

# ÉPARGNE FONCIÈRE

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



# ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI de rendement à capital fixe

## ■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2011

---

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2010	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	19
Projets de résolutions	20
Comptes au 31 décembre 2010	22
Annexe	26
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	44

# Avant-Propos

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

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

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

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

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

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

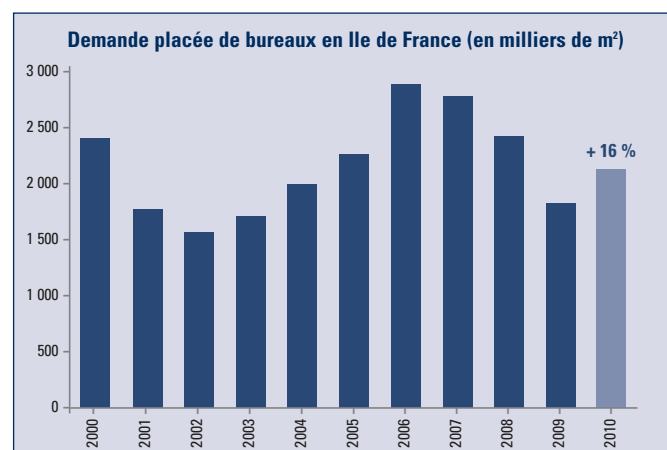
## ■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2010

### REPRISE ENCLENCHÉE SUR LES MARCHÉS LOCATIFS DE BUREAUX

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

normes environnementales. A ce titre, de nombreuses opérations emblématiques réalisées par de grandes entreprises ont illustré cette tendance... Par exemple, SFR a décidé de regrouper l'ensemble de ses activités franciliennes dans un nouvel immeuble de 100 000 m<sup>2</sup> à Saint-Denis, tandis qu'Ernst & Young réunit ses équipes dans la tour First, un immeuble de dernière génération à La Défense.

Le comportement des utilisateurs a également été marqué par un attrait renouvelé pour les centres-villes où la correction des valeurs locatives a été plus précoce et plus franche. Paris intra-muros a ainsi attiré 43% de la demande placée en Ile de France et atteint des niveaux d'activité comparables aux pics des années 2006-2007. A titre d'exemple, on pourra citer le déménagement du courtier en assurances AON, précédemment installé à La Défense, qui a profité de la chute des loyers pour prendre à bail 15 000 m<sup>2</sup> dans un immeuble neuf du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris.



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

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

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

## UN SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE À 2 VITESSES

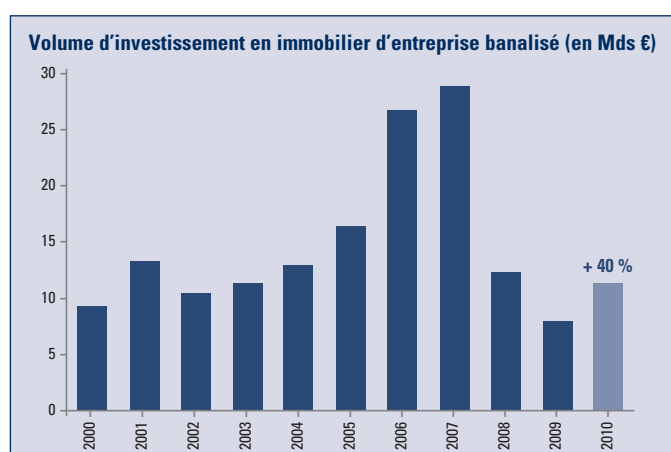
En 2010, le secteur de l'immobilier de commerce s'est pour sa part avéré impacté par l'atonie de la consommation des ménages et la fragilisation des enseignes ; par ailleurs, le secteur subit de puissantes évolutions structurelles générées par de nouveaux comportements de consommation. Ainsi l'émergence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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

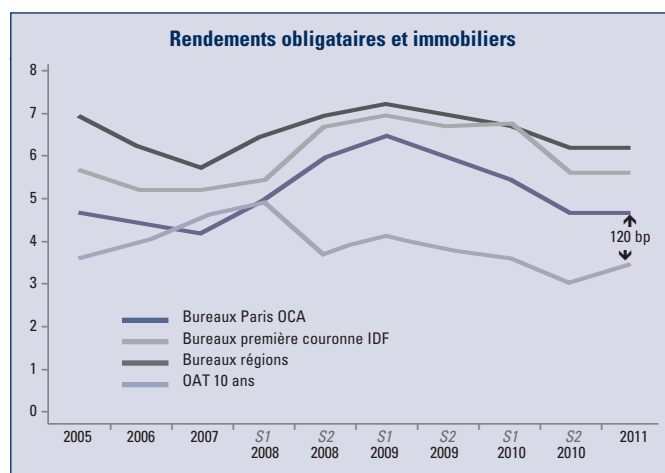
- les commerces (25% des engagements) et en particulier les grands centres commerciaux et les commerces de centre-ville ;
- les immeubles de bureaux à Paris intra-muros, segment sur lequel règne une vive concurrence entre acquéreurs ;
- les immeubles récents loués et bien situés.

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

## PERSPECTIVES 2011

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

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



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

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

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

#### ■ LE COMPORTEMENT DES SCPI UFG REM DANS CE CONTEXTE

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

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

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

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

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

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

#### ■ DES EXPERTISES MIEUX ORIENTÉES

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

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

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

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

#### ■ LE MARCHÉ DES SCPI : UNE COLLECTE HISTORIQUE

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

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

#### ■ L'OPCI

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

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

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

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

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

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

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

## ■ LA TRANSFORMATION DES SCPI EN OPC

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

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

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

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

## ■ UN PROJET DE TRANSFORMATION EST ACTUELLEMENT À L'ÉTUDE

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

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

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	208 454 000 €
Visa AMF	SCPI n°10-24 en date du 27 août 2010

## ■ 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  
 Marc BERTRAND, Directeur Général  
 Jean-Marc COLY, Directeur Général  
 Patrick RIVIERE, Vice-Président

#### 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

Crédit Foncier Expertise (Nouvelle dénomination sociale de Foncier Expertise) - 4, quai de Bercy - 94220 Charenton-le-Pont  
 Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013.

## ■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** : Eric MARTIN - 44, avenue Bosquet - 75007 Paris  
**Suppléant** : KPMG - Martine AVENARD - 68, rue de Villiers - 92300 Levallois-Perret

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 2010

## Introduction

Dans l'environnement économique et financier incertain qui fut celui de l'année 2010, l'immobilier, actif tangible, a joué son rôle d'amortisseur et a su retrouver l'intérêt des investisseurs.

C'est dans ce contexte que la SCPI Epargne Foncière a ouvert son capital au public le 10 septembre 2010. Les capitaux collectés se sont élevés à 11 591 250,00 euros, correspondant aux souscriptions de 15 455 parts nouvelles ayant porté le capital social de 145 970 568,00 euros au 31 décembre 2009 à 148 335 183,00 euros au 31 décembre 2010. Parallèlement, le marché des parts a enregistré les transactions de 13 966 parts, échangées sur la base d'un prix acquéreur ayant évolué de 671,58 euros au début de l'année, pour correspondre, au dernier trimestre, au prix d'émission de la part dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, soit 750,00 euros.

La stratégie d'arbitrages, qui participe à l'amélioration du patrimoine, a permis à la SCPI de se séparer, pour un montant de 22 492 052,00 euros, de 20 locaux présentant des difficultés et vacants partiellement ou en totalité. En contrepartie, les acquisitions ont porté sur un total de 62 919 469,00 euros qui ont été investis dans trois actifs répondant aux critères de sélection : le premier neuf à Maisons-Alfort et les deux autres loués à Levallois-Perret et dans la zone tertiaire en plein développement de la Zac du Cornillon Sud à Saint-Denis. Malgré les difficultés du marché locatif, le taux d'occupation financier n'est qu'en faible repli, s'établissant à 89,50% contre 89,90% en 2009. Quant à la valeur vénale des immeubles, celle-ci, résultant des expertises, ressort à 720 334 856,00 euros présentant une très légère progression de 0,90% à périmètre constant par rapport à 2009.

Conformément aux prévisions, outre la distribution exceptionnelle d'un montant de 6,00 euros par part prélevé sur le report à nouveau, le revenu versé, au titre de l'exercice, s'est élevé à 40,08 euros, offrant sur la base du prix de souscription de la part un rendement de 5,34%.

