31-12-2010	(21 565 608,20)

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009

Résultat 2009	48 046 911,16
Report à nouveau 2009	3 300 485,15
Total distribuable	51 347 396,31
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2009	12 473 918,60
Distribution du 2 ^e trimestre 2009	12 499 263,40
Distribution du 3 ^e trimestre 2009	12 500 407,40
Distribution du 4 ^e trimestre 2009	9 323 574,04
Total de la distribution	46 797 163,44
Report à nouveau après affectation du résultat	4 550 232,87

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	369 107,87
Autres dettes diverses	1 296 612,52
Total	1 665 720,39
Produits à recevoir	
Locataires et comptes rattachés	116 183,39
Autres créances diverses	600 910,11
Intérêts à recevoir	107 921,02
Total	825 014,52

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 369 377,67
Locataires : factures à établir	116 183,39
Locataires : créances douteuses	3 253 749,63
Total	4 739 310,69

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 13 957 322,16 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE Roquepine Placements.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2010 s'élève à 107 789,80 euros.

Un certificat de dépôt a été enregistré sur 2010 pour 10 643 000,00 euros correspondant à un compte sequestre constitué pour l'acquisition d'un immeuble situé à Massy.

Le montant des intérêts courus sur ces placements au 31 décembre 2010 s'élève à 131,22 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurance décennale sur les gros travaux engagés dans l'immeuble de Montrouge	4 411,03
Assurance DO pour la durée des travaux de restructurations engagés dans l'immeuble de Boulogne-Billancourt	99 748,55
Assurance DO pour la durée des travaux de restructurations engagés dans l'immeuble de Montigny Le Bretonneux	61 266,06
Charges concernant 2011 passés sur 2010	2 193,48
Total	167 619,12

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Recettes RIE à rembourser à la copropriété	354 440,13
Total	354 440,13

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	6 425 169,59
Entretien et réparations	363 341,12
Grosses réparations	409 935,52
Etats des lieux	27 517,35
Primes d'assurances	242 011,66
Frais de contentieux	6 706,50
Taxes bureaux	572 149,75
Taxes foncières	4 520 171,96
Taxes ordures ménagères	1 028 041,67
Autres taxes immobilières	12 641,61
Honoraires de gestion	240 511,95
Frais de redactions d'actes	41 974,72
Total	13 890 173,40

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(682 520,22)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	514 209,96
Autres charges immobilières	408 573,80
Diverses charges d'exploitation	132 396,27
Total	372 659,81

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(682 520,22)
Produits de l'activité immobilière	(234 949,83)
Total	(917 470,05)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Solde contentieux O'restauration	970 442,40
Diverses régularisations de comptes.	18,69
Rompus	45,70
Total	970 506,79

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Solde contentieux O'restauration	967 768,06
Soldes positifs sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	110 519,00
Soldes positifs sur dégrèvements d'impôts reçus qui n'ont pas été repercutés sur les locataires	10 337,38
Jugement favorable à la SCPI à l'encontre de fournisseurs concernant l'immeuble situé à Rouen "Le Champlain II"	42 812,20
Jugement favorable à la SCPI à l'encontre du constructeur concernant l'immeuble situé à Ivry sur Seine "rue Marceau"	152 016,11
Soldes locataires partis passés en profit pour la SCPI	190 537,17
Divers remboursements frais de procédures	2 591,75
Diverses régularisations	73,49
Rompus	51,65
Total	1 476 706,81

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01-01-2010	0,00
Produits de cessions affectés au fonds de remboursement	1 272 877,00
Parts annulées ou remboursées (5037 parts à 247,98 €)	(1 249 075,26)
Solde disponible au 31-12-2010	23 801,74

