

ÉPARGNE FONCIÈRE



R A P P O R T
A N N U E L
2 0 0 9



ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI de rendement à capital fixe

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 28 juin 2010

| | Page |
|--|------|
| Avant-propos | 2 |
| Organes de direction et de contrôle | 5 |
| Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2009 | 6 |
| Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire | 14 |
| Rapport du conseil de surveillance | 16 |
| Projets de résolutions | 17 |
| Comptes au 31 décembre 2009 | 20 |
| Annexe | 24 |
| Composition du patrimoine | 32 |
| Rapports du commissaire aux comptes | 40 |

Avant-Propos

LES SCPI DE L'UFG DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Entrée en récession en 2008, l'économie française a subi en 2009 un choc d'ampleur historique, le PIB s'inscrivant en recul de 2,3 % et entraînant une dégradation significative de la production industrielle, de la santé des entreprises et du marché du travail.

Toutefois, en raison de la résistance de la consommation des ménages et des mesures de soutien gouvernemental, l'activité en France a semble-t-il mieux résisté que les autres économies européennes et rebondi dès le début du 2^e semestre.

2009, POINT BAS DU CYCLE IMMOBILIER

REPRISE EN FIN D'ANNÉE SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En conséquence du retrait massif des investisseurs, l'année 2009 devrait rester comme le point bas du cycle du marché de l'investissement. Avec 7,6 md euros (source : Colliers UFG PM), les volumes engagés se sont ainsi situés en deçà de la moyenne des 10 dernières années (15 md euros). Cependant, après trois trimestres atones, l'activité s'est nettement redressée au 4^e trimestre pour atteindre un niveau significatif de 3,6 md euros, en ligne avec les volumes trimestriels enregistrés avant la crise de septembre 2008.

En 2009, les montants investis se sont majoritairement portés sur les actifs de bureaux (68 % des volumes) et de commerce (25 % sécurisés et bien localisés).

Sur le marché des bureaux, les engagements se sont essentiellement portés sur les quartiers d'affaires de Paris et d'Ile de France, seul le pôle tertiaire de Lyon émergeant en régions. En conséquence de la rareté des actifs de qualité et de la concurrence entre acheteurs, les taux de rendement des meilleurs immeubles ont subi une nette compression au 2^e semestre.

Sur le marché des murs de commerces, l'investissement a quant à lui augmenté de 35 %, ce segment étant considéré comme protégé par la résistance de la consommation et la pérennité des emplacements.

UN MARCHÉ LOCATIF EN DÉSÉQUILIBRE

En 2009, le volume des surfaces de bureaux loués auprès d'utilisateurs en Ile de France s'est contracté d'environ 25 %, entraînant la hausse du taux de vacance à 7,1 %, contre 5,7 % en 2008. L'incertitude sur les perspectives économiques, l'ajustement des effectifs conduisant à des libérations de surfaces ainsi que de nombreuses renégociations de baux par les locataires en place, ont été autant de facteurs limitatifs de l'activité. Toutefois, en ligne avec le rebond économique au 2^e semestre, le 4^e trimestre a été plus dynamique, avec notamment une reprise du marché des moyennes surfaces.

Les marchés de bureaux en régions subissent le même phénomène de contraction de l'activité et de hausse de la vacance, tout en demeurant dépendants des dynamiques locales. Ainsi la situation dans les agglomérations régionales dépend notamment de l'exposition du tissu économique au secteur industriel, très fragilisé.

PERSPECTIVES 2010 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES INCERTAINES

Si l'économie française est entrée en phase de convalescence à partir du 2^e semestre 2009, elle devrait désormais évoluer sur un rythme modéré, d'environ 1 %, sous l'effet notamment de la fin progressive des mécanismes publics de soutien à l'activité. Après la forte hausse de 2009, le chômage ne devrait quant à lui entamer une - lente - décrue qu'au 2^e semestre 2010.

L'activité économique devrait par ailleurs s'inscrire dans un environnement incertain, marqué par les craintes sur la dette publique de certains états européens, sur l'ampleur des mesures de rigueur budgétaire nécessaires et sur la stabilité de la zone Euro. Le risque inflationniste est également susceptible de resurgir au cours de l'année à venir et d'influencer le comportement de l'ensemble des agents économiques.

UN MARCHÉ LOCATIF EN CONVALESCENCE

En 2010, le marché locatif des bureaux devrait rester contraint par les faibles perspectives de croissance de l'économie de l'emploi, la véritable reprise des volumes étant attendue pour 2011. Certaines zones devraient cependant bénéficier dès 2010 d'un rebond des transactions dû au redémarrage progressif de l'activité ainsi qu'à la réalisation de projets immobiliers gelés ou décalés en 2009.

Dans ce contexte, le taux de vacance devrait ponctuellement augmenter sous l'effet des libérations de surfaces et des livraisons de bureaux neufs programmées pendant la période 2006-2008, que ce soit en Ile de France ou en régions. Toutefois, ce déséquilibre transitoire ne devrait durer que le temps pour le marché d'absorber le stock existant. En effet, l'afflux de surfaces neuves se tarira brusquement en 2011, la plupart des promoteurs ayant gelé leurs projets à partir de 2008.

S'il est achevé à Paris en 2009, le mouvement de correction des valeurs locatives devrait se poursuivre en Ile de France et en régions en 2010, sans toutefois prendre l'ampleur de la crise immobilière de 1993-1996.

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT À DEUX VITESSES

Dans la droite ligne d'un 4^e trimestre dynamique, les volumes investis devraient significativement se redresser en 2010 pour atteindre un niveau compris entre 12 et 15 milliards d'euros.

Ce retour à une certaine liquidité du marché repose sur l'appétit retrouvé des investisseurs institutionnels pour la classe d'actifs immobiliers, considérée comme défensive en période d'incertitude. L'immobilier est également réputé générer un rendement réel supérieur à celui d'autres classes d'actifs, tout en offrant, grâce à l'indexation des loyers, une couverture contre le risque d'inflation. Par ailleurs, les investisseurs estiment aujourd'hui que le creux du cycle a été atteint au cours de l'année 2009 et que l'essentiel de la correction des valeurs vénales est achevé.

Toutefois, seul le segment de marché des actifs les mieux situés, les plus sécurisés et les plus récents devrait retrouver un niveau normal de liquidité. En effet, les investisseurs se repositionnant sur l'immobilier étant toujours guidés par une aversion au risque élevée, la contrepartie restera limitée pour les actifs situés dans des localisations secondaires ou dont la situation locative est incertaine.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET LA PROBLÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

La crise financière et économique est intervenue alors que l'ensemble de la filière s'interrogeait sur la nécessité et le coût de l'inscription de l'immobilier dans une démarche environnementale. Selon les termes du "Grenelle de l'Environnement", cette démarche repose dans un premier temps sur le déploiement d'un dispositif de mesure et de certification de la consommation énergétique des bâtiments, puis dans un deuxième temps sur l'application d'un dispositif fiscal plus contraignant.

Malheureusement, le ralentissement du marché immobilier est venu d'une part mettre un frein à la construction d'immeubles neufs répondant aux nouvelles normes environnementales, d'autre part rendre incertains les bénéfices d'opérations de rénovation et de mise aux normes du parc existant. Dans ce contexte, l'aversion au risque des investisseurs génère aujourd'hui un double phénomène de pénurie des immeubles les plus sécurisés et d'illiquidité des immeubles dont le coût d'amélioration de l'état technique masque les bons fondamentaux.

À moyen terme, cependant, la préférence grandissante des locataires pour les bâtiments "verts" ne saura être satisfaite par la seule production d'immeubles neufs et rendra impérative, sous peine de déséquilibre des marchés locatifs, la rénovation, dans une logique de développement durable, du parc existant de bureaux. Dans cette perspective, sous le double effet d'une reprise progressive du

marché locatif et de la juste appréciation par les investisseurs du coût de la mise aux normes environnementales, la partie du parc immobilier susceptible d'être rénovée devrait retrouver de la liquidité dans les années à venir.

■ LES SCPI D'ENTREPRISE DE L'UFG DANS CET ENVIRONNEMENT

DES PORTEFEUILLES IMMOBILIERS EN PRISE DIRECT AVEC LES DIFFICULTÉS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

2008 avait été essentiellement marquée en immobilier d'entreprise et en SCPI par un mouvement significatif sur les valeurs. Le marché locatif et les résultats d'exploitation des portefeuilles constitués avaient été peu affectés.

En 2009, la tendance a été modifiée. La variation des valeurs n'a pas nécessité dans l'ensemble de modification de prix de part. En revanche, la plupart des SCPI ont été confrontées aux difficultés rencontrées sur le marché locatif.

Toutes ont enregistré une augmentation des demandes de révision de loyers, une baisse de leur taux d'occupation.

Ces mouvements opérés sur les loyers - cohérents avec la conjoncture économique et également liés à la forte indexation passée ces dernières années (près de 30 % d'augmentation de l'ICC sur 6 ans) - l'accroissement naturel des charges lié à la libération de locaux, sont naturellement venus peser sur le résultat 2009 de la plupart des SCPI. Phénomène pour autant qui avait été anticipé et qui a permis en dehors de quelques exceptions, de servir aux associés un niveau de revenus conformes aux fourchettes de distributions annoncées.

2010, UNE ANNÉE ENCORE DIFFICILE MAIS QUI DEVRAIT OFFRIR DE MEILLEURES PERSPECTIVES EN FIN D'ANNÉE

Pour 2010, les budgets prévisionnels réalisés à travers la projection des recettes locatives et des charges futures font apparaître une diminution des résultats d'exploitation pour l'ensemble des SCPI due à l'origine pour la plupart des SCPI à un léger effritement des revenus distribués prévisionnels.

L'origine de la baisse des résultats pour 2010 est liée à quatre facteurs principalement :

- 1- Le niveau des renégociations intervenues en 2009 et dont l'impact sur une année pleine devrait contribuer à diminuer le niveau des recettes locatives sur 2010 ;
- 2- La baisse du taux d'occupation physique en moyenne de 2 % à 3 % qui va également peser sur les recettes locatives et entraîner des charges non récupérables sur les SCPI ;
- 3- La baisse récente et très importante de l'indice de la construction qui représente sur un an glissant un recul de 4,10 % après une hausse pour mémoire de 0,40 % en début d'année ;
- 4- Un niveau de rémunération de la trésorerie au plus bas.

Au-delà donc de quelques problématiques particulières liées notamment à l'immobilisation locative d'immeubles en restructuration, cette situation fait suite à une année marquée par la récession économique et son impact sur le marché locatif.

Si le marché locatif est encore actuellement sous tension, les signes d'amélioration sur le plan économique laissent penser que nous sommes dans une tendance de stabilisation pour atteindre un point bas du marché à fin 2010.

■ MARCHÉ DES PARTS

Les craintes qui sont apparues sur l'évolution du marché immobilier en 2009 sont venues naturellement augmenter les demandes de retrait sur le marché des parts de la plupart des SCPI. La collecte en début d'année a été très faible. L'ensemble des investisseurs, particuliers comme institutionnels ont privilégié l'attentisme.

Si pour certaines SCPI, les volumes de retrait ont pu représenter des montants importants, le taux de demandes de sortie est resté relativement contenu par rapport à la taille des SCPI.

Enfin, l'animation du marché des parts et la mise en place de mécanismes autorisés par les textes (fonds de remboursement) ont permis de satisfaire un volume important de rachats. Le retour progressif à la collecte sur des produits dont les niveaux de distribution demeurent attractifs devrait fluidifier encore davantage ce marché.

■ L'IMMOBILIER, UNE CLASSE D'ACTIFS BIEN POSITIONNÉE

Les autres classes d'actifs, à l'instar de l'immobilier, affichent une forte baisse de leur rendement. À titre d'exemple on constate une baisse des rendements des fonds d'état (OAT 10 ans à 3,53 %), des fonds euros (autour de 3,75 % en moyenne pour 2009), du monétaire (Eonia à 0,35 %), du livret A (1,25 % au 01-02-2010)... versus l'immobilier (supérieur à 5 % en moyenne). Dans ce cadre, avec une hiérarchie des rendements reconstituée, l'immobilier d'entreprise se situe dans une position très attractive tant pour les investisseurs institutionnels que pour les particuliers à travers ses principales caractéristiques :

- protection contre l'inflation ;
- rendement supérieur aux taux sans risque, adaptation aux nouvelles contraintes réglementaires (Solvency 2...).

Aujourd'hui, le niveau des taux de capitalisation, au dessus des taux moyens historiques, devrait engendrer des opportunités d'investissement à minima pour 2010. La captation de ces opportunités permettrait aux portefeuilles immobiliers constitués de bénéficier d'un effet relutif sur le rendement global. Dans un marché immobilier sain en termes d'offres, la reprise économique progressive devrait parallèlement favoriser plus rapidement le rétablissement des taux d'occupation, ce contexte global permettant la stabilisation des valeurs.

Enfin, si la situation actuelle est liée aux effets conjoncturels d'une crise financière et économique sans précédent, elle ne saurait remettre en cause les vertus de cette classe d'actifs. Ceci est d'autant plus vrai que l'immobilier est une classe d'actifs dont le phénomène de cycle est facilement appréhendable et dont la durée de placement recommandée est de 10 ans et plus, notamment pour répondre à l'amortissement des coûts de transaction liés à la fiscalité (droits) et au caractère non fongible des biens.

| | |
|---------------------------------|--|
| Type de SCPI | SCPI de rendement à capital fixe |
| Siège social | 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris |
| Date de création | 6 novembre 1968 |
| Numéro d'immatriculation au RCS | 305 302 689 RCS PARIS |
| Date de dissolution statutaire | 31 décembre 2060 |
| Capital plafond statutaire | 168 300 000 € |
| Visa AMF | SCPI n°05-08 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* |
|--|--|
| Jean-Luc BRONSART, Président | À l'issue de la présente assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. |
| Yves WEISS, Vice-Président | |
| Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire | |
| Jean-Louis ABATUT | |
| Joanny ALBRECHT | |
| Gérard BAUDIFFIER | |
| Paul CHENEL | |
| Daniel DALLEST | |
| Daniel GEORGES | |
| Jean-Pierre MARTY | |
| Jean MOUILLOT | |
| François RINCHEVAL | |
| AXA France Vie | |
| SCI GAP INVEST | |
| SNRT | |

* Sous réserve de la limite d'âge statutaire.

■ EXPERT IMMOBILIER

Foncier Expertise - 4, quai de Bercy - 94220 Charenton-le-Pont

Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2010 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Eric MARTIN - 44, avenue Bosquet - 75007 Paris

Suppléant : Martine AVENARD - 6, rue Falconet - 92310 Sèvres

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2013 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009

Introduction

C'est dans un marché immobilier fortement marqué, tant au niveau des investissements qu'au niveau locatif, par les conséquences de la crise financière sur l'économie réelle, que les SCPI ont évolué au cours de l'exercice 2009.

Ce contexte a bien évidemment influé sur l'activité de la SCPI Epargne Foncière, dont le taux d'occupation financier du patrimoine, en raison des opérations de restructuration de certains locaux et des demandes de renégociation des loyers, s'est établi à 89,90 %.

Les expertises effectuées font apparaître une valeur vénale du patrimoine de 667 802 780,00 euros, enregistrant dans un marché immobilier pourtant baissier, une légère baisse de 1,76 % à périmètre constant.

Le revenu distribué au titre de l'exercice s'est élevé à 40,08 euros, offrant un rendement de 6,12 % par rapport au prix acquéreur de 655,00 euros à la fin de l'année.

Enfin, dans une conjoncture économique restant fragilisée, 2010 sera vraisemblablement encore, une année difficile pour le marché immobilier. Les projections effectuées permettent néanmoins d'envisager un dividende se maintenant au niveau de 2009.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2009

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Capital social | 145 970 568,00 € |
| Nombre de parts | 954 056 |
| Capitalisation | 612 904 655,00 € |
| Nombre d'associés | 20 108 |
| Valeur de réalisation | 725,75 € |
| Prix acquéreur* | 655,00 € |
| Prix d'exécution (prix net vendeur)* | 586,57 € |
| Valeur ISF pour 2010** | 586,57 € |
| Distribution 2009 | 40,08 € |
| Distribution prévisionnelle pour 2010 | 40,08 € |

* Prix résultant de la confrontation hebdomadaire du 30 décembre 2009.

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------|---------------|
| Compte de résultat au 31 décembre | | |
| Produits de la SCPI | 75 722 151,71 | 77 351 147,74 |
| dont loyers | 53 555 975,40 | 51 547 772,71 |
| Total des charges | 36 909 791,20 | 38 963 556,41 |
| Résultat | 38 812 360,51 | 38 387 591,33 |
| Dividende | 38 238 564,48 | 38 152 699,44 |

État du patrimoine et tableau

des capitaux propres au 31 décembre

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Capital social | 145 970 568,00 | 145 970 568,00 |
| Total des capitaux propres | 577 178 600,10 | 575 623 591,67 |
| Immobilisations locatives | 560 439 662,93 | 564 941 609,49 |

| | Global 2009 | Par part 2009 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Autres informations | | |
| Bénéfice | 38 812 360,51 | 40,68* |
| Dividende | 38 238 564,48 | 40,08* |
| Patrimoine | | |
| Valeur vénale/expertise | 667 802 780,00 | 699,96 |
| Valeur comptable | 577 178 600,10 | 604,97 |
| Valeur de réalisation | 692 410 096,31 | 725,75 |
| Valeur de reconstitution | 793 895 374,99 | 832,13 |

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2009

| | Nombre | En % du nombre total de parts émises |
|---|--------|--------------------------------------|
| Parts cédées sur le marché par confrontation | 17 009 | 1,78 % |
| Parts cédées de gré à gré | 9 210 | 0,96 % |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 23 435 | 2,45 % |

| | Prix acquéreur* | Prix net vendeur (prix d'exécution) |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 1 ^{er} trimestre 2009 | 608,20 € | 544,65 € |
| 2 ^e trimestre 2009 | 609,09 € | 545,45 € |
| 3 ^e trimestre 2009 | 616,99 € | 552,52 € |
| 4 ^e trimestre 2009 | 642,93 € | 575,14 € |

* Prix moyen pondéré trimestriel.

En progression, par rapport à l'année 2008, de près 2 000 parts échangées, le marché des parts a enregistré une évolution à la hausse du prix moyen pratiqué entre le 1^{er} et le 4^e trimestre avant de terminer en fin d'année à son niveau du dernier trimestre 2008 ; au 30 décembre le prix payé par l'acquéreur de 655,00 euros correspond à une hausse significative de 6,4% par rapport au prix payé en janvier 2009.

Le prix moyen pondéré en 2009 payé par l'acquéreur a atteint 617,55 euros offrant ainsi une rentabilité pour l'exercice de 6,49 %.

L'importance du nombre de parts échangées dans le cadre de succession et/ou donation supérieur à celui ayant fait l'objet de mutation sur le marché des transactions n'est pas une anomalie : il montre le vieillissement des associés ainsi que la poursuite de la détention de ce patrimoine au sein des générations d'ayant droits.

Au cours du 1^{er} trimestre du nouvel exercice 2010, le prix moyen pondéré connaît la poursuite de sa majoration autour de 671,58 euros pour un volume de parts échangé relativement constant autour de 3 013 parts. Ce niveau de prix demeure attractif face à un rendement prévisionnel toujours élevé autour de 6 %.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2009

Aucun investissement n'a été réalisé en 2009.

2. Les cessions de l'exercice 2009

Au cours de l'année 2009, la SCPI Épargne Foncière a arbitré onze actifs immobiliers pour un montant total de 7 690 800,00 euros hors droits net vendeur.

Ces cessions portent sur plusieurs surfaces de bureaux en copropriété, tant en Ile-de-France qu'en Région, dont notamment :

- les locaux de 656 m² situés dans "le Parc du Chater", 1 avenue du Chater à Francheville (69340) qui ont été cédés pour un prix de 520 000 euros hors droits net vendeur ;
L'immeuble situé dans un parc enclavé et sans visibilité dans un environnement d'habitation souffrait d'une vacance récurrente.
- les locaux de 292 m² à usage de bureaux, sis "Tour Bretagne" à Nantes (44000). La cession de cet actif, situé dans un immeuble de grande hauteur des années 1970 et qui représentait environ 2 % de la copropriété, s'est concrétisée moyennant le prix de 380 000 euros hors droits net vendeur ;
- des lots de bureaux de 243 m² sis 117-119 boulevard Stalingrad, Central Parc à Villeurbanne (69100) nécessitant une rénovation complète, qui ont été arbitrés pour un montant de 343 000 euros hors droits net vendeur ;
- des lots de copropriété situés dans "le Mazière", 2 rue des Mazières à Évry (91000) cédés pour un prix de 915 000 euros hors droits net vendeur. Ces bureaux d'une superficie de 822 m² construits en 1977 nécessitaient des travaux importants ;
- au cœur d'un secteur à dominante résidentielle, dans une importante copropriété mixte bureaux et habitation sise à Vincennes (94300) Esplanade Daumesnil, 8 rue Charles Pathé, une surface de 510 m² à usage de bureaux qui a été cédée le 18 septembre 2009 pour un montant de 1 305 000 euros hors droits net vendeur.

Par ailleurs, la SCPI s'est séparée, le 22 décembre 2009, d'un immeuble indépendant en pleine propriété de 768 m² à usage de bureaux sis "Parc de la Vatine", 34 rue Raymond Aron Mont Saint-Aignan (76130) pour un montant de 940 000 euros hors droits net vendeur. La vente au locataire principal a permis d'obtenir une bonne valeur de convenance.

Il convient également de noter la cession de plusieurs bâtiments d'activités et d'entrepôts quelque peu vieillissants :

- Maxeville (54320), dans le Parc Saint-Jacques, 19 rue Blaise Pascal, un bâtiment d'activités et de bureaux de 1 770 m² qui a été cédé le 19 mars 2009 pour un prix de 930 000 euros hors droits net vendeur. Cet ensemble immobilier ancien était situé dans un parc en perte de vitesse, qui souffrait de la concurrence d'offres plus récentes et mieux adaptées à la demande ;
- à Morangis (91420), 27-29 rue Gustave Eiffel, deux lots de copropriété à usage d'entrepôts et bureaux annexes d'une surface de 2 686 m², dont la cession, intervenue le 15 juin 2009, s'est réalisée moyennant le prix de 752 800 euros hors droits net vendeur ;
- Templemars (59175), place de Gutenberg, un immeuble indépendant de 1 711 m² à usage d'entrepôts ou ateliers avec bureaux annexes arbitré pour un montant de 720 000 euros hors droits net vendeur ;
- Grenoble (38000), 32 avenue du M^{re} Leclerc - Centre commercial Ile Verte, un immeuble indépendant de 874 m² à usage de commerces qui a été cédé le 13 novembre 2009 pour un montant de 880 000 euros hors droits net vendeur. Ce centre commercial était obsolète et nécessitait un programme important de travaux de réhabilitation.