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

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2010

Capital social	148 335 183 €
Nombre de parts	969 511
Capitalisation	727 133 250 €
Nombre d'associés	20 091
Valeur de réalisation	724,04 €
Prix acquéreur	750,00 €
Prix d'exécution (prix net vendeur)*	671,64 €
Valeur ISF pour 2011**	671,64 €
Distribution 2010***	46,08 €
Distribution prévisionnelle pour 2011	40,08 €

\* Prix résultant de la confrontation hebdomadaire du 29 décembre 2010.

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

\*\*\* Ce montant est majoré de 6 euros prélevés sur le report à nouveau en conformité avec la décision prise en AGE du 09-07-2010.

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2010	2009
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	74 522 554,72	75 722 151,71
dont loyers	51 916 576,37	53 555 975,40
Total des charges	39 653 568,59	36 909 791,20
Résultat	34 868 986,13	38 812 360,51
Dividende <sup>(1)</sup>	43 962 900,48	38 238 564,48

### État du patrimoine et tableau

#### des capitaux propres au 31 décembre

	2010	2009
Capital social	148 335 183,00	145 970 568,00
Total des capitaux propres	583 511 880,59	577 178 600,10
Immobilisations locatives	609 251 901,70	560 439 662,93

	Global 2010	Par part 2010
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	34 868 986,13	36,55*
Dividende <sup>(1)</sup>	43 962 900,48	46,08*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	720 334 856,00	742,99
Valeur comptable	583 511 880,59	601,86
Valeur de réalisation	701 969 276,17	724,04
Valeur de reconstitution	807 760 876,02	833,16

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

(1) Dont 6 euros/part prélevés sur le report à nouveau en application de la 2<sup>e</sup> résolution de l'AGE du 09-07-2010.

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2010

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	13 966	1,44 %
Parts cédées de gré à gré	221	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	26 094	2,69 %
Parts nouvelles	15 455	1,59 %

	Prix acquéreur*	Prix net vendeur (prix d'exécution)
1er trimestre 2010	671,58 €	601,42 €
2e trimestre 2010	675,08 €	604,55 €
3e trimestre 2010	704,74 €	631,13 €
4e trimestre 2010	750,00 €	671,64 €

\* Prix moyen pondéré trimestriel.

L'année 2010 a été caractérisée par la réouverture du capital de la SCPI permettant ainsi la collecte de ressources nouvelles. Cette augmentation de capital, qui a débuté le 10 septembre 2010 sur la base d'un prix d'émission de 750,00 euros par part, s'est traduite par l'émission de parts nouvelles correspondant à l'apport de 11,6 millions d'euros.

Simultanément, les transactions réalisées dans le cadre de la confrontation hebdomadaire se sont poursuivies et, cumulées avec celles enregistrées préalablement. Il a été échangé 13 966 parts en net repli par rapport aux 17 009 parts traitées en 2009. Le prix moyen pratiqué a progressé tout au long de l'exercice pour s'établir à 750,00 euros, en hausse de 11,6% par rapport au prix moyen payé au 1<sup>er</sup> trimestre. Ce prix moyen pondéré en 2010 ressort à 706,14 euros contre 617,55 euros en 2009 et la distribution de 46,08 euros (incluant une quote-part de 6,00 euros du report à nouveau décidée par L'AGE du 9 juillet 2010) a offert un rendement de 6,86%.

L'importance du nombre de parts échangées dans le cadre de successions et/ou donations 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'ayants-droit.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre du présent exercice 2011, le volume de parts échangées, s'établit à 4 902 parts, représentant 3,6 millions d'euros auxquels s'ajoutent 15,4 millions d'euros d'augmentation de capital montrant l'attrait d'Epargne Foncière auprès des épargnants qui bénéficient d'un rendement prévisionnel net de toute charge de 5,30%.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les acquisitions de l'exercice 2010

La SCPI Epargne Foncière a réalisé, en indivision avec d'autres SCPI du groupe, trois investissements pour un montant total de 62 919 469 euros HT acte en main.

Le 15 juin 2010, à hauteur de 50% pour sa quote-part, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Maisons-Alfort (94700) - ZAC d'Alfort, d'un immeuble neuf de 5 étages sur rez-de-chaussée et 2 niveaux de sous-sol, développant une superficie totale de 8 544 m<sup>2</sup> à usage de bureaux plus un restaurant interentreprises (RIE) et 145 places de parking.

Très bien situé à l'entrée de la ville, au pied du métro "école vétérinaire", l'immeuble est occupé par les sociétés Altelios, Oseo, RSI, LGL, et Allianz, soit 48% des surfaces, suivant des baux fermes de 9 ans. Une garantie locative de 6 mois a été accordée pour les locaux vacants représentant 1 341 m<sup>2</sup> et 27 places de parkings.

Cet investissement offre une rentabilité prévisionnelle de 6,62%.

Le 15 Septembre 2010, la SCPI a signé l'acquisition à Levallois (92300) - 102-116, avenue Victor Hugo, d'un immeuble de 6 étages sur rez-de-chaussée avec 5 niveaux de sous-sol d'une surface totale de 10 224 m<sup>2</sup> à usage de bureaux avec un RIE et 290 places de parking.

Cet actif, proche de la gare SNCF (Clichy-Levallois) et du métro Anatole France, se situe sur l'une des avenues de Levallois reliant Paris à Clichy/Asnières, à proximité immédiate et de la Porte d'Asnières donnant ainsi directement accès au Boulevard Périphérique.

Il est occupé par les sociétés Astella, Otis, Lixxbail, Naxco, Sofibel, Entremont, ANTS, ATVFrance, Binckbank et offre une rentabilité de 6,80%. La quote-part de la SCPI est de 50%.

Le 22 décembre 2010, Epargne Foncière a procédé à l'acquisition (13% pour sa quote-part) de deux immeubles de bureaux dénommés Axialys 1 et Axialys 2, sis dans la ZAC du Cornillon Sud au 274/276 Avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93200).

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

Cet ensemble immobilier développe une surface globale de bureaux de 24 323 m<sup>2</sup> ainsi que 462 parkings. Outre sa bonne desserte par les transports en commun, sa situation au croisement de l'A1 et l'A86 permet un accès rapide aux autoroutes et pôles tertiaires de La Défense et de Paris QCA (Quartier Central des Affaires).

Les 2 immeubles sont loués à la société Randstad (2<sup>e</sup> Groupe mondial de services en Ressources Humaines, qui a racheté Vedioibis) et à la Direction Générale des Impôts dans le cadre de baux de 9 ans fermes à échéance respective de juin 2019 et d'avril 2020. La rentabilité est de 5,97%.

Date	Adresse	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Nbre Pkg (U)	Prix HT / HD AEM (€)
15-06-10	94700 MAISONS-ALFORT Le Confluent ZAC d'Alfort	4 272	74	21 000 000
15-09-10	92300 LEVALLOIS-PERRET Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo	5 113	151	25 418 500
22-12-10	93200 SAINT-DENIS Axialys 1 et 2 274/276 av. du Pdt Wilson	3 162	62	16 500 969
<b>Total</b>		<b>12 547</b>	<b>287</b>	<b>62 919 469</b>

#### 2. Les cessions de l'exercice 2009

La SCPI Epargne Foncière a arbitré, au cours de l'année, 20 actifs pour un montant global de 22 492 052,00 euros hors droits net vendeur. Ces actifs vieillissants nécessitaient d'importants travaux, notamment de mise aux normes. Grâce à une conjoncture favorable aux arbitrages au profit des acquéreurs utilisateurs, ces cessions ont permis à la SCPI de se séparer de 22 273 m<sup>2</sup> de locaux, dont 11 337 m<sup>2</sup> vacants. Cette stratégie sera poursuivie au premier semestre 2011, au cours duquel la priorité restera donnée à la vente des locaux vacants ou à forte vacance. 13 actifs représentant 26 825 m<sup>2</sup>, dont 22 236 m<sup>2</sup> vacants, ont ainsi été identifiés.