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)
06000	NICE	16 AVENUE THIERS	06-11-97	1 668
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	06-11-97 / 28-06-88	2 589
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	06-11-97	1 681
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268
13008	MARSEILLE	3 RUE DU COMMANDANT ROLLAND	06-11-97	2 044
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMÈGUES	30-08-06	2 700
13013	MARSEILLE	RUE F. JOLIOT CURIE	06-11-97	2 549
13100	AIX EN PROVENCE	AVENUE G. DE LA LOZIÈRE	06-11-97	1 136
14000	CAEN	31 RUE DES COMPAGNONS	06-11-97	1 223
14000	CAEN	RUE DU CLOS HERBERT	06-11-97	1 560
14000	CAEN	PARC DE LA FOLIE COUVRECHEF	06-11-97	1 711
14200	HÉROUVILLE SAINT-CLAIR	4 PLACE DE BOSTON	14-11-01	3 100
28046	MADRID - ESPAGNE	PARC TECHNOLOGIQUE BARAJAS	06-11-97	5 310
31000	TOULOUSE	AVENUE DE LARRIEU	06-11-97	1 279
31000	TOULOUSE	RUE MARIUS TERCE	08-06-04	2 616
31100	TOULOUSE	ZAC BASSO CAMBO	21-07-08	6 644
31300	TOULOUSE	17 RUE MARIUS TERCE	22-12-06	2 667
31310	BALMA	2/4 RUE DE LA TUILERIE	14-11-01	1 124
31320	LABÈGE	VOIE N°5 - BÂT. 4	06-11-97	990
31320	LABÈGE	LABÈGE INNOPOLE	06-11-97	703
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	7 RUE HERMÈS	06-11-97	1 593
31520	RAMONVILLE SAINT-AGNE	PARC D'ACTIVITÉS DU CANAL	06-11-97	1 666
33000	BORDEAUX	11/17 RUE CONDILLAC	06-11-97	1 212
33000	BORDEAUX	22/24 BOULEVARD PIERRE 1 ^{ER} DE SERBIE	14-11-01	
33000	BORDEAUX	181 COURS DU MÉDOC	27-03-02	2 155
33000	BORDEAUX	185 BOULEVARD DU MARÉCHAL LECLERC	01-07-03	3 359
33600	PESSAC	12 BIS AVENUE GUSTAVE EIFFEL	06-11-97	678
33600	PESSAC	AVENUE LÉONARD DE VINCI	06-11-97	786
33600	PESSAC	18 AVENUE LÉONARD DE VINCI	06-11-97	545
33600	PESSAC	AVENUE GUSTAVE HERTZ	14-11-01	
33600	PESSAC	EUROPARC PESSAC	14-11-01	957
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DU TRUC	06-11-97	855
34000	MONTPELLIER	RUE DU MAS DE CARBONNIER	15-12-03	1 957
35000	RENNES	RUE A. MEYNIER	06-11-97	855
37000	TOURS	12 ALLÉE COLETTE DUVAL	06-11-97	968
38000	GRENOBLE	1 PLACE FIRMIN GAUTHIER	06-11-97	
38000	GRENOBLE	16 RUE HENRI BARBUSSE	22-10-07	2 927
44000	NANTES	3 BOULEVARD SALVADOR ALLENDE	06-11-97	1 165
44000	NANTES	144/146 RUE PAUL BELLAMY	14-11-01	1 824
44088	NANTES	34/37 RUE DU PRÉ GAUCHET	04-04-03	
44300	NANTES	2 RUE CHÂTEAU DE L'ÉRAUDIÈRE	06-11-97	1 973
44800	SAINT-HERBLAIN	PARC DE L'ANGEVINIÈRE	06-11-97	1 050
45000	ORLÉANS	4 PLACE JEAN MONNET	06-11-97	889
51100	REIMS	28 BOULEVARD JOFFRE	06-11-97	1 205
51100	REIMS	12 RUE CLÉMENT ADER - BÂT. B19	06-11-97	779
54500	VANDŒUVRE-LES NANCY	7 ALLÉE LA FORÊT DE LA REINE	14-11-01	1 018
54600	VILLERS-LES NANCY	2 ALLÉE D'ENGHIEN	06-11-97	1 001
57000	METZ	6 RUE THOMAS EDISON	06-11-97	
57000	METZ	RUE ÉDOUARD BELIN	06-11-97	1 210
59000	LILLE	54/56-58 RUE NATIONALE	06-11-97	1 041
59000	LILLE	27 BIS RUE DU VIEUX FAUBOURG	06-11-97	1 355
59000	LILLE FIVES	RUE LOUIS BLANC	14-11-01	2 964
59110	LA MADELEINE	RUE DU PRÉ CATELAN	14-11-01	2 162
59290	WASQUEHAL	AVENUE DE LA MARNE	27-06-03	7 700
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	21 ALLÉE LAVOISIER	06-11-97	813
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	7/9 ALLÉE LAKANAL	12-07-04	2 524

Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écarts de réévaluation (III)	Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2010 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2009
	1 372 041,16	10 788,78	381 122,84	1 763 952,78		1 763 952,78	1 763 952,78
73	2 994 372,04	18 570,19	541 100,59	3 554 042,82		3 554 042,82	3 554 042,82
2	2 133 815,03	1 269,86	82 887,19	2 217 972,08	4 934,81	2 222 906,89	2 227 860,63
10	209 820,22		64 587,80	274 408,02		274 408,02	274 408,02
13	225 981,14		64 842,84	290 823,98		290 823,98	290 823,98
12	228 673,53		91 469,47	320 143,00		320 143,00	320 143,00
9	243 918,43		60 979,57	304 898,00	975,00	305 873,00	304 898,00
57	1 913 267,45	1 300,00	141 502,72	2 056 070,17	49 206,20	2 105 276,37	2 122 410,26
62	5 499 625,00			5 499 625,00	900,00	5 500 525,00	5 500 825,00
60	1 890 831,77	8 726,37	360 896,24	2 260 454,38	7 461,80	2 267 916,18	2 051 325,27
34	975 673,71	9 899,00	226 385,44	1 211 958,15	70 106,01	1 282 064,16	1 281 654,09
30	640 285,87		45 735,13	686 021,00		686 021,00	686 021,00
40	1 311 061,55		91 469,45	1 402 531,00		1 402 531,00	1 433 916,73
48	1 100 573,99		21 211,42	1 121 785,41	60 913,16	1 182 698,57	1 144 374,53
70	1 904 514,13			1 904 514,13		1 904 514,13	1 905 633,07
19	3 902 694,84		2 591 633,16	6 494 328,00		6 494 328,00	6 494 328,00
34	294 622,22		208 313,43	502 935,65	75 943,26	578 878,91	502 935,65
80	4 391 116,81			4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81
320	13 000 000,00			13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
181	5 993 700,00			5 993 700,00		5 993 700,00	5 993 700,00
38	726 487,38	97 491,15		823 978,53		823 978,53	823 978,53
31	616 091,79	70 085,63	171 437,33	857 614,75	18 225,19	875 839,94	908 601,07
28	508 553,72	1 379,39	151 283,55	661 216,66	19 808,44	681 025,10	1 339 549,15
50	1 001 566,14		133 762,20	1 135 328,34	257,08	1 135 585,42	1 135 761,58
60	1 750 763,48	9 275,00	-148 011,46	1 612 027,02		1 612 027,02	1 602 752,02
15	1 658 407,18		117 267,20	1 775 674,38	25 130,31	1 800 804,69	1 817 296,80
							1 350 425,20
46	2 831 508,77			2 831 508,77		2 831 508,77	2 831 508,77
52	3 491 552,37			3 491 552,37		3 491 552,37	3 491 591,30
30	446 028,49		118 032,53	564 061,02		564 061,02	564 061,02
27	661 577,00	166 931,67	-103 555,09	724 953,58		724 953,58	724 953,58
20	533 571,56		-1 605,74	531 965,82		531 965,82	531 965,82
							596 928,25
34	1 082 388,00			1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00
35	373 523,31		-54 523,18	319 000,13		319 000,13	319 000,13
55	3 287 285,56			3 287 285,56		3 287 285,56	3 287 285,56
36	655 530,77		137 204,23	792 735,00		792 735,00	792 735,00
34	762 245,09	169 553,79	-1 859,88	929 939,00	207 525,25	1 137 464,25	1 190 471,05
							1 737 534,21
68	5 034 537,00			5 034 537,00	103 533,59	5 138 070,59	5 034 537,00
33	990 918,61		70 284,16	1 061 202,77	30 495,30	1 091 698,07	1 110 561,63
24	1 371 074,91			1 371 074,91		1 371 074,91	1 371 074,91
							4 986 588,54
63	1 554 090,14		117 065,14	1 671 155,28	19 373,08	1 690 528,36	1 715 257,19
35	686 191,73		172 493,34	858 685,07	22 131,66	880 816,73	897 883,01
20	734 452,45		98 527,92	832 980,37	7 318,44	840 298,81	845 191,17
25	1 322 875,57		58 489,16	1 381 364,73		1 381 364,73	1 381 364,73
26	600 830,23		106 713,93	707 544,16	14 099,92	721 644,08	736 479,17
36	777 082,84			777 082,84	134,65	777 217,49	778 124,93
29	728 019,00		55 044,90	783 063,90	1 428,56	784 492,46	785 602,46
							877 986,89
53	851 536,17	279 896,39	-98 912,25	1 032 520,31	28 923,81	1 061 444,12	1 074 759,50
	1 814 143,31		-0,31	1 814 143,00	6 563,18	1 820 706,18	1 831 605,26
23	1 657 052,06		182 425,13	1 839 477,19	9 335,39	1 848 812,58	1 847 480,84
67	1 906 861,14			1 906 861,14		1 906 861,14	1 906 861,13
41	1 713 885,04			1 713 885,04		1 713 885,04	1 713 885,04
168	12 079 115,36			12 079 115,36		12 079 115,36	12 079 115,36
23	590 962,79		64 219,76	655 182,55	91 428,51	746 611,06	745 014,60
85	3 090 000,00			3 090 000,00		3 090 000,00	3 090 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)
59700	MARCQ EN BARŒUIL	ZI DE LA PILATERIE	14-11-01	1 760
67000	STRASBOURG	2 RUE DE LA DURANCE	06-11-97	980
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE LA HAYE	24-01-03	4 953
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE COPENHAGUE	17-12-07	2 016
69003	LYON	1 COURS ALBERT THOMAS	06-11-97	3 240
69003	LYON	107/109 BOULEVARD VIVIER MERLE	13-11-07	4 623
69008	LYON	9 RUE DENIS	14-11-01	1 814
69009	LYON	10 RUE DU FOUR A CHAUX	06-05-03	5 213
69100	VILLEURBANNE	3 AVENUE CONDORCET	20-10-77	496
69100	VILLEURBANNE	63 AVENUE ROGER SALENGRO	06-11-97	551
69130	ÉCULLY	CHEMIN DU TRONCHON	06-11-97	1 705
69130	ÉCULLY	20 CHEMIN DU RANDIN	14-11-01	610
69326	LYON	129 RUE SERVIENT	30-06-08	10 411
69500	BRON	18 RUE DU 35 RÉGIMENT D'AVIATION	06-11-97	2 014
69500	BRON	10 RUE EDISON	14-11-01	1 436
75001	PARIS	9, 11 ET 11 BIS RUE DES HALLES	14-11-01	921
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-04	3 257
75004	PARIS	8/10 RUE DE RENARD	30-07-08	2 702
75008	PARIS	61 RUE DE COURCELLES	19-07-90 / 06-11-97	513
75008	PARIS	3 RUE CHAUVÉAU LAGARDE	06-11-97	763
75010	PARIS	47 RUE D'ENGLIEN	28-02-89 / 06-11-97	1 573
75010	PARIS	32 RUE DE CHABROL	30-09-03	2 527
75010	PARIS	45 RUE DE PARADIS	30-09-03	2 991
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	02-01-80	597
75014	PARIS	1 À 7 RUE DU COMMANDANT MOUCHOTTE	01-07-99	560
75014	PARIS	18/20 RUE ÉDOUARD JACQUES	23-04-03	815
75016	PARIS	65 RUE CHARDON LAGACHE	21-06-79	506
75017	PARIS	141/143 RUE DE SAUSSURE	14-11-01	1 201
75017	PARIS	115 RUE CARDINET	06-11-97	1 156
75017	PARIS	251 BOULEVARD PEREIRE	20-02-08	1 434
75018	PARIS	199 RUE CHAMPIONNET	06-11-97	762
76000	ROUEN	22 PLACE GADEAU DE KERVILLE	06-11-97	549
76000	ROUEN	70/74 RUE DE LESSARD	14-11-01	
76000	ROUEN	LE CHAMPLAIN II - ROUEN	14-11-01	
76100	ROUEN	51 RUE DU MAIL ET RUE MALOUEZ	14-11-01	2 179
76130	MONT SAINT-AIGNAN	9 RUE SAKHAROV	06-11-97	1 190
76140	LE PETIT QUEVILLY	8 RUE JEAN ROSTAND	14-11-01	3 348
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	06-11-97	2 312
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	06-11-97	662
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	31 AVENUE DE L'EUROPE	06-11-97	515
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	1 361
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 RUE STEPHENSON	16-01-91 / 06-11-97	9 811
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	12 RUE DU FORT DE SAINT-CYR	11-04-88 / 06-11-97	3 071
78280	GUYANCOURT	BOULEVARD DES CHÊNES - RUE BOUCHER	06-11-97	947
78280	GUYANCOURT	1 RUE GEORGES BRAQUE	12-12-02	4 860
80000	AMIENS	3 RUE JEAN MERMOZ - 64 RUE DU VIVIER	14-11-01	2 040
87000	LIMOGES	46-48 AVENUE DES BENEDICTINS	28-04-77 / 14-03-78	315
91000	ÉVRY	BOULEVARD DES COQUIBUS	06-11-97	1 910
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	5 438
91940	LES ULIS	BÂT. KILIMANDJARO - MAC KINLEY	06-11-97	1 222
92000	NANTERRE	163/169 AVENUE GEORGES CLÉMENTEAU	02-06-04	4 296
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	6 705
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	3 037
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	84 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	06-11-97	599
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	77/79 RUE MARCEL DASSAULT	14-11-01	957
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	11 RUE HEINRICH	06-11-97	1 872
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 079
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	29-09-05	1 648
92110	CLICHY	18 RUE GEORGES BOISSEAU	06-11-97	3 361

Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écarts de réévaluation (III)	Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2010 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2009
1	858 751,86	123 163,56		981 915,42	165 019,29	1 146 934,71	1 198 472,26
31	880 461,10	107 515,10	28 420,75	1 016 396,95	32 501,29	1 048 898,24	1 062 482,70
129	8 032 000,00			8 032 000,00		8 032 000,00	8 032 000,00
80	3 832 006,00			3 832 006,00		3 832 006,00	3 832 006,00
50	3 196 460,27	11 799,55	477 213,23	3 685 473,05	185 099,32	3 870 572,37	3 834 971,29
125	18 363 537,50			18 363 537,50	1 979,59	18 365 517,09	18 366 247,82
	941 982,00			941 982,00		941 982,00	941 982,00
88	8 207 585,50			8 207 585,50		8 207 585,50	8 207 585,50
13	252 068,98		181 969,86	434 038,84		434 038,84	807 979,95
12	501 275,28		-40 102,34	461 172,94		461 172,94	701 265,00
64	1 361 254,75		85 864,67	1 447 119,42	28 519,68	1 475 639,10	1 494 075,04
28	697 454,00	112 793,97		810 247,97		810 247,97	810 247,97
	12 400 000,00			12 400 000,00	115 471,08	12 515 471,08	12 400 000,00
76	1 580 896,31		400 940,69	1 981 837,00	686 243,01	2 668 080,01	1 983 427,85
60	1 750 000,00			1 750 000,00	66 143,12	1 816 143,12	1 750 000,00
	2 092 515,00			2 092 515,00		2 092 515,00	2 092 515,00
14	22 558 450,49			22 558 450,49		22 558 450,49	22 409 189,71
2	12 711 900,00			12 711 900,00		12 711 900,00	12 711 900,00
10	2 046 517,05		426 856,83	2 473 373,88		2 473 373,88	2 473 467,91
	2 896 531,33		1 067 142,67	3 963 674,00	37 646,79	4 001 320,79	4 074 488,11
55	3 249 369,41		-132 702,65	3 116 666,76	1 882,09	3 118 548,85	3 136 392,11
60	7 896 759,75			7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,75
47	9 884 242,83	23 110,00		9 907 352,83	98 183,86	10 005 536,69	10 097 950,37
	829 893,30		1 304 392,70	2 134 286,00	1 822,87	2 136 108,87	2 157 194,58
	1 330 117,68		727 944,32	2 058 062,00	1 975,85	2 060 037,85	2 080 580,32
11	2 626 456,40			2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40
2	443 173,47		654 459,53	1 097 633,00		1 097 633,00	1 097 633,00
29	1 899 482,68			1 899 482,68		1 899 482,68	1 899 482,68
7	4 104 753,87		56 558,01	4 161 311,88		4 161 311,88	4 161 311,88
30	10 233 500,00			10 233 500,00		10 233 500,00	10 233 500,00
25	1 628 416,40	3 849,31	12 587,01	1 644 852,72		1 644 852,72	1 641 003,41
13	503 081,76		-60 979,76	442 102,00		442 102,00	442 102,00
							1 413 688,01
							1 381 421,73
54	1 811 163,19			1 811 163,19		1 811 163,19	1 811 163,19
45	1 082 388,02		91 468,98	1 173 857,00	1 347,44	1 175 204,44	1 187 203,60
116	2 677 448,98			2 677 448,98	584,37	2 678 033,35	2 683 263,61
105	3 811 225,43	513 827,12	264 922,66	4 589 975,21		4 589 975,21	4 589 999,44
23	1 106 779,87		251 541,13	1 358 321,00		1 358 321,00	1 358 321,00
29	884 051,85		243 958,15	1 128 010,00		1 128 010,00	1 128 010,00
59	4 400 000,00			4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
261	20 163 906,36	1 306 528,44	1 537 145,00	23 007 579,80		23 007 579,80	17 942 541,58
104	3 095 538,85	453 713,00	442 387,47	3 991 639,32	53 245,77	4 044 885,09	4 220 686,70
26	1 289 612,64		253 039,34	1 542 651,98	42 949,61	1 585 601,59	1 599 819,55
92	9 057 778,01			9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01
45	1 737 459,40			1 737 459,40	614,97	1 738 074,37	1 741 669,66
4	129 304,30		65 594,28	194 898,58		194 898,58	483 976,36
25	1 395 231,33		51 134,20	1 446 365,53	4 915,01	1 451 280,54	1 457 446,48
	28 000 000,00			28 000 000,00		28 000 000,00	28 000 000,00
25	1 216 471,63	1 622,28	101 105,20	1 319 199,11	46 187,35	1 365 386,46	1 338 293,47
121	12 537 000,00			12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00
123	21 440 750,00			21 440 750,00		21 440 750,00	21 440 750,00
38	13 762 421,70			13 762 421,70		13 762 421,70	13 518 380,00