Cessions en 2009

| Date de cession | Adresse | Nature | Surface en m ² | Date acquisition | Nombre parking | Vacance en m ² | Locataires | Valeur d'acquisition | Valeur bilan | Valeur expertise HD au 31/12/08 | Prix cession HD |
|-----------------|---|--------|---------------------------|------------------|----------------|---------------------------|--------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|------------------|
| 10-02-09 | 33000 BORDEAUX Les Portes de Caudéran 29 rue de l'École Normale | ARCH | 15 | 05-04-79 | | 15 | 0 locataire | 15 541,00 | 16 059,00 | 5 000 | 5 000 |
| 18-03-09 | 54320 MAXEVILLE Parc Saint-Jacques 19 rue Blaise Pascal | ACT | 1 770 | 08-09-88 | 30 | 0 | 2 locataires | 861 337,00 | 861 337,00 | 1 000 000 | 930 000 |
| 09-04-09 | 69340 FRANCHEVILLE Parc du Chater 1 avenue du Chater | ACT | 656 | 31-05-90 | 14 | 592 | 3 locataires | 460 000,00 | 460 000,00 | 500 000 | 520 000 |
| 01-06-09 | 91000 MORANGIS 27/29 rue Gustave Eiffel | ENT | 2 686 | 07-05-79 | | 2 686 | 0 locataire | 1 059 521,00 | 1 059 521,00 | 700 000 | 752 800 |
| 18-09-09 | 94300 VINCENNES Esplanade Daumesnil 8 rue Charles Pathé | BUR | 510 | 09-12-75 | 24 | 0 | 6 locataires | 1 029 031,00 | 1 029 031,00 | 1 300 000 | 1 305 000 |
| 21-09-09 | 44000 NANTES Tour de Bretagne | BUR | 292 | 14-12-84 | 5 | 0 | 1 locataire | 221 051,00 | 221 051,00 | 300 000 | 380 000 |
| 16-10-09 | 59175 TEMPLEMARS Le Templemars 6 place Gutenberg | ACT | 1 711 | 09-06-89 | 20 | 0 | 1 locataire | 533 572,00 | 533 572,00 | 700 000 | 720 000 |
| 13-11-09 | 38000 GRENOBLE Ile Verte, 32 avenue du M ^{re} Leclerc | COM | 874 | 29-12-67 | | 55 | 5 locataires | 636 100,00 | 636 100,00 | 930 000 | 880 000 |
| 20-11-09 | 69100 VILLEURBANNE Central Parc 117/119 bd de Stalingrad | BUR | 243 | 29-03-90 | 2 | 243 | 0 locataire | 211 672,00 | 211 672,00 | 330 000 | 343 000 |
| 22-12-09 | 76130 MONT SAINT-AIGNAN La Vatine 34 rue Raymond Aron | BUR | 768 | 27-04-88 | 18 | 0 | 3 locataires | 678 398,00 | 678 398,00 | 700 000 | 940 000 |
| 23-12-09 | 91000 ÉVRY Le Mazière 2 rue des Mazières | BUR | 822 | 02-12-77 | 23 | 72 | 3 locataires | 600 900,00 | 600 900,00 | 950 000 | 915 000 |
| Total | | | 10 347 | | 136 | 3 663 | | 6 307 123,00 | 6 307 641,00 | 7 415 000 | 7 690 800 |

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 :

| | 2009 | 2008 |
|---|---------|---------|
| Taux d'occupation financier annuel | 89,90 % | 91,10 % |
| Taux d'occupation physique au 31 décembre | 85,60 % | 88,00 % |

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, 31-12-09) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2009, 53 555 975,40 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 6 341 967,00 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève à 89,90 %.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de son taux d'occupation financier à hauteur de 1,2 %.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté sur un total de 16 503 m². La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

84 dossiers locatifs ont été signés au cours de l'année 2009 portant sur 48 000 m² environ au total (indivisions incluses) à savoir :

- 37 dossiers concernaient la location de locaux vacants (33) ou l'extension de locataires en place (4) ;
- 47 dossiers concernaient des renégociations avec des locataires (maintiens en place après congés [12], renégociations des conditions locatives [18], renouvellements de baux [17]).

Les transactions les plus significatives sont indiquées ci-après :

Résorption de vacants

- Paris (8^e) avenue Marceau : 340 m² loués au Cabinet d'avocat d'Ornano et Querner au titre d'un bail professionnel 6/9 ans à compter de janvier 2009.
- Paris (13^e) rue Albert :
 - 1 458 m² loués à la Direction Départementale du Travail et de l'Emploi au titre d'un bail commercial de 9 ans à compter de janvier 2009 ;
 - 1 458 m² loués à AREP au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter de mars 2009.
- Vélizy (78) Rue Grange Dame Rose (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : départ de Yokogawa sur 3 188 m² (au global) reloués à Thalès (637 m² pour Épargne Foncière) au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans.
- Grenoble (38) rue H. Barbusse Callisto : 2 736 m² loués à Logica au titre d'un bail commercial 6/9 ans à compter de janvier 2009. Il s'agit d'une acquisition en blanc louée en totalité à la Valeur Locative Marché (VLM) estimée à 145 euros/m².
- Houdainville (55) boulevard de l'Europe : 640 m² loués à Vet Affaires au titre d'un bail commercial 3/6/9/12 ans à compter de mai 2009 moyennant un réajustement de leur loyer de -14 % pour revenir à la VLM de l'ordre de 78 euros/m².

• Limonest (69) :

- Le Sans Souci : 877 m² loués à Power Sécurité Privée, 120 m² loués à Firevia et 96 m² loués à VWA Environnement, tous au titre de baux commerciaux 3/6/9 ans moyennant des loyers supérieurs ou proches de la VLM de l'ordre de 105 euros/m² ;
- Allée des Hêtres : 678 m² loués à Andrew Taylor Still Academy au titre d'un bail commercial 6/9 ans à compter de juin 2009 à un loyer de l'ordre de 105 euros/m².

• Toulouse (31) Grande Plaine : 667 m² loués à Mac Donald's France à compter du 1^{er} mars 2010. Les locaux ont été loués en l'état, le preneur finançant intégralement la réalisation des travaux de rénovation nécessaires à son implantation. En contrepartie, le bailleur accorde une franchise de 6 mois de loyer à titre de participation aux travaux engagés par le preneur.

Mac Donald's France s'est engagé sur un bail commercial de 9 ans dont une 1^{ère} période ferme de 6 ans pour un loyer de 110 euros/m² soit supérieur à la VLM de l'ordre de 100 euros/m².

• Nice (06) Le Space (65 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : la moitié du RDC soit 750 m² au global (487 m² pour Épargne Foncière) ont été loués en 2009 à Babilou (crèche). Toutes les précautions ont été prises, tant au niveau du fonctionnement de ce locataire par rapport aux autres locataires de l'immeuble (entrée indépendante, acoustique etc...) qu'au niveau du respect de toutes les normes de sécurité et réglementation prévues pour l'accueil d'enfants en bas-âge. Tous les travaux d'aménagement sont pris en charge par le locataire.

• Dijon (21) Tour Mercure : 315 m² loués à la SNCF au titre d'un bail dérogatoire de 11 mois prenant effet à compter de mai 2009 suivi par un nouveau bail 3/6/9 ans à compter du 1^{er} avril 2010 à un loyer équivalent à la VLM soit 95 euros/m². Les locaux ont été renouvelés par le bailleur.

Renégociations / Renouvellements

Plusieurs renouvellements et renégociations de loyer portant sur un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché à savoir :

- Paris (16^e) rue de la Tour : 309 m² repris par Vilo au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter d'août 2009, après le départ anticipé de BESV moyennant une indemnité de résiliation de 20 000 euros.
- Paris (13^e) Dessous des Berges : renouvellement du bail Œuvre Falret sur 767 m² avec un effet rétroactif à décembre 2008. Bureaux renouvelés.
- Paris (8^e) 50 avenue des Champs-Élysées : maintien en place de AFD Technologies sur 411 m² moyennant un réajustement à la VLM (environ 450 euros/m²) soit une baisse du loyer de 17 %.
- Paris (15^e) rue Vaugirard : passage à l'ILC pour les 818 m² de Franprix à effet rétroactif du 1^{er} juillet 2009. Le loyer est maintenu à 156 816 euros/an (soit 192 euros/m²) ;
- Boulogne (92) Parc du Jour et de la Nuit : maintien en place de Septime sur 830 m² en octobre 2009 moyennant une baisse de l'ordre de 7 % de leur ancien loyer.
- Fontenay-sous-Bois (94) avenue des Olympiades (60 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : maintien de Genegis sur 3 114 m² (au global) soit 1 868 m² pour Épargne Foncière à effet rétroactif d'avril 2009 au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans moyennant le maintien du loyer à 221 euros/m² (supérieur à la VLM de l'ordre de 175 euros/m²) ;
- Houdainville (55) boulevard de l'Europe : renouvellement du bail Aubert portant sur 574 m² moyennant une baisse de leur loyer de 18 % pour revenir à la valeur marché ;

- Orléans (45) avenue de Paris : Centreco portant sur 308 m² et Frotsi sur 142 m². Ces 2 baux ont été renouvelés aux mêmes conditions locatives ;
- Saint-Priest (69) ZAC du Perche : maintien en place de Ivéco sur 3 332 m² au titre d'un nouveau bail 4/6/9 ans prenant effet au 1^{er} janvier 2010 et moyennant un réajustement du loyer à la VLM soit 135 euros/m² ;
- Saint-Herblain (44) Parc de l'Angevinière : renouvellement du bail de PMU portant sur 340 m² à compter de décembre 2009. Le loyer a été réajusté à la VLM soit 120 euros/m² ;
- Lille (59) Centrale Gare : renouvellement du bail de la Trésorerie Générale du Nord sur 846 m² avec un effet rétroactif à août 2007. Le loyer a été maintenu à 157 euros/m² ;
- Toulouse (31) Basso Cambo : renégociation du bail d'Akra Services portant sur 2 570 m² aboutissant à son maintien en place à effet rétroactif au 1^{er} juillet 2009.

Au 31 décembre 2009, la surface vacante de la SCPI est de 47 711 m² se répartissant comme suit :

| | | |
|---------------|-----------------------|-------------|
| Paris | 17 361 m ² | soit 36,4 % |
| Ile de France | 16 718 m ² | soit 35,0 % |
| Région | 13 632 m ² | soit 28,6 % |

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2009 concernent les locaux sis à :

- Paris (13^e) Dessous des Berges (767 m²) ;
- Paris (13^e) rue Albert (2 042 m²) ;
- Paris (13^e) Le Palatino (9 783 m²) ;
- Paris (15^e) 13^e étage Tour Montparnasse (1 739 m²) : plateau rénové de façon très qualitative. Travaux livrés en janvier 2010. Bon contact en cours ;
- Paris (1^{er}) Ventadour Bulding (800 m²). Très bonne adresse parisienne. Les travaux de rénovation et de climatisation sont en cours et la livraison est prévue mi-mars 2010 ;
- Saint-Denis (93) Galerie Bulle (2 641 m²) : vente prévue à Cogédim avec paiement en dation (au plus tard 28-04-2011) dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine du centre ville de Saint-Denis. La mairie est en train de revoir l'organisation juridique du projet.
- Rungis (94) Latérale 7 (3 379 m²) : cadre juridique particulier de bail à construction sur un terrain dont la concession prend fin en 2020. Un contact locatif est en cours sur l'entrepôt de 285 m² ;
- Montigny (78), Le Stephenson (2 012 m²) (17 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : 12 000 m² vacants au global. Une rénovation lourde est en cours avec opération de désamiantage. La livraison est prévue entre juillet et septembre selon les lots. Marché de seconde couronne peu actif actuellement ;
- Guyancourt (78) Le Proxima 3 (489 m²) : immeuble faisant partie du Parc Ariane ;
- Lyon (69) BBC (1 774 m²) : la commercialisation locative est suspendue et une étude de repositionnement de l'immeuble est en cours ;
- Dijon (21) Le Mercure (1 198 m²) : locaux rénovés dans cette tour IGH au pied de la gare de Dijon. Peu de contacts locatifs. Étude à l'arbitrage ;

- Nice (06) Le Space (1 736 m²) (65 % avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : le solde du RDC ainsi que le 1^{er} étage viennent d'être loués à Dumez, soit 1 019 m² pour Épargne Foncière, au 1^{er} janvier 2010 en l'état. Les travaux étant intégralement financés et réalisés par le preneur, seul le coût des travaux de distribution du système de climatisation est pris en charge par le bailleur à hauteur d'un budget global de 285 000 euros HT. Dumez s'est engagé sur un bail commercial de 9 ans ferme moyennant un loyer annuel de 227 663 euros HT HC sans aucune franchise (fourchette basse de la VLM en contrepartie de la prise en charge des travaux par le preneur). Cet immeuble fait actuellement l'objet d'une rénovation lourde réalisée en plusieurs étapes dans ce bâtiment partiellement occupé. Il reste un étage à relouer soit 1 101 m², dont 656 m² pour Épargne Foncière.

Parmi les locaux vacants, l'arbitrage est envisagé pour :

- Paris (13^e) avenue d'Italie (364 m²) ;
- Antony (92) Frères Lumières (2 715 m²) ;
- Clichy (92) Les Chasses (1 226 m²) ;
- Villebon (91) Le Norbaltique (990 m²) ;
- Bron (69) L'Atrium 1 (1 181 m²).

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 16 458 m² soit 4,95 % de la surface en exploitation. Les plus significatives concernent :

- Paris (16^e) rue Raffet (36,84 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : maintien de RD Promotion sur 240 m² au titre d'un nouveau bail ayant pris effet début janvier 2010 et moyennant un réajustement du loyer à 387 euros/m² supérieur à la VLM de l'ordre de 340 euros/m² ;
- Antony (92) Frères Lumières : libération de 1 358 m² par Office dépôt au 24 février 2010. Dossier à l'arbitrage ;
- Puteaux (92) rue Bellini : 31 décembre 2009, maintien d'Orpéa sur 2 124 m² au titre d'un nouveau bail 6/9 ans prenant effet le 1^{er} janvier 2010 moyennant un réajustement du loyer à 353 euros/m² significativement supérieur à la VLM estimée à 310 euros/m² ;
- Montbonnot (38) Espace Belledonne : congé délivré sur 2 836 m² par Teamlog au 15 mars 2010, mais le maintien en place sur la totalité au titre d'un nouveau bail est en cours de signature ;
- Lyon (69) La Villardière : libération de 1 190 m² (bâtiment indépendant) par Abell Entertainment fin mai 2010 ;
- Fonsegrives (31) : libération de 2 413 m² par Saur fin juin 2010. Discussions en cours pour un maintien sur site moyennant travaux ;
- Limonest (69) allée des Hêtres : renégociation avec Black et Decker finalisée pour leur maintien en place sur 1 811 m² dont le départ était prévu mi-juin 2010.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 385 985,66 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 557 842,02 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 171 856,36 euros.

S'agissant des expertises judiciaires dont l'objet est d'évaluer le montant des indemnités d'éviction des 3 locataires de la Galerie Bulle à Saint-Denis, celles-ci ont donné lieu au dépôt de rapports.

En premier lieu, pour ce qui concerne le Docteur SANSANO, l'expert a évalué son indemnité d'éviction à la somme de 204 000,00 euros, dont 76 000,00 euros à déduire au titre des arriérés d'indemnités d'occupation dus par ce dernier à la SCPI.

Un jugement en ouverture de ce rapport d'expertise fixera ainsi le montant de l'indemnité due par la SCPI.

En second lieu, par un jugement définitif du 25 novembre 2009, les juges ont d'une part, fixé l'indemnité d'éviction due à la société Du Pareil Au Même à la somme de 488 000,00 euros (l'expert judiciaire l'ayant évaluée à 517 000,00 euros), et d'autre part ont chiffré à 28 000,00 euros la somme restant due par le locataire au titre des indemnités d'occupation.

Enfin, l'indemnité d'éviction due à la société Or Des Antilles, seul locataire présent dans la galerie, a été évaluée par l'expert judiciaire à un montant de l'ordre de 300 000,00 euros.

Par ailleurs, il convient également d'évoquer l'action judiciaire initiée le 18 février 2009 par l'APPSCPI, en sa qualité d'associé, afin d'obtenir la communication des feuilles de présence des 3 dernières assemblées générales de la SCPI.

Par une ordonnance de référé rendue le 8 avril 2009, le juge des référés a autorisé cette communication pour les années 2005 à 2008, sous astreinte de 1 000,00 euros par jour de retard, au motif que les dispositions du Code monétaire et financier font obligation de les communiquer et ne violent pas l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme relatives au respect de la vie privée des porteurs de parts de la SCPI.

Compte tenu du caractère exécutoire de cette décision, la société de gestion a donc mis à la disposition de l'APPSCPI l'ensemble des feuilles de présence des Assemblées générales de la SCPI pour les années concernées.

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, aménagement et installation, entretien courant, remise en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2009.

| | 2009 |
|-------------------------|----------------|
| Travaux réalisés | 5 836 501,87 € |
| Provisions pour travaux | 9 405 088,23 € |

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

| Adresse | Nature des travaux | Coût HT |
|--|--|--------------|
| 75013 PARIS 46/52 rue Albert | Mise en conformité du parking, rénovation hall principal et réfection du plateau | 1 223 804,36 |
| 75015 PARIS 33 avenue du Maine | Désamiantage | 138 192,21 |
| 13100 AIX-EN-PROVENCE 30 avenue Malacrida | Travaux d'étanchéité façade | 373 185,48 |
| 06560 VALBONNE Route des Dolines | Remise en état de l'éclairage des aires de stationnement | 123 832,79 |
| 75013 PARIS 58 rue du Dessous des Berges | Travaux conformité ascenseurs et réfection désenfumage | 923 516,37 |
| 69009 LYON 4 quai des Étroits | Travaux de débouage et entretien climatisation | 382 807,94 |
| 75008 PARIS 50 av. des Champs-Élysées | Modernisation et agrandissement des ascenseurs | 122 599,33 |

Travaux de remise en état locatif

Les plus significatifs sont :

| Adresse | Nature des travaux | Coût HT |
|--|---------------------------|-----------|
| 75013 PARIS 46/52 rue Albert | Travaux de remise en état | 29 936,00 |
| 69760 LIMONEST 101/127 chemin Vert | Travaux de remise en état | 91 814,00 |
| 69003 LYON 75/89 rue de la Vilette | Travaux de remise en état | 48 119,87 |
| 75008 PARIS 14 bis rue Daru | Travaux de remise en état | 26 533,20 |
| 13008 MARSEILLE 348 avenue du Prado | Travaux de remise en état | 21 185,70 |

Travaux immobilisés

Les plus significatifs sont :

| Adresse | Nature des travaux | Coût HT |
|--|---|-----------|
| 78180 MONTIGNY LE BX 1 rue Stephenson | Travaux de restructuration | 34 304,80 |
| 69760 LIMONEST ZAC du Sans Souci | Honoraires sur travaux de restructuration | 31 522,61 |
| 69760 LIMONEST 101/127 chemin Vert | Travaux de restructuration | 78 024,94 |
| 75008 PARIS 14 bis rue Daru | Création système de rafraîchissement | 26 533,20 |

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par FONCIER EXPERTISE qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaison, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2009 une valeur vénale du patrimoine de 667 802 780 euros hors droits.

Les valeurs d'expertise à périmètre constant sont en baisse de 1,48 %. Au regard de la chute des prix de l'immobilier au sein d'un contexte économique difficile, la bonne diversification du patrimoine conduit à constater une baisse de la valeur vénale restant modérée.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2009

| | Bureaux | Commerces | Activités | Entrepôts | Parking | Total en m ² | Total en % |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|-------------------------|-----------------|
| Paris | 78 804 | 14 395 | 1 091 | | 1 088 | 94 290 | 28,34 % |
| Région parisienne | 59 457 | 9 883 | 10 614 | 10 530 | 1 731 | 90 484 | 27,19 % |
| Province | 129 369 | 14 918 | 2 945 | 732 | 4 366 | 147 964 | 44,47 % |
| Total (m²) | 267 630 | 39 196 | 14 650 | 11 262 | 7 185 | 332 738 | |
| Total (hors pkg) | 80,43 % | 11,78 % | 4,40 % | 3,39 % | | | 100,00 % |

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2009

| | Bureaux | Commerces | Activités | Entrepôts | Autres | Total en € | Total en % |
|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| Paris | 255 604 980 | 37 370 000 | 2 200 000 | | 280 000 | 295 454 980 | 43,13 % |
| Région parisienne | 163 130 800 | 12 390 000 | 11 830 000 | 4 715 000 | | 192 065 800 | 29,34 % |
| Province | 163 602 000 | 13 150 000 | 3 270 000 | 260 000 | | 180 282 000 | 27,53 % |
| Total (€) | 582 337 780 | 62 910 000 | 17 300 000 | 4 975 000 | 280 000 | 667 802 780 | |
| Total % | 87,20 % | 9,42 % | 2,59 % | 0,75 % | 0,04 % | | 100,00 % |

V - 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 ÉPARGNE FONCIÈRE, 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, ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" et ceux résultant de l'inspection de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

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 | 560 439 662,93 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 16 738 937,17 |
| Valeur comptable | 577 178 600,10 |
| Valeur comptable ramenée à une part | 604,97 |
| Valeur des immeubles "actuelle" | 667 802 780,00 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | 24 607 316,31 |
| Valeur de réalisation | 692 410 096,31 |
| Valeur de réalisation ramenée à une part | 725,75 |
| Valeur de réalisation | 692 410 096,31 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 41 403 772,36 |
| Commission de souscription* | 60 081 506,32 |
| Valeur de reconstitution | 793 895 374,99 |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part | 832,13 |

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

VII - EXPERT IMMOBILIER

Le mandat d'expert immobilier de la SCPI de la société Foncier Expertise expire à l'issue de la présente assemblée générale. Nous vous proposons en conséquence de renouveler son mandat pour une durée de 4 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

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 |
|-------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|
| 2005 | 145 970 568,00 | - | 954 056 | 21 132 | - | 577,57* |
| 2006 | 145 970 568,00 | - | 954 056 | 20 832 | - | 577,88** |
| 2007 | 145 970 568,00 | - | 954 056 | 20 453 | - | 649,06*** |
| 2008 | 145 970 568,00 | - | 954 056 | 20 249 | - | 615,56**** |
| 2009 | 145 970 568,00 | - | 954 056 | 20 108 | - | 655,00***** |

(1) À diminuer des retraits pour les sociétés à capital variable.

* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2005 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 518,16 euros.

** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2006 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 517,50 euros.

*** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2007 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 581,25 euros.

**** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2008 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 551,25 euros.

***** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2009 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 586,57 euros.

2. Évolution du prix de la part

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|---------|----------|-----------|------------|-------------|
| Prix de souscription ou de cession conseillé au 1 ^{er} janvier | 574,10* | 577,57** | 577,88*** | 649,06**** | 615,56***** |
| Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ | 39,00 | 38,01 | 37,98 | 39,99 | 40,08 |
| Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾ | 6,79 % | 6,58 % | 6,58 % | 6,16 % | 6,51 % |
| Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ | 11,72 | 10,27 | 11,36 | 11,60 | 12,20 |

(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.

* Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2004 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 515,04 euros.

** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2005 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 518,16 euros.

*** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2006 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 517,50 euros.

**** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2007 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 581,25 euros.

***** Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2008 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 551,25 euros.