Parmi les différents arbitrages réalisés en 2010, on citera notamment :

- le bâtiment indépendant de 1 009 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, sis 10 Chemin Jean-Marie Vianney à Ecully (69130) au sein d'une copropriété dénommée "Burovert", qui a été cédé au locataire en place le 22 juin 2010 pour un prix de 1 250 000 euros hors droits net vendeur. L'immeuble, qui était amianté, nécessitait un ravalement des façades ainsi qu'une rénovation du chauffage et de la voirie ;
- les locaux atypiques à usage de commerce comportant d'importantes surfaces aveugles au 78 bis rue de l'Hôpital Militaire à Lille (59000), qui ont été cédés le 11 mai 2010 pour un prix de 515 000 euros hors droit net vendeur. La relocation de ces locaux, vacants depuis le 15 octobre 2007, n'aurait pu intervenir qu'au terme d'une rénovation lourde. Les plateaux des étages supérieurs, condamnés par le dernier locataire, étaient insalubres ;
- la cession, le 5 juillet 2010 pour un prix de 2 700 000 euros hors droits net vendeur, de l'immeuble de bureaux sis à Lyon (69003), 88 rue Paul Bert au sein d'une copropriété mixte d'habitation et de bureaux dénommée "La Villardière". La configuration particulière de cet immeuble de 1 190 m<sup>2</sup> composé de petits plateaux entraînait des périodes de vacance importantes. Le taux de rendement historique était faible. En outre, cet actif nécessitait une campagne de travaux importante avec, notamment, la réfection de la toiture et de la climatisation ;
- les 2 bâtiments de 2 456 m<sup>2</sup> à usage d'entrepôts et de bureaux, dans l'ensemble immobilier "Norbaltique" 23 avenue de la Baltique et 2 rue de Norvège à Villebon (91120), dont la cession est intervenue le 5 juillet 2010 moyennant le prix de 2 208 000 euros hors droits net vendeur. Les prestations de ces immeubles ne correspondaient plus aux attentes du marché. Le ratio important de bureaux dans certaines cellules rendait la commercialisation difficile. De plus, l'absence d'aire de manœuvre pour les gros porteurs était également un frein à la relocation ;
- à Quint Fonsegrive, commune située dans le Sud-Est de Toulouse, un immeuble de bureaux en pleine propriété avec 100 parkings extérieurs a été cédé le 26 novembre 2011 pour un prix de 2 925 000 euros hors droits net vendeur. Ces locaux étaient implantés au niveau de l'Ecoparc, zone d'activités proche de l'aérodrome de Balma où les valeurs locatives étaient à la baisse et l'offre assez abondante ce qui aurait rendu très difficile la relocation en cas de départ du locataire actuel.

## Arbitrages réalisés par Épargne Foncière en 2010

Date de cession	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date acquisition	Nombre parking	Vacance en m <sup>2</sup>	Locataires	Valeur d'acquisition ou d'apport	Valeur bilan	Valeur expertise HD au 31/12/09	Prix cession HD
05-02-10	69100 VILLEURBANNE Central Parc 117-119, bd de Stalingrad	BUR	44	29-03-90	1	0	1 locataire	57 558,31	36 303,63	62 000	75 000
11-03-10	42100 SAINT-ETIENNE Immeuble Horizon Fauriel 33 cours Fauriel	COM	144	24-10-90	0	144	Vacant	284 680,64	108 522,00	145 000	160 000
14-04-10	42100 SAINT-ETIENNE Immeuble Horizon Fauriel 33 cours Fauriel	COM	201	24-10-90	0	0	1 locataire	397 366,73	151 478,00	215 000	240 000
24-03-10	21121 FONTAINE-LES-DIJON Broges IV - 2 rue Dauphine	BUR	359	18-05-81	15	0	1 locataire	232 451,97	259 163,00	270 000	275 500
05-05-10	92110 CLICHY LA GARENNE Les Chasses - 17, rue Fournier	ENT	1 226	21-07-78	2	1 226	Vacant	332 567,53	537 839,00	730 000	1 000 000
07-06-10	92110 CLICHY-LA-GARENNE Les Chasses - 17, rue Fournier	ENT	1 296	21-07-78	2	1 296	Vacant	377 384,49	537 839,00	770 000	1 175 000
11-05-10	59000 LILLE Hôpital Militaire 78 bis rue du Hôpital Militaire	COM	644	09-01-87	0	644	Vacant	160 071,47	274 408,00	340 000	515 000
16-06-10	33000 BORDEAUX Les portes de Caudérans 29, rue de l'Ecole Normale	BUR	1 127	04-05-79	30	456	1 locataire	693 391,49	700 451,00	850 000	1 047 376
22-06-10	69130 ECULLY Rue Jean Marie Vianney	BUR	1 009	01-02-79	30	0	1 locataire	486 844	632 663	1 000 000	1 250 000
05-07-10	69003 LYON La Villardière	BUR	1 190	27-03-90	23	1 190	Vacant	1 793 063,00	1 600 000,00	1 800 000	2 700 000
05-07-10	91120 VILLEBON-SUR-YVETTE Norbaltique 23 avenue de la Baltique	BUR ENT	2 450	21-01-88	63	0	3 locataires	2 073 306,63	1 539 735,00	1 700 000	2 208 000
08-07-10	91940 LES ULIS Mini Parc du Verger Rue Terre Neuve BAT H	BUR	2 716	14-06-90	83	723	6 locataires	3 743 005,00	2 200 000,00	2 200 000	2 200 000
27-07-10	13763 AIX-LES-MILLES Le Tertia I et II 5, rue Charles Duchesne	BUR	993	18-12-85	10	306	4 locataires	893 747,30	842 800,00	900 000	900 000
17-09-10	69100 VILLEURBANNE Le Président 74 bd du 11 novembre	BUR	486	20-10-77	14	486	Vacant	247 662,13	457 985,42	417 335	584 496
29-10-10	92100 BOULOGNE BILLANCOURT 10/14 avenue Pierre Grenier	BUR	396	01-01-69	11	53	4 locataires	177 603,00	720 800,00	950 000	1 100 000
08-11-10	78100 ST-GERMAIN-EN-LAYE Le Statégie Center 14/16, rue des Gaudines	BUR	740	27-07-89	26	740	Vacant	1 361 445,00	933 330,00	1 325 000	1 440 000
26-11-10	31320 QUINT-FONSEGRIVES 7 avenue Mercure	BUR	2 413	12-02-01	100	0	1 locataire	2 469 674	2 332 470	2 500 000	2 925 000
15-12-10	92160 ANTONY Avenue des Frères Lumières	ENT	4 073	14-11-73	3	4 073	Vacant	509 942,00	1 420 090,00	900 000	1 655 000
28-12-10	69100 VILLEURBANNE Le Président 74 bd du 11 novembre	BUR	473	20-10-77	12	0	1 locataire	211 834,00	400 256,00	476 076	511 680
29-12-10	78100 ST-GERMAIN- EN-LAYE Le Statégie Center 14/16, rue des Gaudines	BUR	293	27-07-89	5	0	1 locataire	494 911,00	339 283,00	450 000	530 000
<b>Total</b>			<b>22 273</b>		<b>430</b>	<b>11 337</b>		<b>14 041 991,70</b>	<b>13 060 283,06</b>	<b>18 000 411</b>	<b>22 492 052</b>

## B. Gestion du patrimoine

### 1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2010	2009
Taux d'occupation financier annuel	89,50 %	89,90 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	86,10 %	85,60 %

#### Rappel :

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

Au cours de l'exercice 2010, 51 916 576,37 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 6 220 031,27 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une très légère baisse de 0,40% de son taux d'occupation financier s'expliquant par une activité commerciale locative soutenue qui a permis de compenser en grande partie les départs de locataires.

Les locations ont porté, pour l'exercice 2010, sur un total de 30 350 m<sup>2</sup> (16 503 m<sup>2</sup> en 2009). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

104 actes ont été signés entérinant l'aboutissement de 86 dossiers locatifs pour 41 557 m<sup>2</sup> au total (indivisions incluses) à savoir :

- 39 dossiers concernaient la location de locaux vacants (dont 13 extensions) ;
- 27 portaient sur des renégociations avec des locataires en place ;
- et les 20 derniers étaient relatifs à des renouvellements de baux.

Des travaux de rénovation très qualitatifs ont permis de positionner certains actifs dans la fourchette haute du marché et de les relouer sans délai. Le Building Opéra à Paris (75001) ou La Tour Montparnasse à Paris (75015) sont de bons exemples de cette politique de revalorisation du patrimoine, qui sera poursuivie en 2011 sur de bonnes localisations comme la rue de Téhéran ou la rue Bassano à Paris (75008), dans le QCA (Quartier Central des Affaires) parisien où il est maintenant possible de retrouver de bons niveaux de loyer.

En région, sur certains marchés plus difficiles, comme les environs de Toulouse (31000) il est préférable de relouer en l'état en positionnant le produit en "entrée de gamme" mais en limitant la durée de vacance.