14	1 352 680,38		651 542,07	2 004 222,45	15 219,28	2 019 441,73	2 023 341,68
26	1 879 300,09	217 522,78		2 096 822,87	110 179,03	2 207 001,90	2 244 090,67
45	2 714 061,84	212 306,62	1 656 215,22	4 582 583,68		4 582 583,68	4 582 784,52
77	28 670 382,03			28 670 382,03	503,31	28 670 885,34	22 194 279,39
36	9 090 250,00	2 250,00		9 092 500,00	5 453,61	9 097 953,61	9 100 293,61
61	4 725 919,53		381 122,47	5 107 042,00		5 107 042,00	5 107 042,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)
BUREAUX (suite)				
92120	MONTROUGE	21/23 RUE DE LA VANNE	06-11-97	3 640
92230	GENNEVILLIERS	BÂTIMENT B18 / B19	06-11-97	780
92300	LEVALLOIS-PERRET	90/92 RUE DE VILLIERS	12-07-00	1 512
92300	LEVALLOIS-PERRET	102/116 RUE VICTOR HUGO	15-09-10	3 068
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	4 322
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91 / 06-11-97	2 546
92400	COURBEVOIE	31/41 RUE ADAM LEDOUX	06-11-97	986
92400	COURBEVOIE	16/40 RUE HENRI REGNAULT	01-10-07	2 588
92733	NANTERRE	87 RUE DES TROIS FONTANOT	07-09-07	4 872
93000	SAINT-DENIS	36 RUE DE LA MONTJOIE	06-07-03	6 275
93110	ROSNY-SOUS-BOIS	3 RUE DE ROME	06-11-97	3 996
93160	NOISY-LE-GRAND	LE CENTRAL II	06-11-97	1 144
93200	SAINT-DENIS	AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	22-12-10	3 649
93210	LA PLAINE SAINT-DENIS	194 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	06-11-97	1 443
93210	LA PLAINE SAINT DENIS	21 RUE DES BRETONS	29-01-03	1 825
93420	VILLEPINTE	18 PLACE DES NYMPHEAS	02-06-05	6 662
94000	VINCENNES	10/12 COURS LOUIS LUMIÈRE	29-09-05	1 766
94000	CRÉTEIL	RUE OLOF PALME	06-11-97	2 633
94042	CRÉTEIL	49 RUE AUGUSTE PERRET	06-11-97	611
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	6/12 AVENUE DU VAL DE FONTENAY	06-11-97	702
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	137 AVENUE JOFFRE	06-11-97	1 662
94200	IVRY-SUR-SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	06-11-97	3 740
94200	IVRY-SUR-SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	22-05-89	94
94200	IVRY-SUR-SEINE	37 RUE MARCEAU	06-11-97	2 420
94200	IVRY-SUR-SEINE	26 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	14-11-01	1 030
94700	MAISON-ALFORT	13-15 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	14-11-01	2 323
94742	ARCUEIL	21-27 RUE DE STALINGRAD	14-11-01	5 202
95000	ARGENTEUIL	141-145 RUE MICHEL CARRÉ	06-11-97	3 400
95000	ARGENTEUIL	141 RUE MICHEL CARRÉ	06-11-97	1 700
TOTAL BUREAUX				305 526
LOCAUX D'ACTIVITÉS				
33700	MÉRIGNAC	RUE FRANÇOIS ARAGO	06-11-97	1 511
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DU TRUC	15-04-83	783
76800	SAINT-ÉTIENNE DU ROUVRAY	ZONE ARTISANALE DU BUISSONNET	14-11-01	1 180
77090	COLLÉGIEN	ALLÉE DU CLOS DES CHARMES	06-11-97	1 376
91070	BONDOUFLE	50 RUE GUTEMBERG	31-12-80 / 15-10-81	2 274
91320	WISSOUS	17 BOULEVARD ARAGO	29-03-83 / 06-11-97	
92110	CLICHY	3 IMPASSE DUMUR	03-10-07	1 331
92320	CHÂTILLON	93/103 RUE PIERRE SEMARD	06-11-97	5 348
95500	GONNESSE	9 RUE AMPÈRE	16-12-81	1 608
95611	ÉRAGNY-SUR-OISE	AVENUE DU GROS CHÈNE	06-11-97	1 463
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				16 874
LOCAUX COMMERCIAUX				
21000	DIJON	26 BOULEVARD DE LA MARNE	31-07-80	247
27000	ÉVREUX	24 RUE DU DOCTEUR OURSEL	26-07-07	144
31000	TOULOUSE	61 ROUTE DE BAYONNE	06-11-97	843
45000	ORLÉANS	63 RUE BANNIER	06-11-97	569
62700	BRUAY-LA BUISSIÈRE	RUE ALFRED LEROY	13-06-79	325
63000	AUBIÈRE	AVENUE DU ROUSSILLON	06-11-97	1 140
69780	MIONS	4 BIS RUE DU 11 NOVEMBRE 1918	26-07-07	542
75008	PARIS	3 RUE CHAUVEAU LAGARDE	06-11-97	108
75008	PARIS	4 AVENUE FRIEDLAND	14-11-01	169
75016	PARIS	56/60 RUE DE LA POMPE	08-06-04	1 382
75017	PARIS	43 À 49 RUE GUY MOQUET	14-11-01	2 319
77185	LOGNES	1/11 ALLÉE DES PALOMBES	29-06-04	12 146
77500	CHELLES	16/18 BOULEVARD MENDÈS FRANCE	26-07-07	106
77500	CHELLES	35 BOULEVARD MENDÈS FRANCE	26-07-07	298

Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écarts de réévaluation (III)	Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2010 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2009
100	4 535 358,26	879 776,24	2 443 782,28	7 858 916,78	154 500,00	8 013 416,78	8 091 091,21
20	1 036 653,32	67 611,32	-1 615,73	1 102 648,91	14 096,00	1 116 744,91	1 102 648,91
36	7 650 355,14		136 921,86	7 787 277,00	142 154,60	7 929 431,60	7 852 249,68
87	14 380 962,00			14 380 962,00		14 380 962,00	
83	16 067 340,56	85 185,96		16 152 526,52		16 152 526,52	16 152 526,52
53	4 508 567,93		-7 775,09	4 500 792,84	42 563,27	4 543 356,11	4 556 177,07
18	1 786 073,56	907,50	321 082,66	2 108 063,72	35 938,16	2 144 001,88	2 141 796,19
45	21 300 000,00			21 300 000,00	2 231,21	21 302 231,21	21 303 031,13
72	36 300 000,00			36 300 000,00		36 300 000,00	36 300 000,00
126	18 240 328,88	88 407,00		18 328 735,88	39 060,29	18 367 796,17	18 382 116,38
103	4 175 105,90	351 821,00	46 793,28	4 573 720,18	12 573,07	4 586 293,25	4 595 073,14
21	1 295 816,65		-566 760,88	729 055,77		729 055,77	729 055,72
	18 000 000,00			18 000 000,00		18 000 000,00	
28	1 869 991,77		195 548,70	2 065 540,47		2 065 540,47	2 065 540,47
49	4 774 587,00			4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
218	11 000 000,00			11 000 000,00		11 000 000,00	11 000 000,00
44	5 242 400,00			5 242 400,00	44 771,31	5 287 171,31	5 289 185,35
53	2 384 391,09	197 367,30	333 473,01	2 915 231,40		2 915 231,40	2 915 315,67
20	699 969,36		1 131,30	701 100,66	18 495,74	719 596,40	732 032,39
8	1 152 236,07		-0,50	1 152 235,57		1 152 235,57	1 152 235,57
20	2 940 989,77		0,25	2 940 990,02		2 940 990,02	2 940 990,02
73	5 636 876,09	202 601,75	-330 080,55	5 509 397,29	42 873,51	5 552 270,80	5 607 367,16
	41 237,46		-3 379,56	37 857,90		37 857,90	37 857,90
54	3 811 225,43		-1 229 291,59	2 581 933,84		2 581 933,84	2 581 933,83
13	606 893,47			606 893,47		606 893,47	606 893,48
43	5 791 995,64			5 791 995,64		5 791 995,64	5 791 995,64
72	7 828 891,64	984 535,82		8 813 427,46	58 900,65	8 872 328,11	8 895 082,52
86	4 268 572,48	297 888,01	457 346,52	5 023 807,01		5 023 807,01	5 013 489,00
47	1 828 449,37	147 250,00	190 145,99	2 165 845,36	87 532,76	2 253 378,12	2 212 873,36
6 840	645 094 587,09	7 238 520,85	19 488 983,50	671 822 091,44	3 275 530,76	675 097 622,20	644 203 590,22