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 au 31 décembre | Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT) |
|-------|---------------------------|--|---|---|--|
| 2005 | 18 360 | 1,50 % | - | - | - |
| 2006 | 20 888 | 2,18 % | - | - | 23 450,00 |
| 2007 | 17 986 | 1,89 % | - | - | 21 200,00 |
| 2008 | 15 443 | 1,62 % | - | - | 28 504,00 |
| 2009 | 17 009 | 1,78 % | - | 36 | 44 359,28 |

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

| Libellés | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 2008 | | 2009 | |
|---|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | 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 | 53,43 | 93,83 | 52,56 | 95,24 | 53,07 | 92,15 | 54,03 | 96,02 | 56,14 | 96,31 |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 1,54 | 2,71 | 1,46 | 2,65 | 3,33 | 5,78 | 1,65 | 2,93 | 0,69 | 1,18 |
| Produits divers | 1,97 | 3,46 | 1,16 | 2,10 | 1,19 | 2,07 | 0,59 | 1,05 | 1,46 | 2,50 |
| TOTAL DES REVENUS | 56,94 | 100,00 | 55,19 | 100,00 | 57,59 | 100,00 | 56,27 | 100,00 | 58,29 | 100,00 |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 5,59 | 9,82 | 5,48 | 9,93 | 5,69 | 9,88 | 5,58 | 9,92 | 5,76 | 9,88 |
| Autres frais de gestion* | 1,21 | 2,12 | 2,21 | 4,00 | 1,65 | 2,87 | 0,75 | 1,33 | 0,66 | 1,13 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,75 | 1,32 | 0,44 | 0,79 | 0,71 | 1,23 | 0,42 | 0,75 | 0,29 | 0,50 |
| Charges immobilières non récupérées | 5,39 | 9,46 | 6,06 | 10,98 | 5,93 | 10,30 | 4,11 | 7,30 | 5,02 | 8,61 |
| SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES | 12,93 | 22,71 | 14,18 | 25,69 | 13,98 | 24,28 | 10,86 | 19,30 | 11,73 | 20,12 |
| Amortissements nets : | | | | | | | | | | |
| - patrimoine (sol d'autrui) | 0,06 | 0,10 | 0,06 | 0,10 | 0,06 | 0,10 | 0,06 | 0,11 | 0,06 | 0,10 |
| - autres (charges à étaler) | 0,24 | 0,42 | 0,56 | 1,01 | 0,61 | 1,06 | 0,82 | 1,46 | 0,95 | 1,63 |
| Provisions : | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour grosses réparations | 4,70 | 8,25 | 4,34 | 7,87 | 4,62 | 8,02 | 4,50 | 8,00 | 4,73 | 8,11 |
| - dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾ | (0,00) | (0,01) | (0,50) | (0,91) | (0,75) | (1,30) | (0,21) | (0,37) | 0,14 | 0,24 |
| SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES | 4,99 | 8,77 | 4,46 | 8,07 | 4,54 | 7,88 | 5,17 | 9,19 | 5,88 | 10,09 |
| TOTAL DES CHARGES | 17,92 | 31,48 | 18,64 | 33,77 | 18,52 | 32,15 | 16,03 | 28,49 | 17,61 | 30,21 |
| RÉSULTAT | 39,01 | 68,52 | 36,55 | 66,23 | 39,07 | 67,85 | 40,24 | 71,51 | 40,68 | 69,79 |
| Variation du report à nouveau | (0,60)** | (1,05) | (1,46) | (2,65) | 1,09 | 1,89 | 0,25 | 0,44 | 0,60 | 1,03 |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 39,00 | 68,50 | 38,01 | 68,88 | 37,98 | 65,96 | 39,99 | 71,07 | 40,08 | 68,76 |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 38,58 | 67,76 | 37,61 | 68,15 | 37,06 | 64,35 | 39,52 | 70,23 | 39,88 | 68,42 |

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges (depuis le 1^{er} janvier 2003) : 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 ASIPI, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n°2004-06 à hauteur de - 0,62 euros par part.

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

5. Emploi des fonds

| | Total au 31-12-2008 | Durant l'année 2009 | Total au 31-12-2009 |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 14 547 337,99 | | 14 547 337,99 |
| Cessions d'immeubles | 162 262 913,23 | 7 276 504,42 | 169 539 417,65 |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion : commissions de souscriptions | -2 334 554,96 | | -2 334 554,96 |
| Achats d'immeubles | -171 973 458,39 | -2 528 039,51 | -174 501 497,90 |
| Frais d'acquisition des immobilisations | -4 359 053,71 | | -4 359 053,71 |
| Divers | -1 328 686,71 | | -1 328 686,71 |
| Sommes restant à investir | -3 185 502,55 | 4 748 464,91 | 1 562 962,36 |

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 Épargne Foncière 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'emprunt, 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 2009 :

REVENU FONCIER

| | |
|---------------------------------|------------|
| Revenu brut | 57 969 025 |
| Charges déductibles | 17 981 189 |
| Revenu net | 39 987 836 |
| Soit par part pleine jouissance | 41,91 |

REVENU FINANCIER

| | |
|--|---------|
| Revenu | 658 299 |
| Soit par part pleine jouissance | 0,69 |
| Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire* | 0,49 |

* En application de la loi sur le financement du Revenu de Solidarité Active (R.S.A.), les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2009 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 30,10 %.

Personnes morales

| | |
|---|------------|
| Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.* | 39 926 564 |
| Réintégration | |
| Déduction (plus-values nettes à long terme) | 1 451 728 |
| Résultat fiscal | 38 474 836 |

* Plus ou moins values comptables comprises.

| | |
|--|------------|
| Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.* | 39 926 564 |
| Réintégration | |
| Déduction | |
| Résultat fiscal | 39 926 564 |

* 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 2009 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Toutefois, s'agissant de la première année d'application, aucun comparatif avec l'exercice précédent n'est présenté pour cet exercice.

| Échéances (J=date de clôture) | Dettes 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 | | 151 895,89 | 508,01 | -9 993,08 | -17 263,14 | -58 002,49 | -489 762,65 | -422 617,46* |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | -47 754,13 | -47 754,13* |
| TOTAL à payer | | 151 895,89 | 508,01 | -9 993,08 | -17 263,14 | -58 002,49 | -537 516,78 | -470 371,59 |
| Factures non parvenues | | 2 392,00 | | | | 2 780,70 | | 5 172,70 |
| TOTAL | | 2 392,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 780,70 | 0,00 | 5 172,70 |

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation le projet de réouverture du capital de votre société.

1. LES RAISONS

Créée en 1968, la SCPI Épargne Foncière a eu pour vocation de permettre aux particuliers d'investir dans l'immobilier d'entreprise et de percevoir de manière régulière des revenus locatifs. Les performances passées de la SCPI démontrent à l'évidence que cet objectif a été rempli.

Depuis maintenant plus de vingt ans, la SCPI Épargne Foncière n'a pas connu d'augmentation de capital, à l'exception notable de l'année 2002 qui a vu la réalisation de sa fusion-absorption avec les SCPI Civile Foncière, Dynafonds, Néofonds et Foncière Haussmann.

Au cours des années récentes et, notamment du cycle haussier du marché immobilier, la société de gestion a mis en œuvre une stratégie active d'arbitrages visant à profiter d'un contexte immobilier porteur pour céder les immeubles les moins performants ou situés dans des zones déclinantes pour réinvestir dans des immeubles plus récents et dans des zones tertiaires porteuses.

Cette stratégie, conjuguée à une politique volontariste de travaux, a permis d'améliorer le taux d'occupation et de maintenir aujourd'hui, malgré un contexte économique général dégradé, des revenus stables en 2008, 2009 et 2010.

Les fondamentaux patrimoniaux de la SCPI Épargne Foncière sont de bonne qualité, ayant permis, historiquement, de distribuer des revenus élevés et réguliers. Il ne faut cependant pas sous-estimer les enjeux auxquels la SCPI devra faire face dans les années futures.

En effet, comme toutes les SCPI de cette génération, le patrimoine d'Épargne Foncière est constitué d'immeubles bénéficiant d'un foncier de qualité mais de conception généralement ancienne, notamment au regard de l'évolution très rapide et contraignante des normes énergétiques et environnementales. À cet égard, la société de gestion effectue de manière permanente un travail d'analyse des portefeuilles immobiliers en vue de déterminer quels seront, à terme, les immeubles sur lesquels il conviendra de se désengager (arbitrage) ou, au contraire, de réinvestir (restructuration) pour générer des revenus complémentaires.

Il semble en revanche acquis que les ressources dégagées sur les arbitrages immobiliers ne suffiront pas à terme pour couvrir tous les besoins d'investissement dans le patrimoine.

Par ailleurs, il apparaît clairement que la période actuelle est favorable à la réalisation de nouveaux investissements qui permettraient de "rajeunir" le patrimoine de la SCPI dans des conditions financières attrayantes. De nouveaux investissements dans des immeubles récents, conformes à la demande actuelle des entreprises, permettront de produire des flux de revenus stables qui atténueront l'impact locatif prévisible des restructurations et des remises à niveau nécessaires sur le patrimoine ancien.

La conjonction du besoin d'investir dans le patrimoine de la SCPI et de l'opportunité de pouvoir réaliser de nouveaux investissements dans un contexte favorable conduit donc la société de gestion à proposer aux associés de réouvrir le capital de leur société au cours de l'année 2010.

Si vous acceptez cette proposition, la réouverture du capital de la SCPI Épargne Foncière s'effectuera dans les conditions suivantes.

2. LES MODALITÉS

2.1 Augmentation du capital plafond de la société

Le capital de votre société est de 145 970 568,00 euros pour un capital maximum de 168 000 000,00 euros. En conséquence, il nous paraît souhaitable, dans l'objectif de la réouverture des souscriptions de la SCPI, d'augmenter au préalable le capital maximum statutaire de votre SCPI que nous vous proposons de fixer à 208 454 000,00 euros.

2.2 Conditions d'émission des nouvelles parts

Tranches d'augmentation de capital et rythme de collecte

Il appartient à la société de gestion de déterminer, dans la limite du capital maximum statutaire, le montant de chaque tranche d'augmentation de capital et les conditions d'émission des parts nouvelles.

La politique de la société de gestion en la matière, sera de fixer des tranches semestrielles de collecte d'un montant de l'ordre de 40 000 000,00 euros.

Cette politique de libération semestrielle et progressive de la collecte devrait ainsi permettre d'adapter régulièrement l'ensemble des paramètres de l'émission (prix, délai, volume...) aux conditions du marché immobilier pour la réalisation des investissements.

Sur ce rythme semestriel, soit une collecte annuelle de 80 000 000,00 euros, le nombre de parts de la SCPI devrait augmenter de l'ordre de 11 % par an sur les deux ou trois prochaines années.

Prix de souscription

Les textes stipulent que le prix de souscription des parts nouvelles doit être fixé dans les limites de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution.

Il est ici rappelé que les valeurs de la SCPI Épargne Foncière, arrêtées au 31 décembre 2009, s'établissent comme suit pour une part :

- Valeur de réalisation : 725,75 euros ;
- Valeur de reconstitution : 832,13 euros ;
- Valeur de reconstitution +10 % : 915,34 euros ;
- Valeur de reconstitution -10 % : 748,91 euros.

Les conditions envisagées pour la première tranche d'augmentation de capital sont par conséquent les suivantes :

- Prix de souscription de la part :
 - Nominal 153,00 euros
 - Prime d'émission 597,00 euros
- Total prix de souscription 750,00 euros**
- Montant de l'augmentation de capital : 8 159 949,00 euros de nominal
 - soit un montant total à collecter de : 39 999 750,00 euros
 - Nombre de part à souscrire : 53 333
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 1^{er} septembre 2010
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2010
- Délai de jouissance : 1^{er} jour du 3^e mois suivant la souscription.

À la fin d'une période d'augmentation de capital et préalablement à l'ouverture d'une nouvelle tranche, la société de gestion rendra compte au conseil de surveillance du déroulement de l'augmentation de capital clôturée ainsi que des conditions et des motivations de la nouvelle augmentation de capital. Cette présentation indiquera notamment les éléments suivants :

- le rythme des souscriptions et l'influence sur le marché des parts ;
- la décomposition des souscriptions (particuliers, entreprises, assurances, nouveaux/anciens porteurs...) ;
- la synthèse des ressources collectées et des soldes à investir ;
- les investissements immobiliers réalisés ou affectés et les écarts par rapport aux objectifs ;
- les conditions d'émission de la nouvelle tranche de capital ;
- la politique d'investissement venant à l'appui de cette nouvelle tranche.

Il sera également rendu compte aux associés de ces éléments au travers des bulletins trimestriels d'information et des rapports annuels.

Il est rappelé à cet égard deux règles encadrant les augmentations de capital des SCPI :

- chaque tranche d'augmentation de capital ne pourra être clôturée à la date initialement fixée, que sous réserve qu'elle ait été souscrite à hauteur d'un montant significatif, estimé à plus de 75 %. À défaut, il sera procédé à la prorogation de la date de clôture ;
- pour procéder à une nouvelle augmentation de capital, la SCPI doit avoir investi ou avoir affecté à des investissements en cours de réalisation les trois-quarts au moins des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation de capital.

2.3 Impacts sur le marché des parts d'Épargne Foncière

La société de gestion privilégie une méthode organisant la coexistence de l'augmentation du capital et du fonctionnement du marché des parts par confrontation.

Le marché hebdomadaire par confrontation continuera de fonctionner de manière normale pendant la période d'augmentation de capital.

Le bulletin de souscription des parts nouvelles stipulera que l'ordre de souscription est aussi, et prioritairement, un ordre d'achat sur le marché des parts pour un prix payé par l'acquéreur égal au prix de souscription. Les ordres de souscription constituent donc chronologiquement autant d'ordres d'achat sur le marché des parts.

Le jour suivant la dernière confrontation d'un mois calendaire, les ordres d'achat découlant de bulletins de souscription qui n'auront pas été servis sur le marché des parts seront annulés. Les souscriptions correspondantes seront alors servies par l'émission de parts nouvelles avant la fin du même mois.

Cette méthodologie de traitement nous semble adaptée à la situation d'Épargne Foncière car elle préserve une constance dans le traitement du marché des parts.

Bien que cela ne constitue pas le but premier de cette augmentation de capital, le prix d'émission des nouvelles parts contribuera à valoriser les parts et donc le capital des anciens porteurs.

Le marché des parts de la SCPI Épargne Foncière fonctionne à un prix historiquement inférieur à la valeur de réalisation. Selon nos estimations, du fait que les nouvelles parts seront émises à un prix supérieur à celui constaté lors des confrontations actuelles, l'augmentation de capital aura pour effet d'augmenter les prix d'exécution (net vendeur) sur le marché des parts d'environ 10 %.

La société de gestion précise que cette augmentation probable du prix sur le marché des parts ne sera pas nécessairement permanente et qu'en dehors des périodes d'augmentation de capital, le prix d'échange des parts demeurera librement fixé par la confrontation des ordres d'achats et de ventes.

2.4 Points particuliers

Traitement des reports à nouveaux

Le report à nouveau de la SCPI Épargne Foncière s'élève au 1^{er} janvier 2010 à 12,20 euros par part, soit 30 % (3,65 mois) de la distribution annuelle.

La proposition de la société de gestion à cet égard est double :

- la première proposition consiste à distribuer un montant exceptionnel de 6,00 euros par part avant le début de l'augmentation de capital. Cette distribution pourrait intervenir à l'occasion du versement du deuxième acompte annuel, soit en juillet 2010 ;

- la seconde proposition est la mise en place d'un mécanisme comptable permettant de traiter de manière satisfaisante et définitive la problématique de la dilution du report à nouveau. Le principe est le suivant : 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 est logique d'affecter une fraction de ce prix d'émission au report à nouveau en prélevant le montant correspondant sur la prime d'émission. La mise en place de schéma comptable nécessite une modification de l'article 7 des statuts. Enfin, ces écritures comptables n'impliquent aucun flux financier et n'interdisent donc pas l'investissement immobilier des montants concernés.

2.5 Politique d'investissement et conséquences

Conséquences sur le résultat par part

Dans le cadre de la politique envisagée, les investissements immobiliers devraient permettre la production de revenus par part égaux ou supérieurs aux revenus actuels par part.

Le résultat de la SCPI Épargne Foncière, ramené à une part, oscille sur trois exercices (2008, 2009 et 2010) autour de 40,00 euros, ce qui, sur la base d'un prix de souscription de 750,00 euros conduit à constater un rendement de la part de 5,33 %

Compte tenu de la commission de souscription statutaire de 7,50 % et sur la base de ce même prix de souscription de la part (750,00 euros), le montant disponible par part pour les investissements immobiliers ressort à 693,75 euros.

Il est également précisé que, dans les conditions actuelles (début 2010) du marché de l'investissement, la société de gestion pense pouvoir conduire une politique d'investissement diversifiée géographiquement et sectoriellement produisant un rendement immobilier brut (loyer / prix acte en main) de 6,80 % environ.

En raison de la nature des investissements envisagés, dans des immeubles loués et récents, la proportion des charges ramenée au total des loyers devrait être de l'ordre de 15 %.

Le résultat par part pour les nouvelles parts émises et investies selon ces critères s'établit donc comme suit :

- $750 \times (1 - 7,5\%) \times 6,80\% \times (1 - 15\%) = 40,10$ euros par part, offrant un rendement de 5,35 % et démontrant que le prix de souscription de la part est cohérent par rapport à la politique d'investissement envisagée.

En ce qui concerne le rendement des opérations d'investissement sur le patrimoine existant, si leur rentabilité prévisionnelle est généralement supérieure (pas de charges foncières ni de droits d'enregistrement), l'éventail de leur rentabilité est trop large pour en faire une projection générale. Chaque projet est un cas particulier. Ajoutons que le délai de réalisation de ces investissements dépend souvent d'événements immobiliers (évictions, permis, travaux...) dont la durée est plus aléatoire.

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.

PROJET DE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2009.

Réuni à quatre reprises durant cet exercice, le conseil de surveillance a exercé sa mission en présence de la société de gestion dans le strict respect de la loi, en examinant notamment les comptes sociaux, la situation du marché des parts, l'évolution du patrimoine et des contentieux de la SCPI Épargne Foncière.

1. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions d'immeubles envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des onze arbitrages réalisés pour un montant total de 7 690 800,00 euros, qui ont permis à la SCPI de se séparer de 10 347 m² de locaux vacants à 34 %. A la fin de l'année, notre société avait également en cours, la cession de quatre actifs à Saint-Denis (93), Evry (91), Villeurbanne (69) et Mont Saint-Aignan (76).

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

2. SITUATION LOCATIVE

Au cours de l'exercice 2009, votre conseil a pu constater la volonté de la société de gestion de maintenir en place les locataires comme cela avait été annoncé en début d'exercice dans la perspective d'une année délicate d'un point de vue locatif. Ces renégociations, parfois assorties de mesures d'accompagnement, ont ainsi permis de limiter au maximum la baisse du taux d'occupation financier. À la fin de l'année, notre SCPI comptait notamment, parmi son stock de locaux vacants (47 711 m²), le 13^e étage de la Tour Maine Montparnasse à Paris (1 739 m²), les locaux du P4B à Montigny-le-Bretonneux (2 012 m²), du Space à Nice (1 694 m²) qui font ou devraient faire l'objet de travaux de rénovation.

Compte tenu de ces divers éléments, le taux d'occupation financier s'établit à 89,90 %, au titre de l'exercice 2009, en légère baisse par rapport au taux de 91,10 % pour l'exercice précédent.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine, expertisée par Foncier Expertise, ressort à 667 802 780,00 euros au 31 décembre 2009 et enregistre une baisse de 1,76 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse, plus faible que les baisses observées sur le patrimoine des autres SCPI gérées par la société de gestion, reflète les caractères qualitatifs du patrimoine et la bonne tenue de la SCPI.

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 vous sont commentés dans le rapport de la société de gestion.

En raison des acquisitions réalisées en 2008 et des indexations, les loyers sont en augmentation de 5,44 % en étant portés de 51 547 772,71 euros en 2008 à 53 555 975,40 euros.

Le résultat net comptable ressort à la clôture de l'exercice à la somme de 38 812 360,51 euros, soit en augmentation de 1,11 % par rapport à l'exercice précédent. La distribution s'établit pour l'année 2009 à 40,08 euros par part.

5. PRÉVISIONS POUR 2010

En raison de l'impact des renégociations de loyers et de la vacance d'actifs pour rénovation, les comptes prévisionnels de l'exercice 2010, qui nous ont été présentés et commentés, aboutissent à un résultat de 39,13 euros par part, quelque peu en baisse par rapport à l'exercice 2009. Cependant, le montant de la distribution annuelle devrait être maintenu à 40,08 euros grâce, notamment, à la distribution d'une quote-part de report à nouveau.

6. MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'année 2009, le marché des parts de la SCPI Épargne Foncière a continué à faire preuve d'une bonne fluidité. Sur l'ensemble de l'année 17 009 parts ont été échangées sur la base d'un prix moyen acquéreur allant de 608,20 euros au cours du premier trimestre jusqu'à 642,93 euros au dernier trimestre.

7. CONVENTIONS VISÉES PAR 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 du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 2 mars 2010 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Concernant le projet de réouverture du capital de notre SCPI, les membres du conseil se sont majoritairement déclarés favorables à ce projet.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2009 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier 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 2009 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 38 812 360,51 euros.

L'assemblée générale donne quitus à la société UFG Real Estate Managers 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 38 812 360,51 euros qui, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 11 070 148,92 euros, s'élève à 49 882 509,43 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 38 238 564,48 euros ;
- au report à nouveau une somme de 11 643 944,95 euros.

TROISIÈME 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 2009 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 577 178 600,10 euros ;
- valeur de réalisation : 692 410 096,31 euros ;
- valeur de reconstitution : 793 895 374,99 euros.

QUATRIÈME 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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 20 000 000,00 euros 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 clos le 31 décembre 2010.

SIXIÈME 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 2010.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 124 794,00 euros, soit 0,14 euro par part, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors de la cession d'élément 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 433,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 7 769,00 euros.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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- valeurs 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 2010.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat d'expert immobilier de la société Foncier Expertise pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du commissaire aux comptes, décide la réouverture du capital de la SCPI Épargne Foncière.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide, corrélativement à l'adoption de la résolution qui précède, de procéder à une distribution exceptionnelle du report à nouveau existant à hauteur de 6,00 euros par part, soit un montant total de 5 724 336,00 euros à distribuer préalablement à la réouverture du capital.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide d'augmenter le capital maximum statutaire pour le fixer à 208 454 000 euros et de rédiger le premier alinéa de l'article 7 des statuts "Augmentation - Réduction de capital" comme suit :

"Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 208 454 000 euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin d'éviter, lors des augmentations de capital, 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 par part du report nouveau existant ;
- de compléter et de rédiger comme suit le sixième alinéa de l'article 7 des statuts "Augmentation - Réduction de capital".

Ancienne rédaction :

"Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts."

Nouvelle rédaction :

"Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau par part."

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin d'aligner, lors des augmentations de capital, la date à laquelle l'acheteur sur le marché par confrontations commence à bénéficier des revenus et sur la date d'entrée en jouissance, pour le souscripteur, des parts nouvelles créées, de rédiger les trois premiers alinéas de l'article 11 des statuts "Droit des Parts", comme suit :

Ancienne rédaction article 11 "Droit des Parts" :

"Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date."