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

#### RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m <sup>2</sup> )	Surfaces louées (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
75015 PARIS TOUR MONTPARNASSE	BUR	100	1 739	1 739	01-05-10	Plateau rénové de façon très qualitative reloué dès réception des travaux. Bail 6/9 ans avec 5,5 mois de franchise et des charges forfaitées.
75001 PARIS VENTADOUR BUILDING OPERA	BUR	100	852	800	01-06-10	Rénovation qualitative. Bail 3/6/9 ans signé sur la base d'une valeur locative en fourchette haute de marché sur ce type de bâtiment.
31700 BLAGNAC L'ESCADRILLE 18 av. Escadrille Normandie Niemen	BUR	100	2 000	2 000	01-12-10	Bail 3/6/9 ans signé en juin 2010 pour une prise d'effet en décembre, à l'issue des travaux réalisés par le bailleur avec 3 mois de franchise.
06200 NICE SPACE 208 route de Grenoble	BUR	65	2 935	1 087	01-01-10	Bail 6/9 ans signé fin décembre 2009. Locaux loués en l'état, les travaux étant intégralement financés et réalisés par le preneur, seul le coût des travaux de distribution du système de climatisation étant pris en charge par le bailleur.
31500 TOULOUSE GRANDE PLAINE Impasse Henri Pitot	BUR	100	2 068	668	01-03-10	Bail 6/9 ans signé fin décembre 2009. Les locaux ont été loués en l'état, le preneur finançant intégralement la réalisation des travaux de rénovation nécessaires à son implantation. En contre partie, le bailleur accorde une franchise de 6 mois de loyer.

\* Quote-part de la SCPI.

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

#### RENÉGOCIATION - RENOUELEMENT

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m <sup>2</sup> )	Surfaces louées (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
92800 PUTEAUX BELLINI DEFENSE 1/3 rue Bellini	BUR	100	2 085	2 085	01-01-10	Maintien en place de ce locataire signé fin 2009 au titre d'un nouveau bail 6/9 ans (353 €/m <sup>2</sup> ).
38330 MONTBONNOT ESPACE BELLEDONNE 10 rue Lavoisier	BUR	100	2 767	2 767	01-01-10	Maintien en place de ce locataire, qui avait délivré congé, au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans avec un loyer réajusté aux valeurs locatives marché et une participation bailleur à des travaux de rénovation.
57000 METZ METZ TONNA Parc d'activité Queleu	BUR	100	799	799	01-08-10	Maintien en place de ce locataire qui avait délivré congé sur des périodes de 12 mois successives sur 4 ans. Aménagement d'un loyer progressif.
SAINT-PRIEST EUROPARC 69800 ZAC des Perches	BUR	100	3 391	3 391	01-01-10	Renégociation des conditions locatives de ce locataire sur la base d'un nouvel engagement à bail sur 4/6/9 ans moyennant un loyer réajusté aux valeurs locatives du marché.

\* Quote-part de la SCPI.

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

Au 31 décembre 2010, la surface vacante de la SCPI est de 44 383 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit :

Paris	16 329 m <sup>2</sup>	soit 36,80 %
Ile de France	13 408 m <sup>2</sup>	soit 30,20 %
Région	16 646 m <sup>2</sup>	soit 33,00 %

Le stock de vacants effectivement en commercialisation est ramené à 22 170 m<sup>2</sup>, lorsque l'on tient compte :

- des locaux vacants exclusivement proposés à l'arbitrage (5 290 m<sup>2</sup>) :
  - MARCO-EN-BAROEUL - Le Croisé 396 m<sup>2</sup>
  - LEVALLOIS-PERRET - Fazillau Collange 172 m<sup>2</sup>
  - LEVALLOIS-PERRET - Guesde 915 m<sup>2</sup>
  - PARIS 13<sup>e</sup> - Av. d'Italie 364 m<sup>2</sup>
  - BRON - Atrium 1 218 m<sup>2</sup>
  - DIJON - Mercure 1 198 m<sup>2</sup>
  - MAXEVILLE - Espace St-Jacques 421 m<sup>2</sup>
  - PARIS 8<sup>e</sup> - Lord Byron 615 m<sup>2</sup>
- des locaux vacants en valorisation (16 920 m<sup>2</sup>) :
  - LYON - BBC 2 351 m<sup>2</sup>
  - SAINT-DENIS - Galerie Bulle 2 736 m<sup>2</sup>
  - AIX - Etoile Ampère 1 522 m<sup>2</sup>
  - PARIS 13<sup>e</sup> - Le Palatino 10 311 m<sup>2</sup>

## LES VACANTS

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

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m <sup>2</sup> )	Surfaces vacantes (m <sup>2</sup> )	Commentaires
75008 PARIS 38/40 rue de Bassano	BUR	100	1 108	878	Bâtiment R+7 qui sera à rénover intégralement suite à la libération finale de l'immeuble au 1 <sup>er</sup> trimestre 2011.
75008 PARIS 9 rue de Téhéran	BUR	100	893	356	Lot vacant à rénover. Prospects locatifs pour la totalité.
75013 PARIS DESSOUS DES BERGES	BUR	100	10 785	1 132	Locaux rénovés. Location par petites et moyennes surfaces. 953 m <sup>2</sup> loués à Bercy Services bail commercial 3/6/9 ans pour janvier 2011 (270 €/m <sup>2</sup> )
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX LE STEPHENSON	BUR	17	3 147	2 012	Sur les 12 000 m <sup>2</sup> vacants rénovés sur l'ensemble de l'immeuble, 5 000 m <sup>2</sup> ont été loués à ERDF à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2011. Il reste 7 000 m <sup>2</sup> à louer sur la totalité de l'immeuble (dont 2 000 m <sup>2</sup> en négociation).
92000 NANTERRE LE COLISEE DEFENSE 50/64 avenue d'Arago	BUR	100	941	941	Rénovation engagée pour une livraison fin 2011. Un bail 3/6/9 ans est d'ores et déjà signé avec RPA Process à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2012 après travaux bailleur - curage et désamiantage - actuellement en cours (238 €/m <sup>2</sup> ).
94150 RUNGIS LATERALE 7	ACT	100	3 162	3 095	Cadre juridique particulier de bail à construction sur un terrain dont la concession prend fin en 2020.

\* Quote-part de la SCPI.

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

## LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur un total de 10 009 m<sup>2</sup>, soit 3,09% de la surface en exploitation (323 115 m<sup>2</sup>).

Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m <sup>2</sup> )	Surfaces résiliées (m <sup>2</sup> )	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
75012 PARIS 111/113 rue de Reuilly	BUR	100	2 197	277	31-12-10	Libérés par Barclays Bank.
75013 PARIS DESSOUS DES BERGES	BUR	100	10 785	1 595	14-02-11	Libérés par BPCE International Outre Mer.
75017 PARIS 19 rue de Prony	BUR	100	330	330	14-03-11	Libérés par Monceau Carrières.
78400 CHATOU ESPACE LUMIERE 57 boulevard de la République	BUR	100	552	552	28-02-11	Libérés par Terrailon. Dossier à l'arbitrage.
35000 RENNES 9 clos Courtel	BUR	100	2 524	2 085	31-12-10	Libéré par la DRIRE.
86100 CHATELLERAULT LA GRANGE	COM	100	525	525	3-/03-11	Seront libérés par Casa France (équipement de la maison).

\* Quote-part de la SCPI.

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

## 2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 621 980,94 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice, et de la provision de 969 108,83 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 347 127,89 euros.

Parmi les dossiers contentieux ayant donné lieu à une reprise de provision significative, il convient d'évoquer plus particulièrement le recouvrement des arriérés locatifs dus par l'Ambassade du Zimbabwe, ancien locataire de l'immeuble situé rue Lord Byron à Paris (75008), dont le dénouement favorable a permis le recouvrement de l'intégralité de la créance locative (430 000,00 euros) et donné lieu à une reprise de provision pour 145 000,00 euros au titre de l'exercice.

S'agissant des procédures judiciaires en fixation du montant des indemnités d'éviction dues par la SCPI aux 2 locataires de la Galerie Bulle à Saint-Denis, celles-ci ont donné lieu à des décisions de justice :

- pour ce qui concerne le Dr Sansano, ce dernier, par un jugement du 19 mai 2010, a été déchu de son droit au bénéfice d'une indemnité d'éviction du fait des manquements graves commis pendant la période de maintien dans les locaux, et a été condamné à régler à la SCPI 41 000,00 euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation. Le Dr Sansano a interjeté appel de cette décision ;
- par une décision du 16 mai 2010, l'indemnité d'éviction due à la société "Or des Antilles" a été fixée à 250 000,00 euros et 72 000,00 euros au titre des indemnités accessoires, sous réserve pour ces dernières indemnités que ladite société "Or des Antilles" justifie de sa réinstallation effective, cette société ayant évalué son indemnité à 630 000 euros. Un appel a été interjeté par la SCPI.