17	807 979,79		-152 448,79	655 531,00		655 531,00	655 531,00
	216 574,68		88 155,11	304 729,79		304 729,79	304 729,79
20	359 749,23			359 749,23		359 749,23	359 749,23
26	686 020,58		22 400,75	708 421,33		708 421,33	708 421,33
	704 659,91		188 845,46	893 505,37	42 103,32	935 608,69	953 354,21
							1 303 993,42
15	3 320 000,00			3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00
90	4 946 683,87	408 016,98	418 031,18	5 772 732,03	102 824,79	5 875 556,82	5 927 622,91
	520 095,07		194 233,46	714 328,53		714 328,53	714 328,53
25	701 265,48		137 204,52	838 470,00		838 470,00	838 470,00
193	12 263 028,61	408 016,98	896 421,69	13 567 467,28	144 928,11	13 712 395,39	15 086 200,42

2	152 340,54		53 673,98	206 014,52		206 014,52	206 014,52
	649 871,00			649 871,00	464,74	650 335,74	650 456,99
64	686 020,58		-0,58	686 020,00		686 020,00	686 020,00
17	433 804,19		80 481,01	514 285,20	404,67	514 689,87	515 618,64
	168 445,72		136 452,28	304 898,00		304 898,00	304 898,00
39	686 020,58		121 959,42	807 980,00		807 980,00	807 980,00
	1 386 001,00			1 386 001,00		1 386 001,00	1 386 001,00
	380 446,19		46 088,17	426 534,36	725,60	427 259,96	429 525,06
	582 508,00			582 508,00		582 508,00	582 508,00
	3 907 660,00			3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00
	1 272 797,00			1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00
330	16 239 180,09			16 239 180,09		16 239 180,09	16 239 180,09
	467 543,00			467 543,00		467 543,00	467 543,00
	622 540,00			622 540,00		622 540,00	622 540,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)
LOCAUX COMMERCIAUX (SUITE)				
77500	CHELLES	20 BOULEVARD MENDÈS FRANCE	26-07-07	175
91100	VILLABÉ	ZAC DES BRATEAUX	02-03-10	1 562
91100	VILLABÉ	ZAC DES BRATEAUX	02-03-10	3 960
92120	MONTROUGE	18 BOULEVARD CHARLES DE GAULLE	26-07-07	63
92120	MONTROUGE	149 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	26-07-07	184
92120	MONTROUGE	44 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	26-07-07	291
92400	COURBEVOIE	91 BOULEVARD DE LA MISSION MARCHAND	26-07-07	213
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				26 786
ENTREPÔTS				
26000	VALENCE	16 RUE JACQUARD	10-02-83 / 06-11-97	1 360
33130	BÈGLES	ZI DE TARTIFUME	22-07-82	2 560
33600	PESSAC	1/3 AVENUE ANTOINE BECQUEREL	06-11-97	1 277
37170	CHAMBRAY-LES TOURS	ZI DE LA VRILLONNERIE	06-11-97	720
78190	VOISINS-LE-BRETONNEUX	RUE DU CIMETIÈRE	06-11-97	
93160	NOISY-LE GRAND	3/5 ALLÉE DU CLOSEAU	28-06-77	1 213
94140	ALFORTVILLE	PAR D'ACTIVITÉS VAL DE SEINE	31-12-98 / 14-11-01	8 682
94430	CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	24 RUE CONDORCET	11-04-74	1 968
TOTAL ENTREPÔTS				17 780
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	29-02-08	2 518
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				2 518
TOTAL GÉNÉRAL				369 484