Nouvelle rédaction article 11 "Droit des Parts" :

"Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, la date à laquelle l'acheteur commence à bénéficier des revenus coïncide avec la date à laquelle le cédant cesse d'en bénéficier.

Pendant les périodes d'augmentation du capital, l'acheteur commence à bénéficier des revenus dans un délai identique au délai d'entrée en jouissance des parts nouvelles, fixé par la société de gestion pour chaque augmentation du capital.

En dehors des périodes d'augmentation du capital, il commence à en bénéficier à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu."

SIXIÈME 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 2009

| | EXERCICE 2009 | | EXERCICE 2008 | |
|---|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | 560 439 662,93 | 667 802 780,00 | 564 941 609,49 | 684 946 640,00 |
| Terrains et constructions | 558 842 783,14 | 666 792 780,00 | 538 759 660,31 | 660 511 640,00 |
| Constructions sur sol d'autrui | 669 442,69 | 1 010 000,00 | 722 966,42 | 1 055 000,00 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | 24 318 376,34 | 23 380 000,00 |
| Autres immobilisations locatives | 927 437,10 | | 1 140 606,42 | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 1 536 709,09 | | 2 247 845,65 | |
| Commissions de souscription | | | | |
| Frais de recherche des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Frais d'acquisition des immobilisations locatives | 1 536 709,09 | | 2 247 845,65 | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | - 9 577 058,23 | - 171 970,00 | - 10 225 842,71 | - 212 217,00 |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - 6 012 153,80 | | - 8 166 840,07 | |
| Grosses réparations pour travaux de remise en état | - 3 392 934,43 | | - 1 846 785,64 | |
| Grosses réparations exceptionnelles | | | | |
| Autres provisions pour risques et charges | - 171 970,00 | - 171 970,00 | - 212 217,00 | - 212 217,00 |
| TOTAL I | 552 399 313,79 | 667 630 810,00 | 556 963 612,43 | 684 734 423,00 |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | 652 209,18 | 652 209,18 | 654 881,74 | 654 881,74 |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | 652 209,18 | 652 209,18 | 654 881,74 | 654 881,74 |
| Créances | 9 057 471,77 | 9 057 471,77 | 11 719 361,98 | 11 719 361,98 |
| Locataires et comptes rattachés | 4 217 241,29 | 4 217 241,29 | 4 008 521,06 | 4 008 521,06 |
| Provisions pour dépréciation des créances douteuses | - 1 491 931,89 | - 1 491 931,89 | - 1 320 075,53 | - 1 320 075,53 |
| Créances fiscales et sociales | 694 631,96 | 694 631,96 | 3 209 191,38 | 3 209 191,38 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 1 476 764,50 | 1 476 764,50 | 1 430 245,18 | 1 430 245,18 |
| Autres créances | 4 162 476,35 | 4 162 476,35 | 4 393 190,33 | 4 393 190,33 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | - 1 710,44 | - 1 710,44 | - 1 710,44 | - 1 710,44 |
| Valeurs de placement et disponibilités | 51 794 268,78 | 51 794 268,78 | 58 767 809,30 | 58 767 809,30 |
| Valeurs mobilières de placement | | | 29 900 000,00 | 29 900 000,00 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 51 794 268,78 | 51 794 268,78 | 28 867 809,30 | 28 867 809,30 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - 10 970 474,89 | - 10 970 474,89 | - 11 402 442,55 | - 11 402 442,55 |
| Emprunts auprès des établissements de crédits | | | | |
| Dépôts et cautionnements reçus | - 10 970 474,89 | - 10 970 474,89 | - 11 402 442,55 | - 11 402 442,55 |
| Banques créditrices | | | | |
| Dettes d'exploitation | - 7 596 863,12 | - 7 596 863,12 | - 7 196 414,09 | - 7 196 414,09 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | - 930 298,79 | - 930 298,79 | - 973 564,34 | - 973 564,34 |
| Locataires et comptes rattachés | - 6 666 564,33 | - 6 666 564,33 | - 6 222 849,75 | - 6 222 849,75 |
| Dettes diverses | - 18 157 325,41 | - 18 157 325,41 | - 33 883 217,14 | - 33 883 217,14 |
| Dettes fiscales et sociales | - 1 271 982,43 | - 1 271 982,43 | - 958 236,27 | - 958 236,27 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | - 14 813 248,27 | - 14 813 248,27 |
| Associés à régulariser | - 5 043 981,23 | - 5 043 981,23 | - 4 827 199,83 | - 4 827 199,83 |
| Associés dividendes à payer | - 9 567 843,12 | - 9 567 843,12 | - 10 288 099,44 | - 10 288 099,44 |
| Autres dettes diverses | - 2 273 518,63 | - 2 273 518,63 | - 2 996 433,33 | - 2 996 433,33 |
| TOTAL II | 24 779 286,31 | 24 779 286,31 | 18 659 979,24 | 18 659 979,24 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Autres charges à étaler | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL III | | | | |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 577 178 600,10 | | 575 623 591,67 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 692 410 096,31 | | 703 394 402,24 |

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2009 AU 31-12-2009 ⁽¹⁾

| Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat 2008 | Autres mouvements | Situation au 31-12-2009 |
|--|--------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Capital | 145 970 568,00 | | | 145 970 568,00 |
| Capital souscrit | 145 970 568,00 | | | 145 970 568,00 |
| Primes d'émission | 128 865,99 | | | 128 865,99 |
| Prime d'émission | 7 073 139,95 | | | 7 073 139,95 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -6 944 273,96 | | | -6 944 273,96 |
| Imputation des écarts sur remboursements de parts | | | | |
| Écart sur remboursement de parts | | | | |
| Prime de fusion | 363 198 616,22 | | | 363 198 616,22 |
| Prime de fusion | 385 433 738,98 | | | 385 433 738,98 |
| Prélèvement sur prime de fusion | -22 235 122,76 | | | -22 235 122,76 |
| Écart de réévaluation | 38 216 166,29 | | | 38 216 166,29 |
| Écart de réévaluation | 39 472 731,18 | | | 39 472 731,18 |
| Amortissement prélevé sur écart de réévaluation | -1 256 564,89 | | | -1 256 564,89 |
| Réserves indisponibles | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat | | | | |
| Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat | | | | |
| Plus ou moins values sur cessions d'immeubles | 15 736 307,28 | | 981 212,40 | 16 717 519,68 |
| Réserves | 1 302 918,97 | | | 1 302 918,97 |
| Fonds de réinvestissement | 1 302 918,97 | | | 1 302 918,97 |
| Report à nouveau | 10 835 257,03 | 234 891,89 | | 11 070 148,92 |
| Résultat de l'exercice net d'acompte et prélèvement libératoire | 234 891,89 | -234 891,89 | 573 796,03 | 573 796,03 |
| Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire | 38 387 591,33 | -38 387 591,33 | 38 812 360,51 | 38 812 360,51 |
| Acompte sur distribution | -37 776 474,88 | 37 776 474,88 | -38 079 365,72 | -38 079 365,72 |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | -376 224,56 | 376 224,56 | -159 198,76 | -159 198,76 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 575 623 591,67 | 0,00 | 1 555 008,43 | 577 178 600,10 |

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

| CHARGES | 2009 | 2008 |
|--|----------------------|----------------------|
| Charges immobilières | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | | |
| Charges locatives | 14 148 635,22 | 16 250 740,58 |
| Autres charges | | |
| | 14 148 635,22 | 16 250 740,58 |
| Charges non refacturées | | |
| Charges locatives | 2 188 630,27 | 1 630 671,77 |
| Travaux d'entretien | 420 548,27 | 427 027,10 |
| Grosses réparations | 5 122 437,48 | 5 523 956,70 |
| Autres charges | 2 862 050,48 | 3 579 635,63 |
| | 10 593 666,50 | 11 161 291,20 |
| Total des charges immobilières | 24 742 301,72 | 27 412 031,78 |
| Charges d'exploitation | | |
| Rémunération de la société de gestion | 5 498 098,45 | 5 319 692,18 |
| Diverses charges d'exploitation | 612 299,24 | 663 059,26 |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | 960 081,54 | 841 711,65 |
| Dotation aux provisions d'exploitation | | |
| Provision pour créances douteuses | 557 842,02 | 370 193,08 |
| Provision pour grosses réparations | 4 513 900,00 | 4 299 928,39 |
| Autres provisions | 6 535,00 | 6 151,00 |
| | 5 078 277,02 | 4 676 272,47 |
| Commission de souscription | | |
| Autres charges | | |
| Total des charges d'exploitation | 12 148 756,25 | 11 500 735,56 |
| Charges financières | | 2 391,99 |
| Charges exceptionnelles | 18 733,23 | 48 397,08 |
| TOTAL DES CHARGES | 36 909 791,20 | 38 963 556,41 |
| BÉNÉFICE DE L'EXERCICE | 38 812 360,51 | 38 387 591,33 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 75 722 151,71 | 77 351 147,74 |
| PRODUITS | 2009 | 2008 |
| Produits immobiliers | | |
| Loyers | 53 555 975,40 | 51 547 772,71 |
| Charges refacturées | 14 148 635,22 | 16 250 740,58 |
| Produits annexes | 1 042 389,90 | 235 371,26 |
| Total des produits immobiliers | 68 747 000,52 | 68 033 884,55 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Créances douteuses | 385 985,66 | 458 135,70 |
| Grosses réparations | 5 122 437,48 | 5 523 956,70 |
| Autres reprises de provisions | 46 782,00 | 122 686,76 |
| | 5 555 205,14 | 6 104 779,16 |
| Transfert de charges d'exploitation | 409 496,88 | 1 313 360,17 |
| Autres produits | | |
| Prélèvements sur prime d'émission | | |
| Commission de souscription | | |
| Autres prélèvements | | |
| Total des produits d'exploitation | 5 964 702,02 | 7 418 139,33 |
| Produits financiers | 659 438,79 | 1 572 479,41 |
| Produits exceptionnels | 351 010,38 | 326 644,45 |
| TOTAL DES PRODUITS | 75 722 151,71 | 77 351 147,74 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 75 722 151,71 | 77 351 147,74 |

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

| TABLEAU 1 | 2009 | 2008 |
|---|----------------------|-----------------------|
| EMPLOIS | | |
| Distributions versées au titre de l'exercice | 38 238 564,48 | 38 152 699,44 |
| Variation du R.A.N. suite traitement des charges à répartir | | |
| Acquisitions d'immobilisations | 2 064 650,02 | 52 559 587,30 |
| Installations, agencements et aménagements | 65 000,00 | 202 471,23 |
| Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | 908 409,96 |
| Apports d'immeubles | | |
| Dépôts et cautionnements versés | | |
| Dépôts de garantie remboursés | 431 967,66 | |
| Variation des amortissements et des provisions | | 1 278 705,09 |
| Total des emplois | 40 800 182,16 | 93 101 873,02 |
| FONDS DE ROULEMENT | 5 861 868,33 | -23 021 771,68 |
| TOTAL DES FLUX | 46 662 050,49 | 70 080 101,34 |
| RESSOURCES | | |
| Bénéfice de l'exercice | 38 812 360,51 | 38 387 591,33 |
| Capitaux propres | | |
| Capitaux en contrepartie des apports | | |
| Frais d'augmentation de capital | | |
| Prime de fusion | | |
| Cessions d'immobilisations | 7 448 910,61 | 31 553 921,18 |
| Remboursements de prêts | | |
| Autres dettes financières | | |
| Augmentation des emprunts | | |
| Dépôts et cautionnements remboursés | 2 672,56 | 50 663,54 |
| Dépôts de garantie | | 87 925,29 |
| Variation des amortissements et des provisions | 398 106,81 | |
| Total des ressources | 46 662 050,49 | 70 080 101,34 |
| TABLEAU 2 | 2009 | 2008 |
| Variation du fonds de roulement | 5 861 868,33 | -23 021 771,68 |
| Variation des dettes | -15 326 192,54 | 12 075 112,32 |
| Variation des créances | 2 490 783,69 | 1 773 262,70 |
| Valeurs disponibles au début de l'exercice | 58 767 809,30 | 67 941 205,96 |
| Valeurs disponibles à la fin de l'exercice | 51 794 268,78 | 58 767 809,30 |

ANNEXE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux règles et principes comptables en vigueur en France, 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) régies 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 et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n°99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- À la méthode du coût historique dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

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 à compter du 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.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine soit pour leur coût d'acquisition augmenté de l'écart d'évaluation résultant des expertises 1972 ou des valeurs de fusion intervenues en 2002.

Conformément au traité de fusion, les coûts des immeubles de l'Épargne Foncière avant fusion, résultant soit de leur coût historique d'acquisition, soit de la valeur d'apport à la société lors de la précédente fusion-absorption des SCPI Épargne Foncière 1, Épargne Foncière 3 et Immofonds 1 ont été remplacés par leur valeur vénale au 30 juin 2002. Cette réévaluation dont la possibilité est offerte par le dernier alinéa de l'article L.214-79 du Code monétaire et financier permet un enregistrement homogène pour l'ensemble des actifs immobilisés de la SCPI Épargne Foncière.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ou toutes autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisation 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Autres immobilisations locatives" dans le compte "Installations générales, agencements, aménagements divers". Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Amortissements et prélèvement sur la prime d'émission

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis par le compte de résultat sur une durée de 5 ans.

Provisions pour dépréciation de créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

3. Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1^{er} janvier 2004, les plus values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu 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 dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu 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 2009, à hauteur de 0,14 euro par part, soit un montant total de 132 996 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession :

- pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, une somme de 124 794 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 physiques non résidentes, une somme de 433 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- pour les associés non soumis à l'impôt sur le revenu, une somme de 7 769 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

4. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, 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 société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2006.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. La mission d'expertise pour l'exercice clos au 31 décembre 2007 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'A.M.F et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2007, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2009 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2009 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 667 802 780 euros.

5. Plan d'entretien des immeubles

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.

À compter du 1^{er} janvier 2003, la dotation 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 % contre 15 % antérieurement 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

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 15 % à 5 % des loyers quittancés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Au 31 décembre 2009, la provision pour grosses réparations s'élève à 6 012 153,80 euros.

Des provisions exceptionnelles peuvent être dotées de manière complémentaire en couverture de travaux qui n'entrent pas dans le cycle d'entretien récurrent des immeubles.

À ce titre, les travaux lancés pour la remise en état des locaux dans le but de les remettre à la disposition d'un nouveau locataire, concernant en général la réfection des peintures, sols souples, cloisonnement, faux plafonds et électricité et dont la prévisibilité n'excède pas deux années ont fait l'objet d'une dotation spécifique de 1 840 000,00 euros.

Au 31 décembre 2009, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 3 392 934,43 euros.

6. Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Récapitulatif des placements immobiliers | Exercice 2009 | | Exercice 2008 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Habitations | | | | |
| Bureaux | 504 359 213,30 | 582 337 780,00 | 480 901 650,40 | 571 999 640,00 |
| Locaux d'activité | 14 082 277,69 | 17 300 000,00 | 15 956 480,41 | 19 725 000,00 |
| Commerces | 37 276 320,60 | 62 910 000,00 | 37 912 420,60 | 63 082 000,00 |
| Entrepôts | 4 370 010,62 | 4 975 000,00 | 5 429 531,62 | 6 480 000,00 |
| Autres | 351 840,72 | 280 000,00 | 354 548,12 | 280 000,00 |
| Total | 560 439 662,93 | 667 802 780,00 | 540 554 631,15 | 661 566 640,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Habitations | | | | |
| Bureaux | | | 24 386 978,34 | 23 380 000,00 |
| Locaux d'activité | | | | |
| Commerces | | | | |
| Entrepôts | | | | |
| Total | | | 24 386 978,34 | 23 380 000,00 |
| Total général | 560 439 662,93 | 667 802 780,00 | 564 941 609,49 | 684 946 640,00 |

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

| | |
|---|-----------------------|
| Solde terrains et constructions au 31-12-2008 | 549 113 414,94 |
| Acquisitions et restructurations de l'exercice | 1 831 523,39 |
| 33 avenue du Maine - 75015 PARIS | 1 831 523,39 |
| Cessions de l'exercice | 6 295 293,02 |
| 29 rue de l'École Normale - 33000 BORDEAUX | 16 058,70 € |
| 19 rue Blaise Pascal - 54320 MAXEVILLE | 861 337,00 € |
| 1 avenue de Chater - 69340 FRANCHEVILLE | 460 000,00 € |
| 27/29 avenue Gustave Eiffel - 91000 MORANGIS | 1 059 521,00 € |
| 8 rue Charles Pathé - 94300 VINCENNES | 1 029 031,00 € |
| Place de Bretagne - 44000 NANTES | 221 051,00 € |
| Place de Gutenberg - 59175 TEMPLEMARS | 533 572,00 € |
| 32 boulevard du Maréchal Leclerc - 38000 GRENOBLE | 636 100,00 € |
| 117/119 boulevard de Stalingrad - 69100 VILLEURBANNE | 199 324,32 € |
| 34 rue Raymond Aron - 76130 MONT SAINT-AIGNAN | 678 398,00 € |
| Rue des Mazières - 91000 ÉVRY | 600 900,00 € |
| Solde terrains et constructions au 31-12-2009 | 544 649 645,31 |

TRAVAUX IMMOBILISÉS

| | |
|---|----------------------|
| Solde au 31-12-2008 | 15 062 254,71 |
| Comptabilisations de l'exercice | 228 516,12 |
| 1 rue Stephenson - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX | 34 304,80 |
| 25 rue Auguste Blanche - 92800 PUTEAUX | -2 750,00 |
| 101/127 Chemin Vert - 69760 LIMONEST | 95 179,22 |
| 14 bis rue Daru - 75008 PARIS | 29 192,00 |
| 48/49 quai le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 22 179,30 |
| Rue des Mazières - 91000 ÉVRY | -4 610,51 |
| 49 Chemin Vert - 69760 LIMONEST | 2 501,62 |
| Allée des Hêtres - 69760 LIMONEST | 12 447,38 |
| Allée des Hêtres - ZAC du Sans Souci - 69760 LIMONEST | 31 522,61 |
| 36 rue de la Montjoie - 93214 LA PLAINE SAINT-DENIS | 8 549,70 |
| Solde travaux immobilisés au 31-12-2009 | 15 290 770,83 |

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI

| | |
|--|-----------------------|
| Solde au 31-12-2008 | -374 666,58 |
| Dotations de l'exercice | -53 523,73 |
| Solde amortissements au 31-12-2009 | -428 190,31 |
| Terrains, constructions et constructions sur sol d'autrui au 31-12-2009 | 559 512 225,83 |

INSTALLATIONS, AGENCEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

| | |
|--|---------------------|
| Solde au 31-12-2008 | 1 664 890,24 |
| Comptabilisations de l'exercice | -102 794,68 |
| 83/85 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS | 65 000,00 |
| Rue des Mazières - 91000 ÉVRY | -167 794,68 |
| Solde au 31-12-2009 | 1 562 095,56 |

AMORTISSEMENTS, INSTALLATIONS, AGENCEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

| | |
|--|--------------------|
| Solde au 31-12-2008 | -524 283,82 |
| Dotations de l'exercice | -195 421,25 |
| Comptes à comptes 2009 | 85 046,61 |
| Solde amortissements au 31-12-2009 | -634 658,46 |
| V.N.C. des installations, agencements et aménagements au 31-12-2009 | 927 437,10 |

| | |
|--|-----------------------|
| Immobilisations locatives au 31-12-2009 | 560 439 662,93 |
|--|-----------------------|

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

| | |
|--|-------------------|
| Solde des dépôts versés au 31-12-2008 | 654 881,74 |
| Fonds de roulement versés aux syndicats | 62 727,41 |
| Fonds de roulement restitués par les syndicats | -65 399,97 |
| Solde des dépôts versés au 31-12-2009 | 652 209,18 |

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| Amortissements | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31-12-2008 | Dotation 2009 | Montant des amortissements au 31-12-2009 |
|--|--------------------------|--|------------------|--|
| Amortissements des constructions sur sol d'autrui | | 374 666,58 | 53 523,73 | 428 190,31 |
| 8 route Latérale - 94000 RUNGIS | 18,00 | 355 714,70 | 50 816,33 | 406 531,03 |
| 70 avenue des Champs-Élysées - 75008 PARIS | 67,57 | 18 951,88 | 2 707,40 | 21 659,28 |

| Amortissements | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31-12-2008 | Compte à compte 2009 * | Dotation 2009 | Montant des amortissements au 31-12-2009 |
|---|--------------------------|--|------------------------|-------------------|--|
| Agencements, aménagements et installations | 5 | 524 283,82 | (85 046,61) | 195 421,25 | 634 658,46 |

* Les agencements, aménagements et installations totalement amortis au cours de l'exercice, ainsi que ceux concernant les immeubles vendus ont fait l'objet d'une écriture de régularisation comptable.