## 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 2010.

**2010**

Travaux réalisés	7 464 626,94 €
Provisions pour travaux	9 189 967,78 €

### Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75013 PARIS 46/52 Rue Albert	Réfection ascenseurs	257 047,60 €
75015 PARIS 33 Avenue du Maine	Campagne travaux	357 469,22 €
75013 PARIS 17 Avenue de Choisy	Travaux de sécurité incendie	285 571,33 €
93214 LA PLAINE ST-DENIS 36 Rue de la Montjoie	Remplacement régulateurs numériques	255 431,59 €
6200 NICE 208 Route de Grenoble	Travaux de distribution du système d'air rafraîchi	191 224,42 €
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 6/8 Rue du 4 Septembre	Travaux d'étanchéité toiture	135 446,00 €
31400 TOULOUSE 3 Avenue de l'Europe	Remplacement de la tour AERO	104 426,00 €

### Travaux de remise en état locatif

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75001 PARIS 4/4 bis Rue de Ventadour	Travaux de remise en état	703 667,31 €
69760 LIMONEST 49 Chemin Vert	Travaux de remise en état	74 478,49 €
75016 PARIS 38 Rue de l'Yvette	Travaux de remise en état	127 312,71 €
31130 BALMA 2/4 Chemin de la Tuilerie	Travaux de remise en état	109 238,93 €
46/48 Rue de Lagny 93100 MONTREUIL	Travaux de remise en état	70 150,00 €

### Travaux immobilisés

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 1 Rue Stéphenson	Travaux de restructuration	1 627 829,32 €
6200 NICE 208 Route de Grenoble	Travaux de restructuration	442 500,73 €
31700 BLAGNAC Avenue de l'Escadrille	Travaux de restructuration	802 302,50 €
75008 PARIS 14 bis Rue Daru	Création système de rafraîchissement	39 204,06 €

## C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par Foncier Expertise au 31 décembre 2010 font apparaître une valeur vénale hors droits de 720 334 856 euros, en hausse de 0,90% à périmètre constant (cette variation avait été négative en 2009 à hauteur de -1,48%).

La reprise du marché immobilier explique, pour l'essentiel, cette hausse de valeur par l'effet de la baisse des taux de rendement, mais également par l'effet des nouvelles locations. Les arbitrages réalisées permettent également de réduire la vacance ce qui améliore la valorisation de l'ensemble du portefeuille.

### Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Parking	Total en m <sup>2</sup>	Total en %
Paris	78 804	14 395	1 091		1 088	94 290	29,18 %
Région parisienne	68 125	9 883	7 908	4 005	1 850	89 921	27,83 %
Province	121 299	14 274	2 600	732	4 097	138 905	42,99 %
<b>TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>268 227</b>	<b>38 552</b>	<b>11 599</b>	<b>4 737</b>	<b>7 035</b>	<b>323 115</b>	<b>100,00 %</b>
<b>TOTAL % (hors pkg)</b>	<b>83,01 %</b>	<b>11,92 %</b>	<b>3,59 %</b>	<b>1,47 %</b>		<b>100,00 %</b>	

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

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en €	Total en %
Paris	260 962 056	39 393 000	2 200 000		295 000	302 850 056	42,04 %
Région parisienne	222 876 800	12 530 000	9 900 000	2 410 000		247 716 800	34,39 %
Province	153 133 000	13 305 000	3 050 000	280 000		169 768 000	23,57 %
<b>TOTAL (€)</b>	<b>636 971 856</b>	<b>65 228 000</b>	<b>15 150 000</b>	<b>2 690 000</b>	<b>295 000</b>	<b>720 334 856</b>	<b>100,00 %</b>
TOTAL 2009 (€)	582 337 780	62 910 000	17 300 000	4 975 000	280 000	667 802 780	100,00 %
<b>TOTAL %</b>	<b>88,43 %</b>	<b>9,05 %</b>	<b>2,10 %</b>	<b>0,37 %</b>		<b>100,00 %</b>	

## V - DISTRIBUTION SUR LA RÉSERVE DE PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

La réserve de plus-values immobilières figurant dans les comptes de la SCPI s'élève à 21 915 112,47 euros au 31 décembre 2010, représentant, à cette même date, un montant potentiellement distribuable de 22,60 euros par part.

De ce fait, il vous est proposé, aux termes de la troisième résolution, de procéder à une distribution de cette réserve de plus-values immobilières à hauteur de 3,35 euros par part existant au 30 juin 2011.

Si vous acceptez cette proposition, le versement correspondant interviendra à la fin du mois de juillet avec le versement de l'acompte relatif au 2<sup>e</sup> trimestre 2011. Dès lors, la distribution au titre de l'exercice 2011, qu'il est prévu de maintenir au niveau de 2010, soit à 40,08 euros par part, se décomposera ainsi qu'il suit :

- 36,73 euros de résultat distribuable ;
- 3,35 euros de réserve de plus-values immobilières.

Cette distribution sur la réserve de plus-values immobilières devrait ainsi permettre de moins solliciter le report à nouveau en 2011 et, par conséquent, de favoriser sa reconstitution à un montant par part proche de son montant avant l'affectation du résultat 2010.

Après l'affectation du résultat de l'exercice 2010, le montant du report à nouveau sera en effet ramené de 5 977 410,65 euros correspondant à 6,18 euros par part à 2 607 832,30, soit 2,69 euros par part.

## VI - 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 efficacité de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs.

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

## VII - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

En euros

Valeur immobilisée des acquisitions	609 251 901,70
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-25 740 021,11
<b>Valeur comptable</b>	<b>583 511 880,59</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>601,86</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	720 334 856,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-18 365 579,83
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>701 969 276,17</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>724,04</b>
Valeur de réalisation	701 969 276,17
Frais d'acquisition des immeubles	44 660 761,07
Commission de souscription*	61 130 838,78
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>807 760 876,02</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>833,16</b>

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

# T ABLEAUX 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	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
2006	145 970 568,00	-	954 056	20 832	-	577,88 <sup>(1)</sup>
2007	145 970 568,00	-	954 056	20 453	-	649,06 <sup>(2)</sup>
2008	145 970 568,00	-	954 056	20 249	-	615,56 <sup>(3)</sup>
2009	145 970 568,00	-	954 056	20 108	-	655,00 <sup>(4)</sup>
2010	148 335 183,00	11 591 250,00	969 511	20 091	877 863,42	750,00

- (1) Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2006 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 517,50 euros.  
 (2) Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2007 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 581,25 euros.  
 (3) Prix résultant de la dernière confrontation hebdomadaire 2008 correspondant à un prix d'exécution (prix net vendeur) de 551,25 euros.  
 (4) 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

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou de cession conseillé au 1 <sup>er</sup> janvier	577,57 <sup>(1)</sup>	577,88 <sup>(2)</sup>	649,06 <sup>(3)</sup>	615,56 <sup>(4)</sup>	655,00 <sup>(5)</sup>
Dividende versé au titre de l'année <sup>(*)</sup>	38,01	37,98	39,99	40,08	46,08 <sup>(6)</sup>
Rendement de la part <sup>(**)(***)</sup>	6,58 %	6,58 %	6,16 %	6,51 %	7,04 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(***)</sup>	10,27	11,36	11,60	12,20	2,73 <sup>(7)</sup>

\* Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

\*\* Dividende de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

\*\*\* Report à nouveau après affectation du résultat

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

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

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

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

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

(6) Ce montant est majoré de 6 euros prélevés sur le report à nouveau en conformité avec la décision prise en AGE du 09-07-2010.