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion). Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écarts de réévaluation (III)	Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2010 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2009
	668 140,00			668 140,00		668 140,00	668 140,00
74	2 431 233,90			2 431 233,90		2 431 233,90	
134	7 735 854,90			7 735 854,90		7 735 854,90	
	209 124,00			209 124,00		209 124,00	209 124,00
	876 330,00			876 330,00		876 330,00	876 330,00
	1 314 538,00			1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00
	1 119 212,00			1 119 212,00		1 119 212,00	1 119 212,00
660	41 989 610,69		438 654,28	42 428 264,97	1 595,01	42 429 859,98	32 266 086,30

	354 398,23		-3 765,23	350 633,00		350 633,00	350 633,00
14	651 598,20		-112 996,21	538 601,99		538 601,99	538 601,99
20	304 477,17		91 688,43	396 165,60	1 447,61	397 613,21	398 835,36
	254 988,45		92 432,56	347 421,01		347 421,01	347 421,01
							1 461 957,12
17	187 512,29		186 936,83	374 449,12		374 449,12	374 449,12
70	5 605 550,54		35 063,46	5 640 614,00		5 640 614,00	5 641 246,00
24	218 587,11		452 188,89	670 776,00		670 776,00	670 776,00
145	7 577 111,99		741 548,73	8 318 660,72	1 447,61	8 320 108,33	9 783 919,60

55	9 161 151,00			9 161 151,00		9 161 151,00	9 161 151,00
55	9 161 151,00			9 161 151,00		9 161 151,00	9 161 151,00

7 892	716 085 489,38	7 646 537,83	21 565 608,20	745 297 635,41	3 423 501,49	748 721 136,90	710 500 947,54
--------------	-----------------------	---------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2011

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

- Convention conclue avec la société CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, UFG REM et CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES par laquelle cette dernière réalise un audit du portefeuille d'actifs commerciaux de votre SCPI aux fins d'analyse du positionnement stratégique et des performances du portefeuille d'actifs, de mise en place d'un plan stratégique de valorisation à 3-5 ans et d'audit d'actifs et préconisations d'un plan stratégique propre.

La mesure de performance des actifs commerciaux, sa comparaison avec d'autres acteurs du marché et la préconisation d'un plan stratégique propre à l'actif sont supportées par votre SCPI, la mise en place du plan stratégique global à partir de l'analyse de la performance étant supportée par UFG REM.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2010 s'élève à 10 404,00 euros HT.

Personne concernée :

- GROUPE UFG-LFP, actionnaire détenant directement plus de 10% du capital d'UFG REM, et indirectement plus de 10% du capital de CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec UFG REM en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle UFG REM assure pour le compte de Crédit Mutuel Pierre 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques

corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, UFG REM a confié à UFG PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit facturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et facturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et facturés au locataire ne pouvant plus être inférieur à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;

- à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2010 :

Prestations	Modalités financières	UFG REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	300 084,94
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	-	-
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.	5 923,84	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	10 327,50	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	41 974,72	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ; • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement :	305 631,49	-
		305 631,49	-
		68 000,00	-
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	355 406,94	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	340,00	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est UFG REM qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention conclue avec la société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion UFG REM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de

remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 5 555 102,82 euros HT.

- 2) Un montant de 8% HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation du capital pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 1 495 885,20 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2011

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



A70138 - © Photo : Fotolia - DR

UFG REM
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 44 56 11 00
399 922 699 RCS PARIS - www.ufg-lfp.com