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

| Charges à étaler | Montant net des charges à étaler au 31-12-2008 | Augmentation des charges à étaler 2009 | Dotation 2009 | Montant des charges à étaler au 31-12-2009 |
|---|--|--|---------------|--|
| Frais d'acquisition des immobilisations | 2 247 845,65 | | -711 136,56 | 1 536 709,09 |

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

| Provisions | Montant des provisions au 31-12-2008 | Dotations 2009 | Provisions utilisées ou reprises | Montant des provisions au 31-12-2009 |
|---|--------------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Pour grosses réparations | 8 166 840,07 | 2 673 900,00 | 4 828 586,27 | 6 012 153,80 |
| Pour travaux de remise en état locatif | 1 846 785,64 | 1 840 000,00 | 293 851,21 | 3 392 934,43 |
| Sous-total provisions pour grosses réparations | 10 013 625,71 | 4 513 900,00 | 5 122 437,48 | 9 405 088,23 |
| Pour risques et charges | 212 217,00 | 6 535,00 | 46 782,00 | 171 970,00 |
| Sous-total provisions risques et charges | 212 217,00 | 6 535,00 | 46 782,00 | 171 970,00 |
| Pour créances douteuses | 1 320 075,53 | 557 842,02 | 385 985,66 | 1 491 931,89 |
| Sous-total provisions créances douteuses | 1 320 075,53 | 557 842,02 | 385 985,66 | 1 491 931,89 |
| Pour autres créances | 1 710,44 | | | 1 710,44 |
| Sous-total provisions autres créances | 1 710,44 | | | 1 710,44 |
| Total | 11 547 628,68 | 5 078 277,02 | 5 555 205,14 | 11 070 700,56 |

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Écart de réévaluation | 39 472 731,18 |
| Amortissements prélevés | 1 256 564,89 |
| Total au 31-12-2009 | 38 216 166,29 |

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2008

| | |
|--|----------------------|
| Résultat 2008 | 38 387 591,33 |
| Report à nouveau 2007 | 10 835 257,03 |
| Total distribuable | 49 222 848,36 |
| Distribution 2008 | 37 776 474,88 |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | 376 224,56 |
| Report à nouveau | 11 070 148,92 |
| Total réparti | 49 222 848,36 |

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| Charges à payer | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Fournisseur : factures non parvenues | 5 172,70 |
| Autres dettes diverses | 2 253 648,24 |
| Total | 2 258 820,94 |

| Produits à recevoir | |
|----------------------------------|---------------------|
| Créances fiscales et sociales | 847,70 |
| Autres créances d'exploitation | 2 071 301,91 |
| Valeurs mobilières de placements | 10 799,54 |
| Total | 2 082 949,15 |

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Locataires | 1 811 317,96 |
| Locataires : effets à recevoir | 70 030,64 |
| Locataires : créances douteuses | 2 335 892,69 |
| Total | 4 217 241,29 |

■ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 51 783 469,24 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 comptabilisés au titre de ces placements au 31 décembre 2009 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2010 est de 10 799,54 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

| | |
|--------------|--------------|
| Total | Néant |
|--------------|--------------|

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

| | |
|--------------|--------------|
| Total | Néant |
|--------------|--------------|

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Appels syndics | 7 677 285,28 |
| Entretien et réparations | 1 174 993,83 |
| État des lieux | 35 419,08 |
| Primes d'assurances | 200 311,02 |
| Frais de contentieux | 91 044,81 |
| Taxes bureaux | 670 063,76 |
| Taxes foncières | 3 072 497,24 |
| Taxes ordures ménagères | 892 626,11 |
| Autres taxes immobilières | 29 444,45 |
| Honoraires de gestion | 304 949,64 |
| Total | 14 148 635,22 |

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

| | |
|--|---------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -421 470,82 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 110 713,92 |
| Grosses réparations et travaux exceptionnels | 1 927 711,75 |
| Autres charges immobilières | -430 105,40 |
| Total | 1 186 849,45 |

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Charges facturées | -421 470,82 |
| Produits de l'activité immobilière | 24 341,17 |
| Total | -397 129,65 |

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|--|------------------|
| Pertes sur locataires partis + article 700 | 15 938,16 |
| Pénalités et amendes | 2 500,00 |
| Diverses charges exceptionnelles | 295,07 |
| Total | 18 733,23 |

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|---|-------------------|
| Indemnités d'assurances | 14 292,00 |
| Dégrèvements d'impôts | 241 370,00 |
| Profits sur locataires partis (réductions et soldes de comptes) | 25 593,08 |
| Articles 700 sur locataires + clause pénale | 49 109,48 |
| Divers produits exceptionnels | 20 645,82 |
| Total | 351 010,38 |

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

| | |
|---|--------------|
| Fonds de remboursement disponible au 31-12-2008 | |
| Prélèvements 2009 | |
| Affectation au report à nouveau | |
| Solde disponible au 31-12-2009 | Néant |

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

| Cautions | |
|--|--------------|
| Cautions bancaires reçues des locataires | 2 762 162,48 |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | 47 240,04 |

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

| Adresse | Nature | Date | Prix de vente ou de promesse | Valeur d'expertise 2009 | Valeur comptable 2009 |
|--|-----------|----------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 73 rue de la République - 93200 SAINT-DENIS | Commerces | 28-04-09 | 2 428 200,00 | 2 350 000,00 | 1 204 900,00 |
| 2 rue du Dauphiné - 21121 FONTAINE LES DIJON | Bureaux | 28-12-09 | 290 000,00 | 270 000,00 | 259 163,00 |

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

| | | | Date d'acquisition ou d'apport | Surface (m ²) | Nombre de parkings | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) | Écart de réévaluation (II) | Valeur bilantielle (I + II) |
|----------------|---------------------|--|--------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| BUREAUX | | | | | | | | |
| 06200 | NICE | 208 ROUTE DE GRENOBLE | 01-01-02 | 2 935 | 100 | 3 205 540,00 | | 3 205 540,00 |
| 06560 | VALBONNE | ROUTE DES DOLINES | 01-01-99 | 3 113 | 138 | 3 189 842,87 | 34 453,13 | 3 224 296,00 |
| 06560 | VALBONNE | SOPHIA ANTIPOLIS | 01-01-02 | 882 | 26 | 1 064 300,00 | | 1 064 300,00 |
| 06560 | VALBONNE | ZAC DE SOPHIA ANTIPOLIS | 01-01-02 | 3 343 | 160 | 4 573 471,00 | | 4 573 471,00 |
| 13001 | MARSEILLE | 8 RUE SAINTE BARBE | 12-05-06 | 3 190 | 22 | 4 790 000,00 | | 4 790 000,00 |
| 13008 | MARSEILLE | 2 BIS RUE FARGES | 05-01-87 | 803 | 19 | 964 552,36 | -74 952,36 | 889 600,00 |
| 13008 | MARSEILLE | 348 AVENUE DU PRADO | 03-01-90 | 1 296 | 20 | 1 923 976,84 | -212 176,84 | 1 711 800,00 |
| 13100 | AIX EN PROVENCE | 445 RUE ANDRÉ-MARIE AMPÈRE | 01-01-02 | 5 892 | 246 | 4 855 501,00 | | 4 855 501,00 |
| 13100 | AIX EN PROVENCE | EUROPARC PICHAURY BÂT. 9 | 01-01-02 | 1 334 | | 1 448 266,00 | | 1 448 266,00 |
| 13100 | AIX EN PROVENCE | EUROPARC PICHAURY BÂT. 10 | 01-01-02 | 1 139 | | 1 227 215,00 | | 1 227 215,00 |
| 13100 | AIX EN PROVENCE | AIX MÉTROPOLE - BÂT. C ET D | 01-01-02 | 2 908 | 106 | 3 216 674,00 | | 3 216 674,00 |
| 13763 | LES MILLES | ZI D'AIX EN PROVENCE | 01-01-02 | 993 | 10 | 842 800,00 | | 842 800,00 |
| 21000 | DIJON | 13 AVENUE ALBERT 1 ^{ER} | 01-01-02 | 2 120 | 13 | 1 067 143,00 | | 1 067 143,00 |
| 21000 | DIJON | 6/12 AVENUE MARÉCHAL FOCH | 01-01-02 | 868 | 37 | 998 541,00 | | 998 541,00 |
| 21121 | FONTAINE LES DIJON | 2 RUE DAUPHINE | 01-01-02 | 359 | 15 | 259 163,00 | | 259 163,00 |
| 30000 | NÎMES | 29 RUE CHARLEMAGNE | 01-01-02 | 573 | 18 | 548 816,00 | | 548 816,00 |
| 31000 | TOULOUSE | 7-9-11 RUE MATABIAU | 01-01-02 | 1 026 | 16 | 1 008 700,00 | | 1 008 700,00 |
| 31000 | TOULOUSE-LABÈGE | ZAC DE LA GRANDE BORDE | 01-01-02 | 1 003 | 27 | 739 378,00 | | 739 378,00 |
| 31000 | TOULOUSE | RUE PAUL MESPLE | 04-07-02 | 2 682 | 169 | 3 399 613,10 | | 3 399 613,10 |
| 31100 | BASSO CAMBO | 8 RUE ROGER CAMBOULIVES | 01-01-02 | 1 562 | | 1 890 368,00 | | 1 890 368,00 |
| 31130 | QUINT FONSEGRIVES | ÉCOPARC - ZONE DE RIBAUT | 12-02-01 | 2 400 | 100 | 2 469 674,08 | -137 204,08 | 2 332 470,00 |
| 31130 | BALMA | 2/4 CHEMIN DE LA TUILERIE | 01-01-02 | 596 | 20 | 388 745,00 | | 388 745,00 |
| 31320 | LABÈGE-CASTANET | ZAC DE LA GRANDE BORDE | 01-01-02 | 759 | 32 | 640 000,00 | | 640 000,00 |
| 31328 | LABÈGE | VOIE N°5 - ZAC DE LA GRANDE BORDE | 01-01-02 | 2 156 | 62 | 1 646 449,00 | | 1 646 449,00 |
| 31328 | LABÈGE | VOIE N°5 - ZAC DE LA GRANDE BORDE | 23-06-06 | | 45 | 231 442,60 | | 231 442,60 |
| 31400 | TOULOUSE | 3 AVENUE DE L'EUROPE | 01-01-02 | 1 747 | 65 | 1 550 000,00 | | 1 550 000,00 |
| 31500 | TOULOUSE | IMPASSE HENRI PITOT | 01-01-02 | 2 068 | 77 | 2 104 700,00 | | 2 104 700,00 |
| 31520 | RAMONVILLE ST-AGNE | 3 RUE HERMÈS | 01-01-02 | 760 | 24 | 365 878,00 | | 365 878,00 |
| 31700 | BLAGNAC | AVENUE DE L'ESCADRILLE | 01-12-99 | 2 000 | 140 | 2 097 393,58 | -62 199,58 | 2 035 194,00 |
| 33000 | BORDEAUX-MÉRIADECK | QUARTIER DE L'HÔTEL DE VILLE | 01-01-02 | 1 024 | 13 | 922 317,00 | | 922 317,00 |
| 33000 | BORDEAUX | 29 RUE DE L'ÉCOLE NORMALE | 01-01-02 | 1 142 | 30 | 700 451,30 | | 700 451,30 |
| 33110 | LE BOUSCAT-BORDEAUX | 110 ROUTE DU MÉDOC | 01-01-02 | 1 010 | 41 | 739 378,00 | | 739 378,00 |
| 33600 | PESSAC-BORDEAUX | 4 AVENUE LÉONARD DE VINCI | 01-01-02 | 812 | 24 | 670 776,00 | | 670 776,00 |
| 35000 | RENNES | 9 RUE CLOS COURTEL | 01-01-02 | 2 524 | 42 | 2 065 684,00 | | 2 065 684,00 |
| 38000 | GRENOBLE | 16 RUE HENRI BARBUSSE | 22-10-07 | 2 736 | | 4 602 963,00 | | 4 602 963,00 |
| 38330 | MONTBONNOT | ESPACE BELLEDONNE - ZIRST II BÂT. A | 01-01-02 | 2 767 | | 3 191 500,00 | | 3 191 500,00 |
| 38330 | MONTBONNOT | ESPACE BELLEDONNE - ZIRST II BÂT. B | 07-03-02 | 3 694 | 124 | 3 422 480,44 | | 3 422 480,44 |
| 44000 | NANTES | 4 ET 6 RUE D'ERLON | 01-01-02 | 927 | 17 | 1 036 653,00 | | 1 036 653,00 |
| 44000 | NANTES | 12/16 RUE GAËTAN RONDEAU | 01-01-02 | 662 | 24 | 475 500,00 | | 475 500,00 |
| 44000 | NANTES ST-HERBLAIN | 15 BOULEVARD MARCEL PAUL | 01-01-02 | 995 | 35 | 823 225,00 | | 823 225,00 |
| 44000 | NANTES | PLACE DE BRETAGNE | 01-01-02 | | | | | |
| 44200 | NANTES | 22 RUE DE LA TOUR D'AUVERGNE | 01-01-02 | 1 591 | 72 | 1 006 164,00 | | 1 006 164,00 |
| 44470 | CARQUEFOU | GRANDE ALLÉE DES RENAUDIÈRES | 01-01-02 | 1 515 | | 1 692 184,00 | | 1 692 184,00 |
| 44470 | CARQUEFOU | 9 RUE AMPÈRE | 29-12-08 | 5 036 | 251 | 10 232 000,00 | | 10 232 000,00 |
| 44800 | NANTES ST-HERBLAIN | AV. DE L'ANGEVINIÈRE - BD M. PAUL | 01-01-02 | 610 | 22 | 562 000,00 | | 562 000,00 |
| 45000 | ORLÉANS | 2 AVENUE DE PARIS | 01-01-02 | 812 | 16 | 1 013 786,00 | | 1 013 786,00 |
| 45000 | ORLÉANS | 37 AVENUE DE PARIS | 01-01-02 | 1 353 | 45 | 1 375 200,00 | | 1 375 200,00 |
| 54320 | MAXEVILLE | PARC D'ACTIVITÉ ST-JACQUES | 01-01-02 | 778 | 23 | 579 306,00 | | 579 306,00 |
| 54500 | VANDŒUVRE | 2/4 ALLÉE DE LA FORÊT DE LA REINE | 01-01-02 | 540 | 27 | 510 704,00 | | 510 704,00 |
| 57000 | METZ | RUE ANDRÉ MARIE AMPÈRE | 01-01-02 | 799 | 34 | 602 174,00 | | 602 174,00 |
| 57070 | METZ | RUE ÉDOUARD BELIN | 01-01-02 | 569 | 23 | 487 837,00 | | 487 837,00 |
| 59650 | VILLENEUVE D'ASCQ | ALLÉE LAKANAL | 01-01-02 | 1 413 | 50 | 1 132 300,00 | | 1 132 300,00 |
| 59700 | MARCO EN BARCEUL | 19 RUE FLANDRE ET HERMITAGE | 01-01-02 | 499 | 8 | 440 200,00 | | 440 200,00 |
| 59800 | LILLE | 25 AV. CHARLES ST-VENANT RUE DE TOURNAI | 01-01-02 | 5 422 | 90 | 7 226 083,00 | | 7 226 083,00 |
| 67300 | SCHILTIGHEM | RUE DE VIENNE | 21-03-01 | 1 129 | 52 | 1 245 508,47 | -56 406,47 | 1 189 102,00 |
| 69000 | ÉCULLY | 20 CHEMIN DU RANDIN | 01-01-02 | 1 661 | 79 | 1 356 796,00 | | 1 356 796,00 |
| 69002 | LYON | 66 RUE DU PRÉSIDENT HERRIOT | 01-01-02 | 1 140 | | 1 330 000,00 | | 1 330 000,00 |
| 69003 | LYON | 74 RUE MAURICE FLANDRIN | 01-01-02 | 2 465 | 37 | 2 332 788,00 | | 2 332 788,00 |
| 69003 | LYON | 88 RUE PAUL BERT | 01-01-02 | 1 190 | 23 | 1 600 000,00 | | 1 600 000,00 |
| 69003 | LYON | 107/109 BD VIVIER MERLE | 13-11-07 | 1 681 | 45 | 6 800 000,00 | | 6 800 000,00 |
| 69005 | LYON | 4 QUAI DES ÉTROITS | 01-01-02 | 9 009 | 187 | 6 963 700,00 | | 6 963 700,00 |
| 69100 | VILLEURBANNE | BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE | 01-01-02 | 1 361 | 26 | 1 196 725,00 | | 1 196 725,00 |
| 69100 | VILLEURBANNE | 117/119 BD DE STALINGRAD | 01-01-02 | 44 | 3 | 50 675,68 | | 50 675,68 |
| 69100 | VILLEURBANNE | 31 COURS ÉMILE ZOLA | 01-01-02 | 461 | 10 | 420 000,00 | | 420 000,00 |
| 69100 | VILLEURBANNE | 75 COURS ÉMILE ZOLA | 01-01-02 | 922 | 16 | 1 300 000,00 | | 1 300 000,00 |
| 69130 | ÉCULLY | 10 RUE JEAN MARIE VIANNEY | 01-01-02 | 981 | 30 | 632 663,00 | | 632 663,00 |
| 69500 | BRON | 1/3 RUE DU COLONEL CHAMONNET | 01-01-02 | 2 736 | 71 | 2 266 574,00 | | 2 266 574,00 |

| Travaux immo. et agencements moins amort. (III) | Valeur comptable 31-12-2009 (I + II + III) | Valeur comptable 31-12-2008 | Locataire(s) | Valeurs locatives | Valeur d'expertise HD 31-12-2009 | Valeur d'expertise HD 31-12-2008 |
|---|--|-----------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 3 205 540,00 | 3 205 540,00 | 13 LOCATAIRES + VACANT | 330 913,00 | 3 445 000,00 | 3 477 500,00 |
| | 3 224 296,00 | 3 224 296,00 | FRANCE TÉLÉCOM | 427 897,00 | 4 350 000,00 | 4 350 000,00 |
| | 1 064 300,00 | 1 064 300,00 | 8 LOCATAIRES + VACANT | 130 792,00 | 1 250 000,00 | 1 200 000,00 |
| | 4 573 471,00 | 4 573 471,00 | SCHNEIDER | 616 641,00 | 4 800 000,00 | 5 250 000,00 |
| | 4 790 000,00 | 4 790 000,00 | 5 LOCATAIRES + VACANT | 557 685,00 | 5 800 000,00 | 5 400 000,00 |
| 34 847,55 | 924 447,55 | 924 447,55 | 10 LOCATAIRES + VACANT | 121 569,00 | 1 370 000,00 | 1 350 000,00 |
| | 1 711 800,00 | 1 711 800,00 | 11 LOCATAIRES + VACANT | 207 718,00 | 2 330 000,00 | 2 240 000,00 |
| 1 195 926,89 | 6 051 427,89 | 6 051 427,89 | 4 LOCATAIRES + VACANT | 636 258,00 | 6 400 000,00 | 6 200 000,00 |
| | 1 448 266,00 | 1 448 266,00 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 177 254,00 | 1 980 000,00 | 1 850 000,00 |
| | 1 227 215,00 | 1 227 215,00 | PYTHEAS | 156 852,00 | 1 550 000,00 | 1 440 000,00 |
| 175 000,00 | 3 391 674,00 | 3 391 674,00 | 5 LOCATAIRES + VACANT | 339 291,00 | 3 100 000,00 | 2 900 000,00 |
| 12 297,50 | 855 097,50 | 856 711,13 | 4 LOCATAIRES + VACANT | 112 746,00 | 900 000,00 | 1 010 000,00 |
| | 1 067 143,00 | 1 067 143,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 184 830,00 | 1 100 000,00 | 1 100 000,00 |
| | 998 541,00 | 998 541,00 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 122 963,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| | 259 163,00 | 259 163,00 | EISEC | 22 536,00 | 270 000,00 | 275 000,00 |
| | 548 816,00 | 548 816,00 | 2 LOCATAIRES | 82 165,00 | 750 000,00 | 750 000,00 |
| | 1 008 700,00 | 1 008 700,00 | 6 LOCATAIRES + VACANT | 152 928,00 | 1 450 000,00 | 1 480 000,00 |
| | 739 378,00 | 739 378,00 | 3 LOCATAIRES | 106 183,00 | 1 000 000,00 | 1 070 000,00 |
| | 3 399 613,10 | 3 399 613,10 | AKKA SERVICES | 378 353,00 | 3 500 000,00 | 3 850 000,00 |
| | 1 890 368,00 | 1 890 368,00 | SHNEIDER ELECTRIC FRANCE | 199 155,00 | 1 900 000,00 | 2 100 000,00 |
| | 2 332 470,00 | 2 332 470,00 | SAUR | 321 502,00 | 2 500 000,00 | 3 150 000,00 |
| 3 176,50 | 391 921,50 | 391 921,50 | 4 LOCATAIRES + VACANT | 64 341,00 | 530 000,00 | 590 000,00 |
| | 640 000,00 | 640 000,00 | 5 LOCATAIRES | 97 294,00 | 900 000,00 | 920 000,00 |
| 10 630,17 | 1 657 079,17 | 1 657 079,17 | 4 LOCATAIRES | 258 435,00 | 2 200 000,00 | 2 200 000,00 |
| | 231 442,60 | 231 442,60 | VACANT | | 170 000,00 | 190 000,00 |
| | 1 550 000,00 | 1 550 000,00 | 2 LOCATAIRES | 232 007,00 | 1 900 000,00 | 1 950 000,00 |
| | 2 104 700,00 | 2 104 700,00 | DEMATHIEU ET BARD + VACANT | 175 399,00 | 2 100 000,00 | 2 800 000,00 |
| 119 269,09 | 485 147,09 | 485 147,09 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 72 184,00 | 450 000,00 | 470 000,00 |
| | 2 035 194,00 | 2 035 194,00 | VACANT | 226 066,00 | 2 150 000,00 | 2 650 000,00 |
| | 922 317,00 | 922 317,00 | 3 LOCATAIRES | 134 288,00 | 1 250 000,00 | 1 300 000,00 |
| | 700 451,30 | 716 510,00 | M.M.P.P. + VACANT | 107 407,00 | 850 000,00 | 830 000,00 |
| | 739 378,00 | 739 378,00 | SPIE BATIGNOLLES SUD OUEST | 108 608,00 | 1 120 000,00 | 1 070 000,00 |
| 107 045,30 | 777 821,30 | 777 821,30 | 2 LOCATAIRES | 97 829,00 | 940 000,00 | 980 000,00 |
| | 2 065 684,00 | 2 065 684,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 302 597,00 | 2 780 000,00 | 2 800 000,00 |
| | 4 602 963,00 | 4 602 963,00 | LOGICA IT SERVICES FRANCE | 135 744,00 | 4 700 000,00 | 4 680 000,00 |
| | 3 191 500,00 | 3 191 500,00 | TEAMLOG | 414 575,00 | 4 100 000,00 | 4 060 000,00 |
| | 3 422 480,44 | 3 422 480,44 | SYNOPSIS | 405 085,00 | 3 850 000,00 | 3 850 000,00 |
| | 1 036 653,00 | 1 036 653,00 | 2 LOCATAIRES | 115 423,00 | 1 180 000,00 | 1 200 000,00 |
| | 475 500,00 | 475 500,00 | 2 LOCATAIRES | 75 045,00 | 680 000,00 | 680 000,00 |
| | 823 225,00 | 823 225,00 | 3 LOCATAIRES | 105 085,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| | | 221 051,00 | | | | 300 000,00 |
| | 1 006 164,00 | 1 006 164,00 | 4 LOCATAIRES + VACANT | 163 900,00 | 1 350 000,00 | 1 350 000,00 |
| | 1 692 184,00 | 1 692 184,00 | TOTALGAZ | 230 529,00 | 1 950 000,00 | 1 970 000,00 |
| | 10 232 000,00 | 10 232 000,00 | LOGICA IT SERVICES FRANCE | 507 760,00 | 9 000 000,00 | 9 300 000,00 |
| | 562 000,00 | 562 000,00 | 3 LOCATAIRES | 76 746,00 | 680 000,00 | 675 000,00 |
| 53 555,10 | 1 067 341,10 | 1 067 341,10 | 4 LOCATAIRES | 139 242,00 | 1 120 000,00 | 1 200 000,00 |
| | 1 375 200,00 | 1 375 200,00 | 3 LOCATAIRES | 188 547,00 | 1 670 000,00 | 1 790 000,00 |
| | 579 306,00 | 579 306,00 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 69 000,00 | 500 000,00 | 570 000,00 |
| | 510 704,00 | 510 704,00 | 2 LOCATAIRES | 69 949,00 | 570 000,00 | 620 000,00 |
| | 602 174,00 | 602 174,00 | R SYSTEMS | 77 665,00 | 660 000,00 | 620 000,00 |
| | 487 837,00 | 487 837,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 62 323,00 | 460 000,00 | 550 000,00 |
| | 1 132 300,00 | 1 132 300,00 | 5 LOCATAIRES + VACANT | 152 981,00 | 1 490 000,00 | 1 400 000,00 |
| | 440 200,00 | 440 200,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 54 772,00 | 480 000,00 | 485 000,00 |
| | 7 226 083,00 | 7 226 083,00 | 7 LOCATAIRES | 884 113,00 | 9 000 000,00 | 8 800 000,00 |
| | 1 189 102,00 | 1 189 102,00 | B2S CERITEX | 146 546,00 | 1 600 000,00 | 1 600 000,00 |
| 328 311,39 | 1 685 107,39 | 1 685 107,39 | SOPRA | 235 166,00 | 2 150 000,00 | 2 230 000,00 |
| | 1 330 000,00 | 1 330 000,00 | 3 LOCATAIRES | 165 396,00 | 2 500 000,00 | 2 480 000,00 |
| 41 997,67 | 2 374 785,67 | 2 385 089,17 | 7 LOCATAIRES | 343 806,00 | 3 400 000,00 | 3 450 000,00 |
| 17 530,00 | 1 617 530,00 | 1 617 530,00 | ABELL ENTERTAINMENT | 171 497,00 | 1 800 000,00 | 1 800 000,00 |
| | 6 800 000,00 | 6 800 000,00 | 11 LOCATAIRES + VACANT | 425 359,00 | 6 385 000,00 | 6 280 000,00 |
| 587 623,29 | 7 551 323,29 | 7 551 323,29 | 18 LOCATAIRES + VACANT | 965 266,00 | 8 000 000,00 | 8 000 000,00 |
| 62 072,04 | 1 258 797,04 | 1 258 797,04 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 153 665,00 | 1 300 000,00 | 1 450 000,00 |
| | 50 675,68 | 250 000,00 | MATTE | 32 360,00 | 62 000,00 | 390 000,00 |
| | 420 000,00 | 420 000,00 | L'ACSE + VACANT | 56 587,00 | 660 000,00 | 700 000,00 |
| | 1 300 000,00 | 1 300 000,00 | JET MULTIMÉDIA | 156 776,00 | 1 530 000,00 | 1 600 000,00 |
| | 632 663,00 | 632 663,00 | DÉPARTEMENT DU RHÔNE | 108 380,00 | 1 000 000,00 | 1 000 000,00 |
| | 2 266 574,00 | 2 266 574,00 | 10 LOCATAIRES + VACANT | 281 143,00 | 2 200 000,00 | 2 400 000,00 |