(7) Ce report à nouveau par part inclut un montant destiné à maintenir le report à nouveau par part lors de nouvelles souscriptions conformément à l'article 7 des statuts.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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)
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
2010	13 966	1,45 %	1 semaine	-	28 300,48

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

Libellés	2006		2007		2008		2009		2010	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	52,56	95,24	53,07	92,15	54,03	96,02	56,14	96,31	54,42	98,82
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,46	2,65	3,33	5,78	1,65	2,93	0,69	1,18	0,24	0,44
Produits divers	1,16	2,10	1,19	2,07	0,59	1,05	1,46	2,50	0,41	0,74
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>55,19</b>	<b>100,00</b>	<b>57,59</b>	<b>100,00</b>	<b>56,27</b>	<b>100,00</b>	<b>58,29</b>	<b>100,00</b>	<b>55,07</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	5,48	9,93	5,69	9,88	5,58	9,92	5,76	9,88	5,41	9,82
Autres frais de gestion *	2,21	4,00	1,65	2,87	0,75	1,33	0,66	1,13	0,76	1,38
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,44	0,79	0,71	1,23	0,42	0,75	0,29	0,50	0,34	0,62
Charges immobilières non récupérées	6,06	10,98	5,93	10,30	4,11	7,30	5,02	8,61	6,10	11,08
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>14,18</b>	<b>25,69</b>	<b>13,98</b>	<b>24,28</b>	<b>10,86</b>	<b>19,30</b>	<b>11,73</b>	<b>20,12</b>	<b>12,61</b>	<b>22,90</b>
Amortissements nets :										
Patrimoine (sol d'autrui)	0,06	0,10	0,06	0,10	0,06	0,11	0,06	0,10	0,06	0,11
Autres (charges à étaler)	0,56	1,01	0,61	1,06	0,82	1,46	0,95	1,63	0,92	1,67
Provisions										
Dotations provision pour grosses réparations	4,34	7,87	4,62	8,02	4,50	8,00	4,73	8,11	4,21	7,64
Dotations nettes aux autres provisions (1)	(0,50)	(0,91)	(0,75)	(1,30)	(0,21)	(0,37)	0,14	0,24	0,72	1,31
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>4,46</b>	<b>8,07</b>	<b>4,54</b>	<b>7,88</b>	<b>5,17</b>	<b>9,19</b>	<b>5,88</b>	<b>10,09</b>	<b>5,91</b>	<b>10,73</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18,64</b>	<b>33,77</b>	<b>18,52</b>	<b>32,15</b>	<b>16,03</b>	<b>28,49</b>	<b>17,61</b>	<b>30,21</b>	<b>18,52</b>	<b>33,63</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>36,55</b>	<b>66,23</b>	<b>39,07</b>	<b>67,85</b>	<b>40,24</b>	<b>71,51</b>	<b>40,68</b>	<b>69,79</b>	<b>36,55</b>	<b>66,37</b>
Variation du report à nouveau	(1,46)	(2,65)	1,09	1,89	0,25	0,44	0,60	1,03	(9,53)	(17,31)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	38,01	68,88	37,98	65,96	39,99	71,07	40,08	68,76	46,08	83,68
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,61	68,15	37,06	64,35	39,52	70,23	39,88	68,42	46,00	83,53

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges (depuis le 1<sup>er</sup> 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 ASPIM (pour 50% de la charge annuelle), les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

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

## 5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2009*	Durant l'année 2010	Total au 31-12-2010
Fonds collectés	14 547 337,99	11 591 250,00	26 138 587,99
Cessions d'immeubles	169 539 417,65	21 214 671,35	190 754 089,00
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	-2 334 554,96	-1 229 273,82	-3 563 828,78
Commissions de souscriptions, commissions de surinvestissements			
Achats d'immeubles	-174 501 497,90	-65 345 396,44	-239 846 894,34
Frais d'acquisition des immobilisations	-4 359 053,71	-978 149,47	-5 337 203,18
Divers	-1 328 686,71	-7 061,00	-1 335 747,71
<b>Sommes prélevées sur la trésorerie</b>	<b>1 562 962,36</b>	<b>-34 753 959,38</b>	<b>-33 190 997,02</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## 6. Déclaration fiscale

### Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI 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'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

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

### REVENU FONCIER

Revenu brut	56 760 362
Charges déductibles	19 072 673
Revenu net	37 687 689
Soit par part pleine jouissance	39,50

### REVENU FINANCIER

Revenu	228 973
Soit par part pleine jouissance	0,24
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,16

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

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	40 643 030
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	-5 891 177
Résultat fiscal	34 751 853

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	40 643 030
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	40 643 030

\* Plus ou moins values comptables comprises.

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires visant à mettre les statuts en conformité avec les textes désormais en vigueur.

## 1. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS AVEC LES TEXTES EN VIGUEUR

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

Cette disparition dans les textes (Code monétaire et financier, Code de commerce, Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers...) de la notion "d'appel public à l'épargne", ainsi que la nécessité de supprimer toute ancienne référence au décret n°71-524 aujourd'hui codifié, conduisent à modifier les statuts de la SCPI dans ses articles 1 - Forme, 15 - Délégation de pouvoirs, 20 - Assemblées générales et 22 - Inventaire et comptes sociaux.

Par ailleurs, il convient également de modifier l'article 16 - Rémunération de la société de gestion, afin de se conformer, pour la commission de gestion, à la rédaction du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

**La société de gestion.**



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et aux textes en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2010.

Réuni à cinq 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 Epargne Foncière.

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La réouverture du capital de notre SCPI ayant été décidée par l'assemblée générale extraordinaire réunie sur seconde convocation en juillet dernier, une première tranche d'augmentation de capital a par conséquent été ouverte le 10 septembre 2010, pour se clôturer, après prorogation de la date, le 30 juin 2011. Les capitaux collectés dans le cadre de cette augmentation, soit 11 591 250,00 euros représentant l'émission de 15 455 parts nouvelles, ont porté le capital de la SCPI à la fin de l'exercice, à 148 335 183,00 euros contre 145 970 568,00 euros précédemment. Le marché des parts a enregistré des transactions portant sur un total de 13 966 parts, qui se sont échangées sur la base d'un prix acquéreur ayant évolué de 671,58 euros (1<sup>er</sup> trimestre) à 750,00 euros (4<sup>e</sup> trimestre). Parallèlement, le prix d'exécution revenant au cédant a progressé de 601,42 euros dans les premiers mois de l'année pour s'établir à 671,64 euros au dernier trimestre.

## 2. 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 vingt arbitrages réalisés pour un montant total de 22 492 052,00 euros, qui ont permis à la SCPI de se séparer de 22 273 m<sup>2</sup> de locaux vacants à 51%.

Nous avons également pris connaissance et avons discuté des 3 acquisitions de l'exercice. Réalisées en indivision avec d'autres SCPI du Groupe, à Maisons-Alfort d'abord, Levallois-Perret ensuite et à Saint-Denis pour finir, ces acquisitions représentent un montant total de 62 919 469,00 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,52%. A cet égard, compte tenu des taux de rémunération de la trésorerie, actuellement très faibles comparés au rendement de l'immobilier, votre conseil approuve la décision de la société de gestion de surinvestir notre SCPI en affectant, à cette fin, sa trésorerie longue (dépôts de garantie, provision pour grosses réparations...). Avec la dernière acquisition de Saint-Denis, Epargne Foncière commençait ainsi à être en situation de surinvestissement.

## 3. SITUATION LOCATIVE

Dans un environnement économique pourtant difficile, les efforts pour favoriser les relocations ou pour pérenniser la présence des locataires ont permis de maintenir le taux d'occupation financier à 89,50% (pour 89,90% 2009). A la fin de l'année, notre SCPI comptait notamment parmi son stock de locaux vacants (44 383 m<sup>2</sup>), le Palatino (10 311 m<sup>2</sup>) à Paris, le BBC (2 351 m<sup>2</sup>) à Lyon, faisant l'un et l'autre l'objet d'une étude de valorisation, la Galerie Bulle (2 736 m<sup>2</sup>) à Saint-Denis, objet d'un projet d'arbitrage dans le cadre d'une opération de réaménagement du centre de la ville menée par la Mairie, ainsi que l'hôtel particulier de la rue Lord Byron à Paris pour lequel un projet architectural était à l'étude. Par ailleurs, la livraison des actifs vacants et déjà restructurés, tels les locaux du Stephenson (2 012 m<sup>2</sup>) à Montigny, du Space (811 m<sup>2</sup>) à Nice devrait permettre leur relocation et améliorer la situation locative.

## 4. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine, expertisée par Foncier Expertise, ressort à 720 334 856,00 euros au 31 décembre 2010 et enregistre une légère progression de 0,90% à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent. Cette progression reflète les caractères qualitatifs du patrimoine et la bonne tenue de la SCPI.

## 5. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 vous sont commentés dans le rapport de la société de gestion.

En raison des résiliations et des renégociations, les loyers sont en diminution et s'établissent à 51 916 576,37 euros.

Le résultat net comptable ressort à la clôture de l'exercice à la somme de 34 868 986,13 euros, soit ramené à une part 36,55 euros. Il a été distribué aux associés, au titre de l'année, un dividende de 40,08 euros par part. A ce montant de dividende, il convient d'ajouter la distribution exceptionnelle de 6,00 euros, prélevée sur le report à nouveau et versée avant le début de l'augmentation de capital.

## 6. PRÉVISIONS POUR 2011

En raison de l'impact des indexations et des loyers des acquisitions, les comptes prévisionnels de l'exercice 2011, qui nous ont été présentés et commentés, aboutissent à un résultat de 38,80 euros par part, en hausse de 6,16% par rapport à l'exercice 2010. La société de gestion a prévu de maintenir le montant de la distribution annuelle au niveau de 2010, soit à 40,08 euros se composant de 36,73 euros de résultat distribuable et de 3,35 euros de distribution de réserve de plus-values immobilières. Cette distribution de réserve de plus-values facilitera la reconstitution d'un report à nouveau de l'ordre de 6,00 euros par part.

## 7. CONVENTIONS VISÉES

### PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions particulières visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier antérieurement conclues et de celles conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

## 8. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose, réunis en assemblée générale extraordinaire, de modifier certains articles des statuts. Dans la mesure où ces modifications ont pour finalité, la mise en conformité des statuts avec les textes en vigueur votre conseil de surveillance est favorable à ces propositions.

## 9. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés et que nous avons examinés lors de nos réunions sont soumis à votre approbation. Ces projets, approuvés à l'unanimité du Conseil sauf une voix, n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver également dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2010 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 2010 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 34 868 986,13 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 34 868 986,13 euros qui, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 5 977 410,65 euros, s'élève à 40 846 396,78 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 2 607 832,30 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la distribution, sur la réserve de plus ou moins values de cessions d'immeubles locatifs, d'un montant de 3,35 euros par part existant au 30 juin 2011.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur comptable : 583 511 880,59 euros,  
soit 601,86 euros par part ;
- valeur de réalisation : 701 969 276,17 euros,  
soit 724,04 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 807 760 876,02 euros,  
soit 833,16 euros par part.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 40 millions d'euros 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 2011.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 664 615,00 euros, soit 0,74 euros 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 2 300,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 41 916,00 euros.

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide, afin de mettre les statuts en conformité avec les textes en vigueur, de modifier ainsi qu'il suit les articles 1, 15 (le dernier alinéa), 20 et 22 :

### **Article 1 : Forme - Ancienne rédaction**

La société est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L 214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### **Article 1 : Forme - Nouvelle rédaction**

*La société est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L 214-50 et suivants R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.*

### **Article 15 : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa) - Ancienne rédaction**

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

### **Article 15 : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa) - Nouvelle rédaction**

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

### **Article 20 : Assemblées Générales - Ancienne rédaction**

#### 3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

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

### **Article 20 : Assemblées Générales - Nouvelle rédaction**

#### 3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

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

### **Article 22 : Inventaire et comptes sociaux - Ancienne rédaction**

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

### **Article 22 : Inventaire et comptes sociaux - Nouvelle rédaction**

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, afin de se conformer à la rédaction du règlement générale de l'AMF en ce qui concerne la commission de gestion, décide de libeller comme suit le paragraphe b) commission de gestion de l'article 16 - Rémunération de la société de gestion :

### **Article 16 : Rémunération de la société de gestion - Ancienne rédaction** **b) – Commission de gestion**

À titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, la société de gestion perçoit une commission égale à 10% hors taxes maximum des recettes brutes annuelles hors taxes (produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers nets).

### **Article 16 : Rémunération de la société de gestion - Nouvelle rédaction** **b) – Commission de gestion**

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

## TROISIÈME RÉSOLUTION

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

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010**

	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>609 251 901,70</b>	<b>720 334 856,00</b>	<b>560 439 662,93</b>	<b>667 802 780,00</b>
Terrains et constructions	607 884 580,55	719 399 856,00	558 842 783,14	666 792 780,00
Constructions sur sol d'autrui	615 918,96	935 000,00	669 442,69	1 010 000,00
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives	751 402,19		927 437,10	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>1 815 526,50</b>		<b>1 536 709,09</b>	
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives	1 815 526,50		1 536 709,09	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>- 9 693 684,78</b>	<b>- 503 717,00</b>	<b>- 9 577 058,23</b>	<b>- 171 970,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 611 793,02		- 6 012 153,80	
Grosses réparations pour travaux de remise en état	-3 578 174,76		- 3 392 934,43	
Grosses réparations exceptionnelles				
Autres provisions pour risques et charges	-503 717,00	- 503 717,00	- 171 970,00	- 171 970,00
<b>TOTAL I</b>	<b>601 373 743,42</b>	<b>719 831 139,00</b>	<b>552 399 313,79</b>	<b>667 630 810,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>669 267,76</b>	<b>669 267,76</b>	<b>652 209,18</b>	<b>652 209,18</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	669 267,76	669 267,76	652 209,18	652 209,18
<b>Créances</b>	<b>7 221 660,33</b>	<b>7 221 660,33</b>	<b>9 057 471,77</b>	<b>9 057 471,77</b>
Locataires et comptes rattachés	4 039 779,77	4 039 779,77	4 217 241,29	4 217 241,29
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	- 1 840 770,23	- 1 840 770,23	- 1 491 931,89	- 1 491 931,89
Créances fiscales et sociales	1 124 499,87	1 124 499,87	694 631,96	694 631,96
Fournisseurs et comptes rattachés	1 233 563,93	1 233 563,93	1 476 764,50	1 476 764,50
Autres créances	2 664 586,99	2 664 586,99	4 162 476,35	4 162 476,35
Provisions pour dépréciation des autres créances			- 1 710,44	- 1 710,44
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>14 222 545,43</b>	<b>14 222 545,43</b>	<b>51 794 268,78</b>	<b>51 794 268,78</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	14 222 545,43	14 222 545,43	51 794 268,78	51 794 268,78
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
<b>Dettes financières</b>	<b>- 10 490 292,46</b>	<b>- 10 490 292,46</b>	<b>- 10 970 474,89</b>	<b>- 10 970 474,89</b>
Emprunts auprès des établissements de crédits				
Dépôts et cautionnements reçus	- 10 490 292,46	- 10 490 292,46	- 10 970 474,89	- 10 970 474,89
Banques créditrices				
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>-9 920 385,07</b>	<b>- 9 920 385,07</b>	<b>- 7 596 863,12</b>	<b>- 7 596 863,12</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	- 2 113 265,75	- 2 113 265,75	- 930 298,79	- 930 298,79
Locataires et comptes rattachés	- 7 807 119,32	- 7 807 119,32	- 6 666 564,33	- 6 666 564,33
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 19 584 310,22</b>	<b>- 19 584 310,22</b>	<b>- 18 157 325,41</b>	<b>- 18 157 325,41</b>
Dettes fiscales et sociales	- 1 262 027,74	- 1 262 027,74	- 1 271 982,43	- 1 271 982,43
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Associés à régulariser	- 5 544 204,83	- 5 544 204,83	- 5 043 981,23	- 5 043 981,23
Associés dividendes à payer	- 9 603 857,12	- 9 603 857,12	- 9 567 843,12	- 9 567 843,12
Autres dettes diverses	- 3 174 220,53	- 3 174 220,53	- 2 273 518,63	- 2 273 518,63
<b>TOTAL II</b>	<b>- 17 881 514,23</b>	<b>- 17 881 514,23</b>	<b>24 779 286,31</b>	<b>24 779 286,31</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	19 651,40	19 651,40		
Autres charges à étaler				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>19 651,40</b>	<b>19 651,40</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>583 511 880,59</b>		<b>577 178 600,10</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>701 969 276,17</b>		<b>692 410 096,31</b>