■ 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) | Nombre de parkings | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) | Écart de réévaluation (II) | Valeur bilantielle (I + II) |
|------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| BUREAUX (SUITE) | | | | | | | | |
| 69760 | LIMONEST | 330 ALLÉE DES HÊTRES | 01-01-02 | 5 810 | 64 | 5 082 000,00 | | 5 082 000,00 |
| 69760 | LIMONEST | 101 ET 127 CHEMIN VERT | 01-01-02 | 1 757 | 59 | 1 526 000,00 | | 1 526 000,00 |
| 69760 | LIMONEST | 49 CHEMIN VERT | 01-01-02 | 908 | 36 | 838 470,00 | | 838 470,00 |
| 69760 | LIMONEST | ALLÉE DES HÊTRES | 01-01-02 | 1 508 | 48 | 1 400 000,00 | | 1 400 000,00 |
| 69800 | SAINT-PRIEST | 139 RUE DE L'AVIATION ZAC DES PERCHES | 01-01-02 | 3 391 | 167 | 4 881 800,00 | | 4 881 800,00 |
| 75001 | PARIS | 4/4 BIS RUE VENTADOUR | 01-01-99 | 852 | 10 | 3 231 582,72 | 526 711,40 | 3 758 294,12 |
| 75001 | PARIS | 5 RUE MOLIÈRE | 01-01-02 | 179 | | 388 745,00 | | 388 745,00 |
| 75002 | PARIS | 5 RUE DE HANOVRE | 01-01-02 | 730 | | 2 126 664,00 | | 2 126 664,00 |
| 75002 | PARIS | 106 RUE DE RICHELIEU | 01-01-02 | 159 | | 530 000,00 | | 530 000,00 |
| 75003 | PARIS | 11 RUE DU PERCHE | 01-01-02 | 302 | | 571 684,00 | | 571 684,00 |
| 75006 | PARIS | 6 RUE CASIMIR DELAVIGNE | 01-01-02 | 1 179 | 3 | 4 980 700,00 | | 4 980 700,00 |
| 75008 | PARIS | 14 BIS RUE DARU | 06-06-69 | 305 | 1 | 243 781,22 | 1 006 300,78 | 1 250 082,00 |
| 75008 | PARIS | 9 RUE DE TÉHÉRAN | 14-12-82 | 198 | 4 | 461 920,52 | 262 212,48 | 724 133,00 |
| 75008 | PARIS | 38/40 RUE DE BASSANO | 01-01-02 | 1 108 | 8 | 4 737 800,00 | | 4 737 800,00 |
| 75008 | PARIS | 50 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES | 01-01-02 | 1 441 | | 13 735 656,00 | | 13 735 656,00 |
| 75008 | PARIS | 39 RUE JEAN GOUJON | 01-01-02 | 199 | | 548 816,00 | | 548 816,00 |
| 75008 | PARIS | 19 AVENUE F. ROOSEVELT | 01-01-02 | 257 | | 1 067 143,12 | | 1 067 143,12 |
| 75008 | PARIS | 58 RUE PIERRE CHARRON | 01-01-02 | 368 | | 1 364 419,00 | | 1 364 419,00 |
| 75008 | PARIS | 36 AVENUE DE WAGRAM | 01-01-02 | 132 | | 653 900,00 | | 653 900,00 |
| 75008 | PARIS | 64 RUE LA BOËTIE | 01-01-02 | 165 | | 518 327,00 | | 518 327,00 |
| 75008 | PARIS | 32 AVENUE MARCEAU | 01-01-02 | 360 | | 1 219 592,00 | | 1 219 592,00 |
| 75008 | PARIS | 12 RUE LORD BYRON | 01-01-02 | 578 | | 2 385 827,00 | | 2 385 827,00 |
| 75008 | PARIS | 9 RUE DE TÉHÉRAN | 01-01-02 | 893 | 14 | 3 643 532,00 | | 3 643 532,00 |
| 75008 | PARIS | 25 RUE FRANCOIS 1 ^{ER} | 01-01-02 | 310 | 2 | 1 800 000,00 | | 1 800 000,00 |
| 75008 | PARIS | 63 BOULEVARD DE COURCELLE | 01-01-02 | 107 | | 450 000,00 | | 450 000,00 |
| 75009 | PARIS | 30 RUE DE TRÉVISE | 01-01-02 | 150 | | 541 194,00 | | 541 194,00 |
| 75010 | PARIS | 2 RUE DE PARADIS | 01-01-99 | 180 | | 301 849,05 | 33 538,95 | 335 388,00 |
| 75010 | PARIS | 7 TER COUR PETITES ÉCURIES | 01-01-02 | 330 | | 533 572,00 | | 533 572,00 |
| 75011 | PARIS | 37/39 RUE ST-SÉBASTIEN | 29-12-69 | 2 793 | 5 | 975 673,71 | 2 138 643,52 | 3 114 317,23 |
| 75011 | PARIS | 25 RUE SERVAN | 05-04-77 | 511 | 8 | 371 425,96 | 548 183,08 | 919 609,04 |
| 75012 | PARIS | 87 AVENUE MICHEL BIZOT | 01-01-99 | 70 | 2 | 142 539,83 | 9 909,17 | 152 449,00 |
| 75012 | PARIS | 111/113 RUE DE REUILLY | 01-01-02 | 2 197 | 49 | 4 169 481,00 | | 4 169 481,00 |
| 75012 | PARIS | 1/3 RUE DE LA DURANCE | 01-01-02 | 195 | | 387 900,00 | | 387 900,00 |
| 75013 | PARIS | 83/87 AVENUE D'ITALIE | 04-03-69 | 2 322 | 32 | 1 439 118,73 | 3 101 336,25 | 4 540 454,98 |
| 75013 | PARIS | 46/52 RUE ALBERT | 18-12-70 | 12 128 | 226 | 11 866 631,50 | 11 023 588,50 | 22 890 220,00 |
| 75013 | PARIS | 58 RUE DU DESSOUS DES BERGES | 01-01-97 | 766 | 20 | 1 349 174,00 | | 1 349 174,00 |
| 75013 | PARIS | 58 RUE DU DESSOUS DES BERGES | 01-01-02 | 10 785 | 240 | 17 746 700,00 | | 17 746 700,00 |
| 75013 | PARIS | 19/21 RUE BUOT | 01-01-02 | 291 | 3 | 541 194,00 | | 541 194,00 |
| 75013 | PARIS | 38/40 RUE EUGÈNE OUDINE | 01-01-02 | 316 | 2 | 487 837,00 | | 487 837,00 |
| 75013 | PARIS | 17 AVENUE DE CHOISY | 01-01-02 | 11 030 | 200 | 22 466 900,00 | | 22 466 900,00 |
| 75013 | PARIS | 83/85 BOULEVARD VINCENT AURIOL | 01-01-02 | 3 368 | 76 | 6 883 073,00 | | 6 883 073,00 |
| 75014 | PARIS | 3/5 RUE BROUSSAIS | 01-01-99 | 180 | 1 | 327 003,14 | 31 251,86 | 358 255,00 |
| 75014 | PARIS | 12 RUE LÉONIDAS | 01-01-02 | 1 150 | | 2 698 348,00 | | 2 698 348,00 |
| 75014 | PARIS | 33 RUE DES ARTISTES | 01-01-02 | 112 | 4 | 205 806,00 | | 205 806,00 |
| 75015 | PARIS | 47/51 RUE D'ALLERAY | 16-05-69 | 391 | 7 | 362 828,66 | 628 090,34 | 990 919,00 |
| 75015 | PARIS | 6/8 RUE FIRMIN GILLOT | 03-06-69 | 7 595 | | 4 268 572,49 | 10 234 700,79 | 14 503 273,28 |
| 75015 | PARIS | 4 RUE FIRMIN GILLOT | 23-04-70 | 918 | 78 | 555 752,89 | 2 043 503,11 | 2 599 256,00 |
| 75015 | PARIS | 24 RUE DU CLOS FEUQUIÈRES | 01-01-99 | 701 | 4 | 1 341 551,35 | 114 336,65 | 1 455 888,00 |
| 75015 | PARIS | TOUR MONT-PARNASSE | 30-06-08 | 1 739 | 18 | 11 383 538,73 | | 11 383 538,73 |
| 75016 | PARIS | 41/45 RUE GALILÉE | 25-04-69 | 423 | 7 | 282 030,68 | 1 440 643,32 | 1 722 674,00 |
| 75016 | PARIS | 99 AVENUE MOZART | 03-10-69 | 291 | | 99 091,86 | 647 908,14 | 747 000,00 |
| 75016 | PARIS | 7/9 RUE DE MONTEVIDEO | 01-01-99 | 293 | | 930 701,25 | 197 421,75 | 1 128 123,00 |
| 75016 | PARIS | 23/27 RUE AUGUSTE VACQUERIE | 01-01-99 | 572 | 4 | 2 238 713,82 | 330 052,18 | 2 568 766,00 |
| 75016 | PARIS | 22 RUE GEORGES BIZET | 01-01-99 | 1 223 | | 2 230 329,12 | 109 762,88 | 2 340 092,00 |
| 75016 | PARIS | 22/24 RUE NICOLO | 01-01-99 | 145 | 2 | 318 618,45 | 123 483,55 | 442 102,00 |
| 75016 | PARIS | 49 AVENUE KLÉBER | 01-01-02 | 278 | | 853 715,00 | | 853 715,00 |
| 75016 | PARIS | 116/120 RUE DE LA TOUR | 01-01-02 | 309 | | 693 643,00 | | 693 643,00 |
| 75016 | PARIS | 38 RUE DE L'YVETTE | 01-01-02 | 207 | | 426 857,00 | | 426 857,00 |
| 75016 | PARIS | 8 RUE BELLINI - 23 RUE SCHEFFER | 01-01-02 | 716 | 8 | 2 149 531,00 | | 2 149 531,00 |
| 75016 | PARIS | 53 RUE PERGOLESE | 01-01-02 | 384 | | 1 227 215,00 | | 1 227 215,00 |
| 75016 | PARIS | 15 RUE ALFRED DE MUSSET | 01-01-02 | 563 | | 1 257 704,00 | | 1 257 704,00 |
| 75016 | PARIS | 23 AVENUE VICTOR HUGO | 01-01-02 | 261 | | 968 051,00 | | 968 051,00 |
| 75016 | PARIS | 9 RUE NEWTON | 01-01-02 | 468 | | 1 768 409,00 | | 1 768 409,00 |
| 75016 | PARIS | 27/29 RUE RAFFET | 01-01-02 | 258 | 4 | 1 044 677,00 | | 1 044 677,00 |
| 75017 | PARIS | 247 BOULEVARD PÉREIRE | 23-06-76 | 274 | 4 | 187 739,44 | 549 307,00 | 737 046,44 |
| 75017 | PARIS | 19 RUE DE PRONY | 01-01-02 | 330 | | 1 646 449,00 | | 1 646 449,00 |
| 75017 | PARIS | 178 RUE DE COURCELLES | 01-01-02 | 290 | | 1 036 653,00 | | 1 036 653,00 |

| Travaux immo. et agencements moins amort. (III) | Valeur comptable 31-12-2009 (I + II + III) | Valeur comptable 31-12-2008 | Locataire(s) | Valeurs locatives | Valeur d'expertise HD 31-12-2009 | Valeur d'expertise HD 31-12-2008 |
|---|--|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 5 082 000,00 | 5 082 000,00 | 12 LOCATAIRES + VACANT | 717 604,00 | 6 700 000,00 | 6 800 000,00 |
| 484 551,67 | 2 010 551,67 | 1 915 372,45 | 5 LOCATAIRES + VACANT | 165 255,00 | 2 000 000,00 | 1 770 000,00 |
| 54 403,60 | 892 873,60 | 898 371,98 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 112 605,00 | 1 000 000,00 | 1 040 000,00 |
| 249 449,80 | 1 649 449,80 | 1 646 887,92 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 139 022,00 | 1 720 000,00 | 1 700 000,00 |
| | 4 881 800,00 | 4 881 800,00 | IVECO FRANCE | 640 835,00 | 5 400 000,00 | 5 800 000,00 |
| 6 839,00 | 3 765 133,12 | 3 765 133,12 | CROISIRAMA + VACANT | 345 245,00 | 4 500 000,00 | 5 450 000,00 |
| | 388 745,00 | 388 745,00 | FINANCIÈRE DE L'OXER + VACANT | 54 318,00 | 680 000,00 | 710 000,00 |
| | 2 126 664,00 | 2 126 664,00 | 6 LOCATAIRES | 216 875,00 | 2 950 000,00 | 3 000 000,00 |
| | 530 000,00 | 530 000,00 | SIMMONET ET CAM | 65 609,00 | 850 000,00 | 875 000,00 |
| | 571 684,00 | 571 684,00 | INTRA MUIROS DÉCORATION | 94 883,00 | 1 300 000,00 | 1 120 000,00 |
| | 4 980 700,00 | 4 980 700,00 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 490 007,00 | 5 800 000,00 | 6 050 000,00 |
| 50 343,48 | 1 300 425,48 | 1 271 233,48 | ROHAN INVEST + VACANT | 110 995,00 | 1 710 000,00 | 1 800 000,00 |
| | 724 133,00 | 724 133,00 | GULF CONTINENTAL + VACANT | 86 579,00 | 1 280 000,00 | 1 310 000,00 |
| 28 355,52 | 4 766 155,52 | 4 766 155,52 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 523 947,00 | 6 800 000,00 | 7 100 000,00 |
| 313,69 | 13 735 969,69 | 13 735 969,69 | 3 LOCATAIRES | 984 798,00 | 12 800 000,00 | 13 100 000,00 |
| | 548 816,00 | 548 816,00 | PRADA RETAIL FRANCE | 64 714,00 | 800 000,00 | 740 000,00 |
| | 1 067 143,12 | 1 067 143,12 | 2 LOCATAIRES | 116 908,00 | 1 790 000,00 | 1 790 000,00 |
| | 1 364 419,00 | 1 364 419,00 | ADRC | 141 750,00 | 2 000 000,00 | 2 150 000,00 |
| | 653 900,00 | 653 900,00 | BINET & ASSOCIÉS | 60 432,00 | 810 000,00 | 840 000,00 |
| | 518 327,00 | 518 327,00 | DYSON | 75 000,00 | 1 050 000,00 | 1 070 000,00 |
| | 1 219 592,00 | 1 219 592,00 | D'ORNANO & QUERNER + VACANT | 97 328,00 | 2 200 000,00 | 1 950 000,00 |
| | 2 385 827,00 | 2 385 827,00 | AMBASSADE DU ZIMBABWÉ | 272 664,00 | 3 210 000,00 | 3 520 000,00 |
| | 3 643 532,00 | 3 643 532,00 | 3 LOCATAIRES | 512 476,00 | 6 600 000,00 | 6 600 000,00 |
| | 1 800 000,00 | 1 800 000,00 | EUROPE 1 IMMOBILIER | 135 629,00 | 1 900 000,00 | 1 990 000,00 |
| | 450 000,00 | 450 000,00 | LE QUOTIDIEN DE PARIS | 49 952,00 | 680 000,00 | 650 000,00 |
| | 541 194,00 | 541 194,00 | C & S CONSEILS | 47 844,00 | 635 000,00 | 650 000,00 |
| | 335 388,00 | 335 388,00 | AVENIR CONSEILS FORMATION | 45 364,00 | 495 000,00 | 500 000,00 |
| | 533 572,00 | 533 572,00 | SYNDEX | 81 789,00 | 945 000,00 | 940 000,00 |
| 48 999,77 | 3 163 317,00 | 3 163 317,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 411 907,00 | 6 030 000,00 | 5 000 000,00 |
| 25 574,96 | 945 184,00 | 945 184,00 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 128 229,00 | 1 430 000,00 | 1 430 000,00 |
| | 152 449,00 | 152 449,00 | RAVAUD & LEMAIRE + VACANT | 17 057,00 | 195 000,00 | 200 000,00 |
| | 4 169 481,00 | 4 169 481,00 | 7 LOCATAIRES | 574 317,00 | 6 330 000,00 | 6 400 000,00 |
| | 387 900,00 | 387 900,00 | 2 LOCATAIRES | 49 947,00 | 540 000,00 | 540 000,00 |
| 78 750,02 | 4 619 205,00 | 4 619 205,00 | 6 LOCATAIRES + VACANT | 601 796,00 | 6 000 000,00 | 6 400 000,00 |
| 1 351 283,83 | 24 241 503,83 | 24 292 579,55 | 10 LOCATAIRES + VACANT | 2 454 058,00 | 31 000 000,00 | 30 200 000,00 |
| | 1 349 174,00 | 1 349 174,00 | DORIS ENGENNERING | 152 458,00 | 2 350 000,00 | 2 350 000,00 |
| | 17 746 700,00 | 17 746 700,00 | 25 LOCATAIRES + VACANT | 2 448 869,00 | 28 000 000,00 | 27 600 000,00 |
| | 541 194,00 | 541 194,00 | G.E.T. ÉCOLE NAT. SUPÉRIEURE | 67 307,00 | 800 000,00 | 800 000,00 |
| | 487 837,00 | 487 837,00 | ATELIER D'ARCHITECTURE + VACANT | 68 487,00 | 710 000,00 | 810 000,00 |
| | 22 466 900,00 | 22 466 900,00 | 5 LOCATAIRES + VACANT | 2 630 235,00 | 15 000 000,00 | 17 500 000,00 |
| 54 166,67 | 6 937 239,67 | 6 883 073,00 | 5 LOCATAIRES + VACANT | 891 185,00 | 11 000 000,00 | 9 500 000,00 |
| | 358 255,00 | 358 255,00 | 2 LOCATAIRES | 42 265,00 | 510 000,00 | 490 000,00 |
| | 2 698 348,00 | 2 698 348,00 | D.A.S.E.S. | 338 383,00 | 4 200 000,00 | 3 600 000,00 |
| | 205 806,00 | 205 806,00 | ALRHEAS | 25 480,00 | 310 000,00 | 310 000,00 |
| | 990 919,00 | 990 919,00 | 4 LOCATAIRES + VACANT | 113 658,00 | 1 460 000,00 | 1 400 000,00 |
| 4 360 229,89 | 18 863 503,17 | 18 863 503,17 | SR TÉLÉPERFORMANCE | 1 744 222,00 | 19 500 000,00 | 18 800 000,00 |
| | 2 599 256,00 | 2 599 256,00 | 12 LOCATAIRES + VACANT | 186 255,00 | 3 700 000,00 | 3 200 000,00 |
| | 1 455 888,00 | 1 455 888,00 | 4 FRONT RESEARCH + VACANT | 185 250,00 | 2 300 000,00 | 2 250 000,00 |
| | 11 383 538,73 | 9 552 015,34 | VACANT | 721 491,00 | 10 700 000,00 | 9 400 000,00 |
| | 1 722 674,00 | 1 722 674,00 | JETSET VOYAGES + VACANT | 178 544,00 | 2 410 000,00 | 2 450 000,00 |
| | 747 000,00 | 747 000,00 | CRÉDIT LYONNAIS | 73 458,00 | 950 000,00 | 950 000,00 |
| | 1 128 123,00 | 1 128 123,00 | 3 LOCATAIRES | 113 642,00 | 1 385 000,00 | 1 460 000,00 |
| | 2 568 766,00 | 2 568 766,00 | A.R.P.P. | 196 941,00 | 3 100 000,00 | 3 200 000,00 |
| | 2 340 092,00 | 2 340 092,00 | GROUPE EDH | 324 875,00 | 4 000 000,00 | 4 000 000,00 |
| | 442 102,00 | 442 102,00 | GARRIGUES + VACANT | 51 892,00 | 585 000,00 | 635 000,00 |
| | 853 715,00 | 853 715,00 | VALLÉE | 95 254,00 | 1 260 000,00 | 1 250 000,00 |
| | 693 643,00 | 693 643,00 | SNEV-NOUVELLE ÉDITION VILO | 95 273,00 | 1 420 000,00 | 1 450 000,00 |
| | 426 857,00 | 426 857,00 | VOYAGE DISCOVER FRANCE | 49 344,00 | 750 000,00 | 750 000,00 |
| 41 300,00 | 2 190 831,00 | 2 190 831,00 | 3 LOCATAIRES | 310 773,00 | 4 350 000,00 | 4 530 000,00 |
| | 1 227 215,00 | 1 227 215,00 | BIDON VERCKEN & ASSOCIÉS | 138 083,00 | 1 960 000,00 | 1 990 000,00 |
| | 1 257 704,00 | 1 257 704,00 | CLAUDE DE CORVAYE/SAFRAN | 168 380,00 | 2 150 000,00 | 2 200 000,00 |
| | 968 051,00 | 968 051,00 | P S CONSULTING | 122 997,00 | 1 750 000,00 | 1 780 000,00 |
| 648 631,37 | 2 417 040,37 | 2 417 040,37 | CHASSANY WATRELOT & ASS. | 259 408,00 | 3 630 000,00 | 4 230 000,00 |
| | 1 044 677,00 | 1 044 677,00 | BUROSERVICES-RD PROMOTION | 119 058,00 | 1 270 980,00 | 1 510 440,00 |
| 70 933,56 | 807 980,00 | 807 980,00 | SCI DU CRÉDIT COOPÉRATIF | 103 600,00 | 1 320 000,00 | 1 320 000,00 |
| | 1 646 449,00 | 1 646 449,00 | MONCEAU CARRIÈRES | 170 777,00 | 2 200 000,00 | 2 3570 000,00 |
| | 1 036 653,00 | 1 036 653,00 | IDO CONCEPT | 108 300,00 | 1 500 000,00 | 1 570 000,00 |

■ 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) | Nombre de parkings | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) | Écart de réévaluation (II) | Valeur bilantielle (I + II) |
|---------------------------------|------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 75017 | PARIS | 124 BIS AVENUE DE VILLIERS | 01-01-02 | 258 | | 868 959,00 | | 868 959,00 |
| 75018 | PARIS | 17 BIS RUE JOSEPH DE MAISTRE | 01-01-02 | 574 | | 1 194 819,00 | | 1 194 819,00 |
| 75116 | PARIS | 5 BIS RUE KEPLER | 01-01-02 | 532 | 10 | 1 828 800,00 | | 1 828 800,00 |
| 75116 | PARIS | 16 RUE KEPLER | 01-01-02 | 115 | | 449 725,00 | | 449 725,00 |
| 76000 | ROUEN | 18 RUE DE L'AMIRAL CÉCILLE | 01-01-02 | 903 | 25 | 797 300,00 | | 797 300,00 |
| 76100 | ROUEN SAINT-SEVER | 22 PLACE GADEAU DE KERVILLE | 01-01-02 | 575 | 11 | 602 174,00 | | 602 174,00 |
| 76130 | MONT SAINT-AIGNAN | 34 RUE RAYMOND ARON | 01-01-02 | | | | | |
| 77176 | SAVIGNE LE TEMPLE | 10 RUE MARCELINE LELOUP | 26-07-07 | 378 | 5 | 952 301,00 | | 952 301,00 |
| 78000 | VERSAILLES | 24/24 BIS RUE A. JOLY | 09-06-69 | 192 | | 82 322,47 | 161 595,53 | 243 918,00 |
| 78100 | ST-GERMAIN-EN-LAYE | 14/16 RUE DES GAUDINES | 01-01-02 | 1 383 | 47 | 1 753 164,00 | | 1 753 164,00 |
| 78140 | VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 18 RUE GRANGE DAME ROSE | 01-01-02 | 223 | 9 | 516 421,00 | | 516 421,00 |
| 78140 | VÉLIZY | 18 RUE GRANGE DAME ROSE | 03-10-07 | 1 361 | 59 | 4 400 000,00 | | 4 400 000,00 |
| 78180 | MONTIGNY LE BRETONNEUX | 1 RUE STEPHENSON | 16-01-91 | 3 147 | 83 | 5 806 379,81 | -303 017,81 | 5 503 362,00 |
| 78230 | LE PECQ | RUE DE PARIS | 01-01-02 | 674 | 2 | 1 036 653,00 | | 1 036 653,00 |
| 78280 | GUYANCOURT | LIEU-DIT LA BRIQUETERIE | 28-03-08 | 4 828 | 167 | 19 696 000,00 | | 19 696 000,00 |
| 78400 | CHATOU | 57 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE | 01-01-02 | 552 | 18 | 720 000,00 | | 720 000,00 |
| 91000 | ÉVRY | SAUNIER D - 9 RUE DES BOIS SAUVAGE | 11-04-01 | 889 | 25 | 947 274,35 | -47 825,35 | 899 449,00 |
| 91000 | ÉVRY | RUE DES MAZIÈRES | 01-01-02 | | | | | |
| 91120 | VILLEBON-SUR-YVETTE | 23 AVENUE DE LA BALTIQUE | 01-01-02 | 2 450 | 63 | 1 539 735,00 | | 1 539 735,00 |
| 91300 | MASSY | 135/139 RUE DE PARIS | 01-01-02 | 1 901 | 71 | 3 018 491,00 | | 3 018 491,00 |
| 91300 | MASSY | 102 RUE DE PARIS | 16-05-08 | 2 039 | | 10 500 000,00 | | 10 500 000,00 |
| 91940 | LES ULIS | RUE TERRE NEUVE - BÂTIMENT G | 01-01-02 | 988 | 37 | 1 051 898,00 | | 1 051 898,00 |
| 92000 | NANTERRE | 50/64 AVENUE FRANÇOIS ARAGO | 01-01-02 | 941 | 19 | 960 429,00 | | 960 429,00 |
| 92000 | NANTERRE | 23/38 RUE MICHELET | 27-02-06 | 5 364 | 98 | 17 152 600,00 | | 17 152 600,00 |
| 92100 | BOULOGNE | 10/14 RUE PIERRE GRENIER | 01-01-99 | 396 | 11 | 637 236,89 | 83 563,11 | 720 800,00 |
| 92100 | BOULOGNE | 76 RUE THIERS | 01-01-02 | 464 | | 2 195 266,00 | | 2 195 266,00 |
| 92100 | BOULOGNE | 48/49 QUAI LE GALLO | 01-01-02 | 4 990 | 187 | 15 938 545,00 | | 15 938 545,00 |
| 92100 | BOULOGNE* | 101/103 BOULEVARD JEAN-JAURÈS | 01-01-02 | 830 | 24 | 2 705 970,00 | | 2 705 970,00 |
| 92130 | ISSY-LES-MOULINEAUX | 31/35 RUE ERNEST RENAN | 01-01-02 | 180 | 2 | 358 255,00 | | 358 255,00 |
| 92130 | ISSY-LES-MOULINEAUX | 9 RUE DE LA GARE | 01-01-02 | 432 | 6 | 792 735,00 | | 792 735,00 |
| 92130 | ISSY-LES-MOULINEAUX | 6/8 RUE DU 4 SEPTEMBRE | 01-01-02 | 1 883 | 58 | 3 856 960,00 | | 3 856 960,00 |
| 92200 | NEUILLY-SUR-SEINE | 7 RUE DES HUISSIERS | 01-01-99 | 148 | | 293 464,36 | 34 300,64 | 327 765,00 |
| 92200 | NEUILLY-SUR-SEINE | 35/37 AVENUE SAINTE-FOY | 01-01-99 | 476 | 2 | 947 470,64 | 134 917,36 | 1 082 388,00 |
| 92300 | LEVALLOIS-PERRET | 90 RUE ANATOLE FRANCE | 01-01-99 | 234 | 1 | 368 926,62 | 58 073,38 | 427 000,00 |
| 92300 | LEVALLOIS-PERRET | 53 PLACE COLLANGE | 01-01-02 | 375 | 5 | 693 643,00 | | 693 643,00 |
| 92300 | LEVALLOIS-PERRET | 138/140 RUE JULES GUESDE | 01-01-02 | 915 | 19 | 2 919 399,00 | | 2 919 399,00 |
| 92800 | PUTEAUX | 1-3 RUE BELLINI | 01-01-02 | 2 085 | 45 | 6 349 502,00 | | 6 349 502,00 |
| 92800 | PUTEAUX | 25 RUE AUGUSTE BLANCHE | 01-01-02 | 2 295 | 35 | 6 349 502,00 | | 6 349 502,00 |
| 93100 | MONTREUIL | 46/48 RUE DE LAGNY | 01-01-02 | 2 219 | 55 | 2 410 000,00 | | 2 410 000,00 |
| 93214 | LA PLAINE SAINT-DENIS | 36 RUE DE LA MONTJOIE | 16-09-05 | 6 231 | 126 | 18 726 551,90 | | 18 726 551,90 |
| 94120 | FONTENAY-SOUS-BOIS | 137 AVENUE DU MARÉCHAL JOFFRE | 01-01-02 | 1 116 | 12 | 1 447 000,00 | | 1 447 000,00 |
| 94120 | FONTENAY-SOUS-BOIS | 14 AVENUE DES OLYMPIADES | 24-10-05 | 2 694 | 42 | 6 994 200,00 | | 6 994 200,00 |
| 94160 | SAINT-MANDÉ | 5 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE | 01-01-99 | 624 | 3 | 1 006 163,51 | 53 357,49 | 1 059 521,00 |
| 94250 | GENTILLY | 7 AVENUE GALLIENI | 01-01-02 | 3 560 | 63 | 8 628 614,00 | | 8 628 614,00 |
| 94300 | VINCENNES | 8 RUE CHARLES PATHÉ | 01-01-02 | | | | | |
| TOTAL BUREAUX | | | | 267 630 | 6 162 | 454 305 443,11 | 34 767 363,85 | 489 072 806,96 |
| LOCAUX D'ACTIVITÉS | | | | | | | | |
| 42100 | SAINT-ÉTIENNE | 33 COURS FAURIEL | 01-01-02 | 345 | | 260 000,00 | | 260 000,00 |
| 54320 | MAXEVILLE | 19 RUE BLAISE PASCAL | 01-01-02 | | | | | |
| 59175 | TEMPLEMARS (NORD) | PLACE DE GUTENBERG | 01-01-02 | | | | | |
| 69340 | FRANCHEVILLE | 1 AVENUE DU CHATER | 01-01-02 | | | | | |
| 69760 | LIMONEST | ALLÉE DES HÊTRES - ZAC DU SANS SOUCI | 30-03-04 | 1 847 | 65 | 2 190 000,00 | | 2 190 000,00 |
| 75014 | PARIS | 18 BIS/20 RUE D'ALÉSIA | 01-01-02 | 1 091 | | 1 364 419,00 | | 1 364 419,00 |
| 76130 | MONT SAINT-AIGNAN | 3 RUE JACQUES MONOD | 01-01-02 | 753 | 27 | 739 378,00 | | 739 378,00 |
| 91940 | LES ULIS-COURTABŒUF | MINI-PARC DU VERGER - AV. DE LAPONIE | 01-01-02 | 2 706 | 83 | 2 200 000,00 | | 2 200 000,00 |
| 92100 | NEUILLY | 24 BOULEVARD DU CHÂTEAU | 01-01-02 | 3 723 | | 4 901 236,00 | | 4 901 236,00 |
| 94120 | FONTENAY-SOUS-BOIS | 3 AV. DU M ^U DE LATTRE DE TASSIGNY | 01-01-02 | 1 023 | 18 | 1 006 700,00 | | 1 006 700,00 |
| 94150 | RUNGIS | 8 ROUTE LATÉRALE 7 | 01-01-02 | 3 162 | | 914 694,00 | | 914 694,00 |
| TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS | | | | 14 650 | 193 | 13 576 427,00 | | 13 576 427,00 |
| COMMERCES | | | | | | | | |
| 06600 | ANTIBES | LE CAP D'AMBRE | 01-01-99 | 2 011 | 100 | 1 509 245,27 | 129 581,73 | 1 638 827,00 |
| 13006 | MARSEILLE | 154, RUE DE ROME | 01-01-99 | 194 | | 251 540,88 | 22 867,12 | 274 408,00 |
| 21300 | CHENOVE | 5 RUE JEAN MOULIN | 01-01-02 | 1 200 | 20 | 777 490,00 | | 777 490,00 |
| 28110 | DREUX | AVENUE DU PRÉSIDENT KENNEDY | 01-01-99 | 5 047 | 265 | 1 422 389,42 | -240 909,42 | 1 181 480,00 |
| 34000 | MONTPELLIER | 14 BOULEVARD DU JEU DE PAUME | 01-01-02 | 334 | | 381 123,00 | | 381 123,00 |

| Travaux immo. et agencements moins amort. (III) | Valeur comptable 31-12-2009 (I + II + III) | Valeur comptable 31-12-2008 | Locataire(s) | Valeurs locatives | Valeur d'expertise HD 31-12-2009 | Valeur d'expertise HD 31-12-2008 |
|---|--|-----------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 868 959,00 | 868 959,00 | PALMER INTERNATIONAL | 84 625,00 | 1 200 000,00 | 1 220 000,00 |
| 3 490,35 | 1 198 309,35 | 1 198 309,35 | 5 LOCATAIRES + VACANT | 155 695,00 | 1 749 000,00 | 1 848 000,00 |
| | 1 828 800,00 | 1 828 800,00 | 6 LOCATAIRES + VACANT | 132 677,00 | 2 100 000,00 | 2 400 000,00 |
| | 449 725,00 | 449 725,00 | STOCK HOUSE | 53 965,00 | 715 000,00 | 740 000,00 |
| | 797 300,00 | 797 300,00 | 6 LOCATAIRES | 121 032,00 | 1 000 000,00 | 930 000,00 |
| | 602 174,00 | 602 174,00 | 3 LOCATAIRES | 89 305,00 | 670 000,00 | 700 000,00 |
| | | 678 398,00 | | | | 700 000,00 |
| | 952 301,00 | 952 301,00 | ANPE | 92 736,00 | 510 000,00 | 900 000,00 |
| | 243 918,00 | 243 918,00 | ZEPHYR IMMOBILIER + VACANT | 37 882,00 | 380 000,00 | 400 000,00 |
| | 1 753 164,00 | 1 753 164,00 | 4 LOCATAIRES + VACANT | 249 011,00 | 2 400 000,00 | 2 480 000,00 |
| | 516 421,00 | 516 421,00 | C.N.I.M. | 51 457,00 | 515 500,00 | 652 000,00 |
| | 4 400 000,00 | 4 400 000,00 | 7 LOCATAIRES + VACANT | 286 947,00 | 3 504 000,00 | 4 034 000,00 |
| 467 516,46 | 5 970 878,46 | 5 936 573,66 | LA POSTE + VACANT | 662 303,00 | 6 157 420,00 | 6 912 200,00 |
| | 1 036 653,00 | 1 036 653,00 | ADP GSI FRANCE | 114 959,00 | 1 025 000,00 | 1 070 000,00 |
| | 19 696 000,00 | 19 696 000,00 | SYNGENTA AGRO + VACANT | 1 273 074,00 | 17 500 000,00 | 18 500 000,00 |
| | 720 000,00 | 720 000,00 | TERRAILLON | 94 144,00 | 910 000,00 | 950 000,00 |
| | 899 449,00 | 899 449,00 | BODYGUARD | 115 437,00 | 900 000,00 | 950 000,00 |
| | | 702 203,16 | | | | 950 000,00 |
| | 1 539 735,00 | 1 539 735,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 231 651,00 | 1 700 000,00 | 1 830 000,00 |
| | 3 018 491,00 | 3 018 491,00 | TELECA SOLUTIONS/DEVOTE | 350 765,00 | 3 600 000,00 | 3 400 000,00 |
| | 10 500 000,00 | 10 500 000,00 | 3 LOCATAIRES + VACANT | 692 049,00 | 8 519 400,00 | 10 500 000,00 |
| 29 172,30 | 1 081 070,30 | 1 081 070,30 | 6 LOCATAIRES + VACANT | 111 268,00 | 920 000,00 | 900 000,00 |
| 82 212,81 | 1 042 641,81 | 1 042 641,81 | 2 LOCATAIRES | 123 306,00 | 1 600 000,00 | 1 450 000,00 |
| | 17 152 600,00 | 17 152 600,00 | 3 LOCATAIRES | 1 426 739,00 | 19 300 000,00 | 19 400 000,00 |
| | 720 800,00 | 720 800,00 | 4 LOCATAIRES + VACANT | 79 420,00 | 950 000,00 | 920 000,00 |
| | 2 195 266,00 | 2 195 266,00 | ITWAY FRANCE | 136 821,00 | 1 700 000,00 | 1 650 000,00 |
| 755 333,84 | 16 693 878,84 | 16 687 699,54 | C.A.T. | 1 719 648,00 | 22 600 000,00 | 22 600 000,00 |
| | 2 705 970,00 | 2 708 784,99 | SEPTIME | 269 349,00 | 3 000 000,00 | 3 150 000,00 |
| | 358 255,00 | 358 255,00 | ERIGE SECURITE | 51 448,00 | 520 000,00 | 510 000,00 |
| | 792 735,00 | 792 735,00 | 2 LOCATAIRES | 84 872,00 | 950 000,00 | 930 000,00 |
| | 3 856 960,00 | 3 856 960,00 | 4 LOCATAIRES + VACANT | 410 329,00 | 4 900 000,00 | 5 040 000,00 |
| | 327 765,00 | 327 765,00 | MARTE | 37 425,00 | 450 000,00 | 450 000,00 |
| | 1 082 388,00 | 1 082 388,00 | 2 LOCATAIRES | 132 442,00 | 1 700 000,00 | 1 700 000,00 |
| | 427 000,00 | 427 000,00 | ALLEGORIA + VACANT | 56 697,00 | 610 000,00 | 600 000,00 |
| | 693 643,00 | 693 643,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 87 241,00 | 1 020 000,00 | 920 000,00 |
| 2 061,35 | 2 921 460,35 | 2 921 460,35 | VACANT | 275 252,00 | 2 450 000,00 | 2 450 000,00 |
| 4 100,07 | 6 353 602,07 | 6 353 602,07 | ORPEA + VACANT | 909 046,00 | 9 000 000,00 | 8 900 000,00 |
| 755 210,80 | 7 104 712,80 | 7 107 462,80 | MESSER | 428 397,00 | 6 200 000,00 | 6 200 000,00 |
| | 2 410 000,00 | 2 410 000,00 | 6 LOCATAIRES + VACANT | 387 216,00 | 3 700 000,00 | 3 800 000,00 |
| 1 797 192,13 | 20 523 744,03 | 20 586 144,33 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 1 043 344,00 | 15 800 000,00 | 16 000 000,00 |
| 486 614,42 | 1 933 614,42 | 1 933 614,42 | BANQUE PALATINE | 210 772,00 | 2 450 000,00 | 2 600 000,00 |
| | 6 994 200,00 | 6 994 200,00 | 2 LOCATAIRES | 576 126,00 | 6 960 000,00 | 7 500 000,00 |
| | 1 059 521,00 | 1 059 521,00 | LAUBEUF | 120 873,00 | 1 430 000,00 | 1 470 000,00 |
| 600 092,49 | 9 228 706,49 | 9 228 706,49 | SADA | 675 568,00 | 7 300 000,00 | 7 500 000,00 |
| | | 1 029 031,00 | | | | 1 300 000,00 |
| 15 286 406,34 | 504 359 213,30 | 505 288 628,74 | | 51 660 312,00 | 582 337 780,00 | 595 379 640,00 |

| | | | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | 260 000,00 | 260 000,00 | 2 LOCATAIRES | 37 979,00 | 360 000,00 | 380 000,00 |
| | | 861 337,00 | | | | 1 000 000,00 |
| | | 533 572,00 | | | | 700 000,00 |
| | | 460 000,00 | | | | 500 000,00 |
| 912 381,72 | 3 102 381,72 | 3 070 859,11 | BLACK & DECKER | 174 751,00 | 2 260 000,00 | 2 250 000,00 |
| | 1 364 419,00 | 1 364 419,00 | RÉSIDENCE CLUB MONTSOURIS | 171 105,00 | 2 200 000,00 | 2 000 000,00 |
| | 739 378,00 | 739 378,00 | 3 LOCATAIRES | 101 754,00 | 650 000,00 | 670 000,00 |
| | 2 200 000,00 | 2 200 000,00 | 6 LOCATAIRES + VACANT | 282 636,00 | 2 200 000,00 | 2 350 000,00 |
| | 4 901 236,00 | 4 901 236,00 | CLIMAREP | 606 047,00 | 7 600 000,00 | 7 750 000,00 |
| | 1 006 700,00 | 1 006 700,00 | SMD | 126 663,00 | 1 150 000,00 | 1 200 000,00 |
| -406 531,03 | 508 162,97 | 558 979,30 | VACANT | 181 912,00 | 880 000,00 | 925 000,00 |
| 505 850,69 | 14 082 277,69 | 15 956 480,41 | | 1 682 847,00 | 17 300 000,00 | 19 725 000,00 |

| | | | | | | |
|--|--------------|--------------|-----------------------|------------|--------------|--------------|
| | 1 638 827,00 | 1 638 827,00 | SANDIMO | 232 597,00 | 2 550 000,00 | 2 550 000,00 |
| | 274 408,00 | 274 408,00 | FARSTOL | 32 561,00 | 380 000,00 | 380 000,00 |
| | 777 490,00 | 777 490,00 | STEVANO | 117 219,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 |
| | 1 181 480,00 | 1 181 480,00 | 2 LOCATAIRES | 237 844,00 | 2 200 000,00 | 2 300 000,00 |
| | 381 123,00 | 381 123,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 48 523,00 | 510 000,00 | 515 000,00 |

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

| COMMERCES (SUITE) | | | Date d'acquisition ou d'apport | Surface (m ²) | Nombre de parkings | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) | Écart de réévaluation (II) | Valeur bilantielle (I + II) |
|------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 38000 | GRENOBLE | 32 BD DU MARÉCHAL LECLERC | 01-01-02 | | | | | |
| 45400 | SARAN | ROUTE NATIONALE 20 | 01-01-02 | 1 205 | 30 | 647 908,00 | | 647 908,00 |
| 51350 | REIMS-CORMONTREUIL | CHEMIN DE LA SENTELLE | 01-01-02 | 1 468 | 26 | 1 110 000,00 | | 1 110 000,00 |
| 55100 | HAUDAINVILLE | BOULEVARD DE L'EUROPE | 18-07-00 | 1 744 | 90 | 1 147 191,60 | -41 936,60 | 1 105 255,00 |
| 59000 | LILLE | 78 BIS RUE DE L'HÔPITAL MILITAIRE | 01-01-02 | 644 | | 274 408,00 | | 274 408,00 |
| 69000 | LYON | 151 AVENUE MARÉCHAL DE SAXE | 01-01-02 | 249 | | 227 840,60 | | 227 840,60 |
| 69007 | LYON | 214 GRANDE RUE DE LA GUILLIOTIÈRE | 26-07-07 | 822 | | 1 918 778,00 | | 1 918 778,00 |
| 75001 | PARIS | 51 À 55 RUE SAINT-DENIS | 13-09-84 | 468 | | 1 076 861,75 | 325 669,25 | 1 402 531,00 |
| 75001 | PARIS | 12 RUE DE LA GRANDE TRUANDERIE | 01-01-02 | 130 | | 213 429,00 | | 213 429,00 |
| 75001 | PARIS | 51 RUE SAINT-HONORÉ | 01-01-02 | 115 | | 266 786,00 | | 266 786,00 |
| 75004 | PARIS | 17 PLACE DES VOSGES | 01-01-99 | 68 | | 159 309,22 | 16 006,78 | 175 316,00 |
| 75004 | PARIS | 23 RUE DU TEMPLE | 01-01-02 | 261 | | 571 684,00 | | 571 684,00 |
| 75005 | PARIS | 81 RUE MONGE | 01-01-02 | 75 | | 320 000,00 | | 320 000,00 |
| 75006 | PARIS | 46 RUE DE SEINE | 01-01-99 | 80 | | 234 771,49 | 24 391,51 | 259 163,00 |
| 75006 | PARIS | 17 RUE MAYET | 01-01-02 | 656 | | 830 847,00 | | 830 847,00 |
| 75006 | PARIS | 89 À 93 BOULEVARD RASPAIL | 01-01-02 | 155 | 4 | 1 554 980,00 | | 1 554 980,00 |
| 75006 | PARIS | 95 RUE DE SEINE | 01-01-02 | 95 | | 500 000,00 | | 500 000,00 |
| 75008 | PARIS | 39/41 RUE D'ARTOIS | 07-03-69 | 671 | 4 | 673 062,41 | 1 423 111,59 | 2 096 174,00 |
| 75011 | PARIS | 16/18 RUE DES TAILLANDIERS | 25-04-69 | 207 | | 60 979,61 | 137 204,39 | 198 184,00 |
| 75012 | PARIS | 24 RUE BECCARIA | 01-01-02 | 697 | | 266 786,00 | | 266 786,00 |
| 75015 | PARIS | 106/108 RUE DE LOURMEL | 01-01-99 | 87 | 2 | 218 002,09 | 10 671,91 | 228 674,00 |
| 75015 | PARIS | 405 RUE DE VAUGIRARD | 01-01-02 | 818 | | 1 090 010,00 | | 1 090 010,00 |
| 75015 | PARIS | 17 RUE ANDRÉ LEFEBVRE | 01-01-02 | 192 | | 708 888,00 | | 708 888,00 |
| 75016 | PARIS | 3 RUE DE BASSANO | 01-01-02 | 224 | 1 | 820 000,00 | | 820 000,00 |
| 75020 | PARIS | 20 BOULEVARD DE CHARONNE | 01-01-02 | 8 305 | | 7 713 920,00 | | 7 713 920,00 |
| 75020 | PARIS | 5 RUE DE LAGNY | 01-01-02 | 1 091 | 12 | 975 674,00 | | 975 674,00 |
| 77176 | SAVIGNY LE TEMPLE | 14 RUE ÉDOUARD VAILLANT | 26-07-07 | 90 | | 187 004,00 | | 187 004,00 |
| 78000 | VERSAILLES | 41/43 RUE DES ÉTATS GÉNÉRAUX | 01-01-02 | 705 | 12 | 929 939,00 | | 929 939,00 |
| 78210 | SAINT-CYR L'ÉCOLE | RUE MARCEAU | 26-07-07 | 64 | | 296 400,00 | | 296 400,00 |
| 78620 | L'ÉTANG LA VILLE | 2 PLACE DE L'ÉGLISE | 01-01-02 | 902 | | 686 021,00 | | 686 021,00 |
| 86100 | CHATELLERAUT | 9004 RUE NUNGESSER | 01-01-02 | 525 | 36 | 343 010,00 | | 343 010,00 |
| 91100 | VILLABE | PLAINE DES BRETTE | 01-01-02 | 1 200 | 31 | 1 181 480,00 | | 1 181 480,00 |
| 91380 | CHILLY-MAZARIN | 82 RUE DE GRAVIGNY | 01-01-02 | 1 510 | | 754 623,00 | | 754 623,00 |
| 91700 | STE GENEVIÈVE DES BOIS | 7 BIS AVENUE DE L'HUREPOIX | 01-01-02 | 980 | | 861 337,00 | | 861 337,00 |
| 93200 | SAINT-DENIS | 73 RUE DE LA RÉPUBLIQUE | 01-01-02 | 2 825 | | 1 204 900,00 | | 1 204 900,00 |
| 93250 | VILLEMOMBLE | 12 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC | 01-01-99 | 571 | 4 | 318 618,45 | 32 014,55 | 350 633,00 |
| 93800 | ÉPINAY-SUR-SEINE | 44 RUE DE PARIS | 26-07-07 | 70 | | 148 236,00 | | 148 236,00 |
| 94120 | FONTENAY-SOUS-BOIS | 41 RUE PIERRE SÉMARD | 01-01-02 | 441 | | 602 174,00 | | 602 174,00 |
| TOTAL COMMERCES | | | | 39 196 | 637 | 35 437 647,79 | 1 838 672,81 | 37 276 320,60 |
| ENTREPÔTS | | | | | | | | |
| 54000 | LUDRES | 646 RUE PIERRE ET MARIE CURIE | 01-01-99 | 732 | | 293 464,36 | 19 056,64 | 312 521,00 |
| 78190 | MONTIGNY LE BRETONNEUX | 23 AVENUE DES 3 PEUPLES - ZI | 01-01-02 | 666 | 8 | 358 252,00 | | 358 252,00 |
| 91000 | MORANGIS | 27/29 AVENUE GUSTAVE EIFFEL | 01-01-02 | | | | | |
| 92100 | BOULOGNE | 29 RUE DES PEUPLIERS | 29-09-69 | 458 | | 70 126,55 | 181 414,45 | 251 541,00 |
| 92110 | CLICHY-LA GARENNE | 15 RUE FOURNIER | 01-01-02 | 2 452 | 6 | 1 074 800,62 | | 1 074 800,62 |
| 92160 | ANTONY | 3 AVENUE DES FRÈRES LUMIÈRE | 01-01-99 | 4 073 | 15 | 1 234 074,90 | 186 015,10 | 1 420 090,00 |
| 95300 | PONTOISE | LES LOUVRAIS | 01-01-02 | 2 881 | 155 | 952 806,00 | | 952 806,00 |
| TOTAL ENTREPÔTS | | | | 11 262 | 184 | 3 983 524,43 | 386 486,19 | 4 370 010,62 |
| AUTRES | | | | | | | | |
| 75008 | PARIS | 70 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES | 01-01-02 | | 4 | 182 939,00 | | 182 939,00 |
| 75008 | PARIS | 87 RUE DE LA BOËTIE | 01-01-02 | | 5 | 190 561,00 | | 190 561,00 |
| TOTAL AUTRES | | | | | 9 | 373 500,00 | | 373 500,00 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | 332 738 | 7 185 | 507 676 542,33 | 36 992 522,85 | 544 669 065,18 |

| Travaux immo. et agencements moins amort. (III) | Valeur comptable 31-12-2009 (I + II + III) | Valeur comptable 31-12-2008 | Locataire(s) | Valeurs locatives | Valeur d'expertise HD 31-12-2009 | Valeur d'expertise HD 31-12-2008 |
|---|--|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|--|--|
| | | 636 100,00 | | | | 930 000,00 |
| | 647 908,00 | 647 908,00 | PIER IMPORT EUROPE | 97 550,00 | 1 000 000,00 | 1 020 000,00 |
| | 1 110 000,00 | 1 110 000,00 | VÉTIR-ÉRAM + VACANT | 158 278,00 | 1 540 000,00 | 1 625 000,00 |
| | 1 105 255,00 | 1 105 255,00 | 3 LOCATAIRES | 137 245,00 | 1 350 000,00 | 1 600 000,00 |
| | 274 408,00 | 274 408,00 | VACANT | 48 393,00 | 340 000,00 | 310 000,00 |
| | 227 840,60 | 227 840,60 | FITNESS BOUTIQUE FRANCE | 35 901,00 | 380 000,00 | 387 000,00 |
| | 1 918 778,00 | 1 918 778,00 | DISTRILEADER GUILLOTIERE | 114 893,00 | 1 700 000,00 | 1 800 000,00 |
| | 1 402 531,00 | 1 402 531,00 | 3 LOCATAIRES | 179 969,00 | 2 520 000,00 | 2 650 000,00 |
| | 213 429,00 | 213 429,00 | MADAME CESSÉLIN | 26 794,00 | 370 000,00 | 350 000,00 |
| | 266 786,00 | 266 786,00 | DB EYES | 32 876,00 | 450 000,00 | 450 000,00 |
| | 175 316,00 | 175 316,00 | ESTADES | 25 873,00 | 430 000,00 | 390 000,00 |
| | 571 684,00 | 571 684,00 | BOX | 82 578,00 | 1 100 000,00 | 1 100 000,00 |
| | 320 000,00 | 320 000,00 | BAZAR MONGE | 44 024,00 | 600 000,00 | 570 000,00 |
| | 259 163,00 | 259 163,00 | ART ÉVÈNEMENT | 28 471,00 | 640 000,00 | 500 000,00 |
| | 830 847,00 | 830 847,00 | DANY HAMMAM PACHA | 100 524,00 | 1 420 000,00 | 1 390 000,00 |
| | 1 554 980,00 | 1 554 980,00 | 2 LOCATAIRES | 179 122,00 | 2 350 000,00 | 2 350 000,00 |
| | 500 000,00 | 500 000,00 | KABUSHIKI KAISHA MARUYAMA | 76 414,00 | 1 000 000,00 | 950 000,00 |
| | 2 096 174,00 | 2 096 174,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 188 386,00 | 2 400 000,00 | 2 480 000,00 |
| | 198 184,00 | 198 184,00 | CYBER PRODUCTION | 29 494,00 | 320 000,00 | 315 000,00 |
| | 266 786,00 | 266 786,00 | ALIMENTATION BECCARIA 2 | 46 546,00 | 840 000,00 | 580 000,00 |
| | 228 674,00 | 228 674,00 | VACANT | 26 192,00 | 310 000,00 | 360 000,00 |
| | 1 090 010,00 | 1 090 010,00 | SUPERMARCHE DE VAUGIRARD | 154 294,00 | 2 050 000,00 | 2 100 000,00 |
| | 708 888,00 | 708 888,00 | 2 LOCATAIRES | 85 121,00 | 1 120 000,00 | 1 080 000,00 |
| | 820 000,00 | 820 000,00 | SOMAREP + VACANT | 76 580,00 | 1 000 000,00 | 1 020 000,00 |
| | 7 713 920,00 | 7 713 920,00 | MONOPRIX | 1 328 457,00 | 16 900 000,00 | 17 100 000,00 |
| | 975 674,00 | 975 674,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 147 680,00 | 1 550 000,00 | 1 5 0 000,00 |
| | 187 004,00 | 187 004,00 | SENART IMMOBILIER | 16 422,00 | 180 000,00 | 180 000,00 |
| | 929 939,00 | 929 939,00 | 2 LOCATAIRES + VACANT | 144 047,00 | 1 500 000,00 | 1 550 000,00 |
| | 296 400,00 | 296 400,00 | VO LUNETTERIE | 20 703,00 | 280 000,00 | 280 000,00 |
| | 686 021,00 | 686 021,00 | SADEV - PRODIM | 120 000,00 | 1 400 000,00 | 1 630 000,00 |
| | 343 010,00 | 343 010,00 | CASA FRANCE | 50 779,00 | 480 000,00 | 500 000,00 |
| | 1 181 480,00 | 1 181 480,00 | LA HALLE | 186 771,00 | 1 900 000,00 | 1 900 000,00 |
| | 754 623,00 | 754 623,00 | SUPER MARCHE 91 | 114 565,00 | 1 300 000,00 | 1 280 000,00 |
| | 861 337,00 | 861 337,00 | GO SPORT | 125 590,00 | 1 530 000,00 | 1 500 000,00 |
| | 1 204 900,00 | 1 204 900,00 | OR DES ANTILLES + VACANT | 163 749,00 | 2 350 000,00 | 910 000,00 |
| | 350 633,00 | 350 633,00 | JPMA DISTRIBUTION | 42 165,00 | 465 000,00 | 460 000,00 |
| | 148 236,00 | 148 236,00 | KALE | 13 851,00 | 130 000,00 | 140 000,00 |
| | 602 174,00 | 602 174,00 | PICARD | 75 394,00 | 875 000,00 | 900 000,00 |
| | 37 276 320,60 | 37 912 420,60 | | 5 194 435,00 | 62 910 000,00 | 63 082 000,00 |
| | 312 521,00 | 312 521,00 | BOFROST DISTRIBUTION | 48 302,00 | 260 000,00 | 350 000,00 |
| | 358 252,00 | 358 252,00 | FIORANO RACING | 43 452,00 | 375 000,00 | 390 000,00 |
| | | 1 059 521,00 | | | | 700 000,00 |
| | 251 541,00 | 251 541,00 | AIRSAVINGS | 32 982,00 | 340 000,00 | 340 000,00 |
| | 1 074 800,62 | 1 074 800,62 | IMPHY SERVICE + VACANT | 203 960,00 | 1 500 000,00 | 1 550 000,00 |
| | 1 420 090,00 | 1 420 090,00 | OFFICE DEPOT + VACANT | 238 028,00 | 900 000,00 | 1 550 000,00 |
| | 952 806,00 | 952 806,00 | ED RÉGION IDF OUEST | 189 944,00 | 1 600 000,00 | 1 600 000,00 |
| | 4 370 010,62 | 5 429 531,62 | | 756 668,00 | 4 975 000,00 | 6 480 000,00 |
| -21 659,28 | 161 279,72 | 163 987,12 | ASAHI BROADCASTING + VACANT | 4 899,00 | 130 000,00 | 130 000,00 |
| | 190 561,00 | 190 561,00 | EURONEWS SALES | 6 298,00 | 150 000,00 | 150 000,00 |
| -21 659,28 | 351 840,72 | 354 548,12 | | 11 197,00 | 280 000,00 | 280 000,00 |
| 15 770 597,75 | 560 439 662,93 | 564 941 609,49 | | 59 305 459,00 | 667 802 780,00 | 684 946 640,00 |

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe Epargne Foncière, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations 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 Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 27 juin 2006. 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. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous vous précisons que les appréciations auxquelles nous avons procédé pour émettre l'opinion sans réserve formulée dans la première partie de ce rapport, qui portent notamment sur les principes 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, et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

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'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 15 mars 2010

Cabinet Eric MARTIN et Associés,
société de commissariat aux comptes,
membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Jean-Marc ROUSSAY.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

CONVENTIONS NOUVELLES CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS ET DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Nous avons été avisés des conventions conclues au cours de l'exercice et visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

Convention de recouvrement

En application d'une convention en date du 4 septembre 2009, votre société de gestion UFG REM a confié à la société UFG ICC le recouvrement d'une créance locative impayée de 430 925 euros.

Au titre de la réalisation de cette prestation, la société UFG ICC a facturé à votre société une commission de résultat égale à 20 % des sommes encaissées, s'élevant à 86.185 euros hors taxes.

Monsieur Xavier LEPINE, Président du Directoire de la société UFG REM, est Président de la société UFG ICC.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion UFG REM, votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002, du GIE Roquépine Placements. L'objet de ce groupement est d'organiser la centralisation de la trésorerie disponible résultant de l'activité économique de chacun de ses membres, en vue de procéder à leurs placements auprès d'établissements financiers.

Les sommes mises à disposition du Groupement par votre SCPI dans le cadre du placement de ses disponibilités s'élèvent au 31 décembre 2009 à 51 783.469 euros.

La société UFG REM est Administrateur unique du GIE Roquépine Placements et ne perçoit aucune rémunération au titre de cette prestation.

Convention de prestations de services

En application d'une convention de prestations de services en date du 2 novembre 2006, votre société de gestion UFG REM a assuré diverses missions dans les domaines suivants : mise en conformité des immeubles avec la législation, transaction immobilière, rédaction des baux et arbitrage du patrimoine.

Au titre de la réalisation de ces prestations, votre société de gestion UFG REM a perçu au titre de l'exercice les rémunérations suivantes :

- **Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives** 0 € HT (Rémunération forfaitaire de 180 euros HT par actif pour les études préalables, les travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines, et par actif et par contrôle pour le suivi et les vérifications périodiques pouvant résulter de l'application des textes).
- **Commercialisation des locaux** 184 657 € HT (Pour les relocations, honoraire de 15 % HT du montant du loyer annuel pour un bail commercial, 10 % HT du montant du loyer annuel pour un bail de courte durée ; pour les renégociations à la suite de la délivrance d'un congé, honoraire au plus de 7,5 % HT du montant du loyer annuel ; pour les extensions de surfaces des locataires en place, honoraire au plus de 7,5 % HT du montant du loyer supplémentaire annuel).
- **Prestations de rédactions d'actes** 42 552 € HT (Pour chacun des baux rédigés et conclus refacturé au locataire, rémunération forfaitaire, facturée au locataire par la SCPI, de 300 euros HT si le loyer annuel est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 euros, de 1 000 euros HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 euros, de 2 000 euros HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 euros).
- **Prestations d'arbitrage** 193 945 € HT (Honoraire fixé à 2,50% HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI).
- **Prestations en matière d'investissements** 0 € HT (Honoraires d'avocats, de notaires, de géomètres, de BET... mis à la charge de la SCPI dans le cadre d'acquisitions régularisées par acte authentique ou au prorata du montant de ses capitaux à investir en début de trimestre en cas de rejet de l'offre d'acquisition).

Par avenant à la convention de prestations de services du 2 novembre 2006 signé le 27 décembre 2007, votre société de gestion UFG REM a transféré à compter du 1^{er} janvier 2008 à la société UFG PM la réalisation des prestations relevant du Property Management : prestations au titre des redevances de charges, en matière de fiscalité, de travaux, de négociation avec les locataires en vue du renouvellement de leurs baux (les autres prestations de recherche de locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de votre SCPI, de négociation avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués et en vue du renouvellement de leurs baux, sont conservées par votre société de gestion UFG REM).

Au titre de la réalisation de ces prestations, la société UFG PM a perçu au titre de l'exercice les rémunérations suivantes :

- **Prestations de reddition de charges** 327 765 € HT
(Prix maximum fixé à 0,82 euro HT/m², indexé à compter du 1^{er} avril 2007, pouvant être plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est incluse dans les charges récupérables).
- **Travaux** 66 632 € HT
(Au maximum 3% HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé)
- **Commercialisation des locaux** 49 028 € HT
(Pour les renouvellements de baux, rémunération forfaitaire de 500 euros HT si le loyer annuel est inférieur à 5 000 euros, 2 000 euros HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 euros, 5 000 euros HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 euros, 10 000 euros HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 euros).
- **Prestations en matière de fiscalité** 20 971 € HT
(Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement de taxe foncière obtenu répartie entre les locataires et la SCPI pour la quote-part des locaux vacants et occupés par des locataires non-soumis à cet impôt).

Convention relative au traitement et à l'animation du marché des parts conclue entre la société UFG REM et la société UFG Courtage

Dans le cadre de la mise en œuvre des règles régissant le marché des parts, votre société de gestion UFG Real Estate Managers - UFG REM a délégué à la société UFG Courtage, par convention en date du 4 décembre 2002, certaines de ses attributions relatives au traitement et à l'animation du marché des parts de votre SCPI.

En rémunération des prestations réalisées, qui concernent la réception et la gestion des ordres d'achat et de vente et leur confrontation en vue de l'établissement par la société UFG REM du prix d'exécution, la société UFG Courtage perçoit du vendeur la commission de cession visée à l'article 422-11 du règlement général de l'AMF, s'élevant à 6,25 % du prix de la part, qui est incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

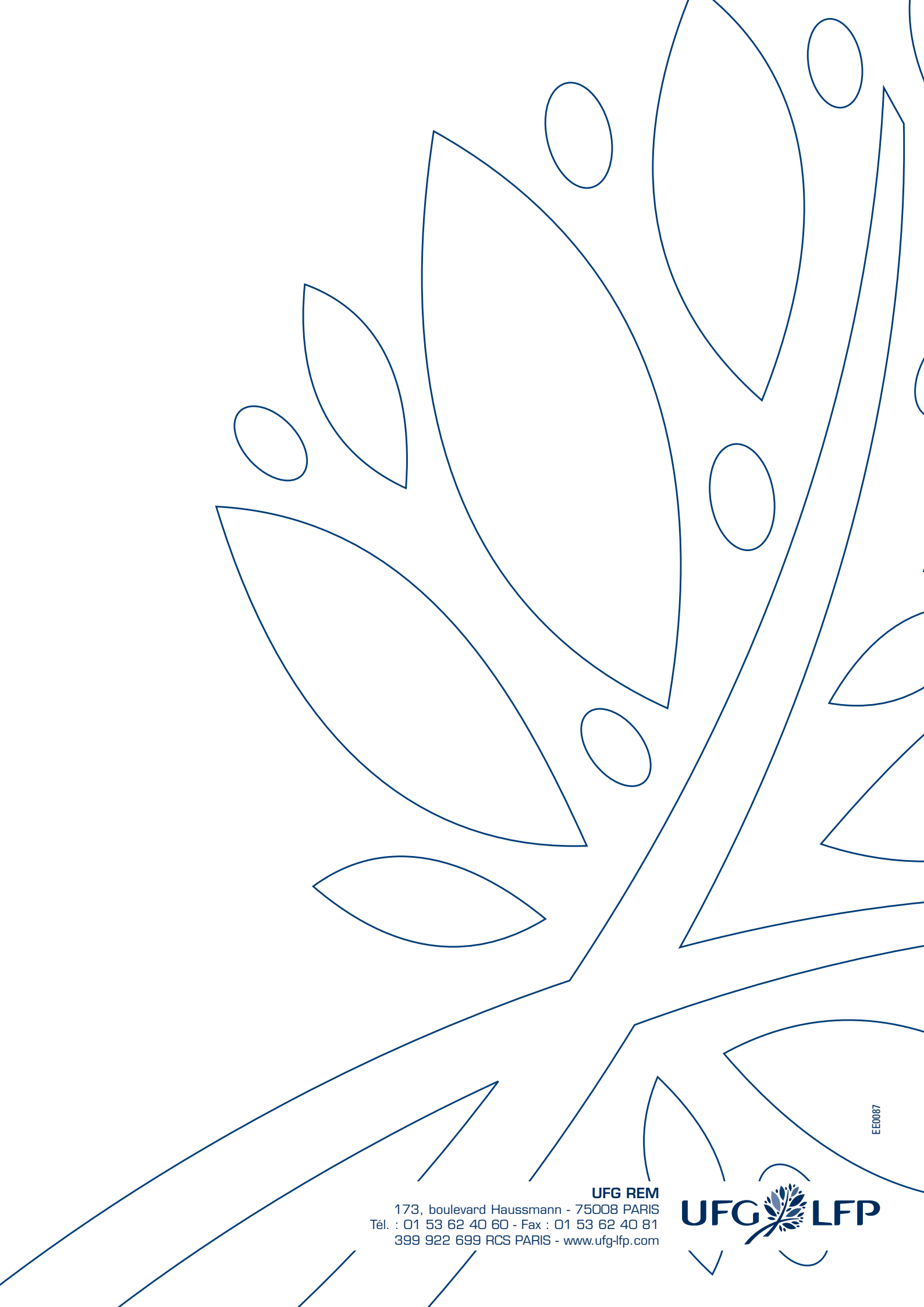
Rémunérations statutaires

Par ailleurs, nous vous rappelons qu'en application de l'article 16 des statuts, la société UFG REM, société de gestion de votre SCPI, est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- pour l'administration de la société, l'information des associés, l'organisation, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées ainsi que la distribution des revenus, et pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers, le paiement et récupération des charges et, généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion égale à 10 % des produits locatifs hors taxes encaissés par votre SCPI et de produits financiers nets. Le montant comptabilisé à ce titre s'élève pour l'exercice à : 5 498 098 euros hors taxes.
- pour toute mutation de parts sociales à titre gratuit, et toute cession directe, un droit fixe forfaitaire de 50 euros hors taxes (montant indexé annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction) pour frais de dossier ;
- pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-59-I du Code monétaire et financier, une commission de cession, directement versée à la société UFG Courtage en application de la convention de délégation du 4 décembre 2002, à la charge de l'associé vendeur, égale à 6,25 % HT du prix de cession.

Paris, le 15 mars 2010

Cabinet Eric MARTIN et Associés,
société de commissariat aux comptes,
membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Jean-Marc ROUSSAY.



EE0087

UFG REM
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 53 62 40 81
399 922 699 RCS PARIS - www.ufg-lfp.com