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

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2009	Autres mouvements	Situation au 31-12-2010
<b>Capital</b>	<b>145 970 568,00</b>		<b>2 364 615,00</b>	<b>148 335 183,00</b>
Capital souscrit	145 970 568,00		2 364 615,00	148 335 183,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>128 865,99</b>		<b>7 939 559,48</b>	<b>8 068 425,47</b>
Prime d'émission	7 073 139,95		9 168 833,30	16 241 973,25
Prélèvement sur prime d'émission	-6 944 273,96		-1 229 273,82	-8 173 547,78
Imputation des écarts sur remboursements de parts				
<b>Écart sur remboursement de parts</b>				
<b>Prime de fusion</b>	<b>363 198 616,22</b>			<b>363 198 616,22</b>
Prime de fusion	385 433 738,98			385 433 738,98
Prélèvement sur prime de fusion	-22 235 122,76			-22 235 122,76
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>38 216 166,29</b>		<b>-132 374,13</b>	<b>38 083 792,16</b>
Ecart de réévaluation	39 472 731,18		-132 374,13	39 340 357,05
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation	-1 256 564,89			-1 256 564,89
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat				
Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>	<b>16 717 519,68</b>		<b>5 197 592,79</b>	<b>21 915 112,47</b>
<b>Réserves</b>	<b>1 302 918,97</b>			<b>1 302 918,97</b>
Fonds de réinvestissement	1 302 918,97			1 302 918,97
<b>Report à nouveau</b>	<b>11 070 148,92</b>	<b>-5 150 539,97</b>	<b>57 801,70</b>	<b>5 977 410,65</b>
<b>Résultat de l'exercice net d'acompte et prélèvement libératoire</b>	<b>573 796,03</b>	<b>-573 796,03</b>	<b>-3 369 578,35</b>	<b>-3 369 578,35</b>
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire	38 812 360,51	-38 812 360,51	34 868 986,13	34 868 986,13
Acompte sur distribution	-38 079 365,72	38 079 365,72	-38 184 212,25	-38 184 212,25
Prélèvement libératoire payé pour compte	-159 198,76	159 198,76	-54 352,23	-54 352,23
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>577 178 600,10</b>	<b>-5 724 336,00</b>	<b>12 057 616,49</b>	<b>583 511 880,59</b>

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

CHARGES	2010	2009
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	14 965 009,68	14 148 635,22
Autres charges		
	14 965 009,68	14 148 635,22
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	3 096 635,25	2 188 630,27
Travaux d'entretien	392 888,66	420 548,27
Grosses réparations	4 236 208,03	5 122 437,48
Autres charges	3 537 170,37	2 862 050,48
	11 262 902,31	10 593 666,50
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>26 227 911,99</b>	<b>24 742 301,72</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de gestion	5 164 265,93	5 498 098,45
Diverses charges d'exploitation	722 376,14	612 299,24
Dotations aux amortissements d'exploitation	935 951,70	960 081,54
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	969 108,83	557 842,02
Provision pour grosses réparations	4 021 087,58	4 513 900,00
Autres provisions	376 626,00	6 535,00
	5 366 822,41	5 078 277,02
Commission de souscription	877 863,42	
Commission de surinvestissement	351 410,40	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>13 418 690,00</b>	<b>12 148 756,25</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges exceptionnelles	6 966,60	18 733,23
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>39 653 568,59</b>	<b>36 909 791,20</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>34 868 986,13</b>	<b>38 812 360,51</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>74 522 554,72</b>	<b>75 722 151,71</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	51 916 576,37	53 555 975,40
Charges refacturées	14 965 009,68	14 148 635,22
Produits annexes	213 289,44	1 042 389,90
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>67 094 875,49</b>	<b>68 747 000,52</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises d'amortissement d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	621 980,94	385 985,66
Grosses réparations	4 236 208,03	5 122 437,48
Autres reprises de provisions	44 879,00	46 782,00
	4 903 067,97	5 555 205,14
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>887 425,03</b>	<b>409 496,88</b>
<b>Autres produits</b>		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	877 863,42	
Autres prélèvements	351 410,40	
	1 229 273,82	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>7 019 766,82</b>	<b>5 964 702,02</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>226 413,57</b>	<b>659 438,79</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>181 498,84</b>	<b>351 010,38</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>74 522 554,72</b>	<b>75 722 151,71</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>74 522 554,72</b>	<b>75 722 151,71</b>

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	43 962 900,48	38 238 564,48
Acquisitions d'immobilisations	65 191 246,10	2 064 650,02
Installations, agencements, aménagements		65 000,00
Charges prélevées sur la prime d'émission	1 229 273,82	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	985 210,47	
Apports d'immeubles		
Dépôts et cautionnements versés	17 058,58	
Dépôts de garantie remboursés	480 182,43	431 967,66
Variation des amortissements et des provisions		
<b>Total des emplois</b>	<b>111 865 871,88</b>	<b>40 800 182,16</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-42 791 262,25</b>	<b>5 861 868,33</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>69 074 609,63</b>	<b>46 662 050,49</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	34 868 986,13	38 812 360,51
Capitaux propres	11 591 250,00	
Capitaux en contrepartie des apports		
Frais d'augmentation de capital		
Prime de fusion		
Cessions d'immobilisations	21 214 667,35	7 448 910,61
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		
Augmentation des emprunts		
Dépôts et cautionnements remboursés		2 672,56
Dépôts de garantie		
Variation des amortissements et des provisions	1 399 706,15	398 106,81
<b>Total des ressources</b>	<b>69 074 609,63</b>	<b>46 662 050,49</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>-42 791 262,25</b>	<b>5 861 868,33</b>
Variation des dettes	3 750 506,76	-15 326 192,54
Variation des créances	1 469 032,14	2 490 783,69
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>51 794 268,78</b>	<b>58 767 809,30</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>14 222 545,43</b>	<b>51 794 268,78</b>

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 depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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'acquitter, 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 2010, à hauteur de 0,74 euros par part, soit un montant total de 708 825 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 664 615 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 2 300 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 41 891 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

#### 4. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 4 ans par l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2010.

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 2007a 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 2010 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 2010 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 720 334 856 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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% 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.

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.

A 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 1 600 000,00 euros.

Au 31 décembre 2010, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 3 578 174,76 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 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	558 554 274,42	636 971 856,00	504 359 213,30	582 337 780,00
Locaux d'activité	11 471 461,36	15 150 000,00	14 082 277,69	17 300 000,00
Commerces	37 001 912,60	65 228 000,00	37 276 320,60	62 910 000,00
Entrepôts	1 875 120,00	2 690 000,00	4 370 010,62	4 975 000,00
Autres	349 133,32	295 000,00	351 840,72	280 000,00
<b>Total</b>	<b>609 251 901,70</b>	<b>720 334 856,00</b>	<b>560 439 662,93</b>	<b>667 802 780,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total général</b>	<b>609 251 901,70</b>	<b>720 334 856,00</b>	<b>560 439 662,93</b>	<b>667 802 780,00</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde terrains et constructions au 31-12-2009</b>	<b>544 649 645,31</b>
<b>Acquisitions et restructurations de l'exercice</b>	<b>62 409 866,19</b>
Allées des Hêtres - ZAC du Sans Souci - 69760 LIMONEST	-100 000,00
33, avenue du Maine - 75015 PARIS	491 366,19
4, rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT	21 000 000,00
102/116, rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET	25 418 500,00
274/276, avenue du Président Wilson - 93200 SAINT-DENIS	15 600 000,00
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>16 073 142,33</b>
10, rue Jean Marie Vianney - 69130 ECULLY	632 663,00
3, avenue des Frères Lumière - 92160 ANTONY	1 420 090,00
ZI d'Aix en Provence - 13763 LES MILLES	842 800,00
78 bis, rue de l'Hôpital Militaire - 59000 LILLE	274 408,00
23, avenue de la Baltique - 91120 VILLEBON-SUR-YVETTE	1 539 735,00
10/14, rue Pierre Grenier - 92100 BOULOGNE	720 800,00
Ecoparc - Zone de Ribaut - 31130 QUINT-FONSEGRIVES	2 332 470,00
Boulevard du 11 Novembre - 69100 VILLEURBANNE	896 094,43
15, rue Fournier - 92110 CLICHY-LA-GARENNE	1 074 800,62
29, rue de l'Ecole Normale - 33000 BORDEAUX	700 451,30
2, rue Dauphine - 21121 FONTAINE-LES-DIJON	259 163,00
14/16, rue des Gaudines - 78100 ST-GERMAIN-EN-LAYE	1 268 991,30
Mini-Parc du Verger - Avenue de Laponie - 91940 LES ULIS COURTABOEUF	2 200 000,00
88, rue Paul Bert - 69003 LYON	1 600 000,00
117/119, boulevard de Stalingrad - 69100 VILLEURBANNE	50 675,68
33, cours Fauriel - 42100 SAINT-ETIENNE	260 000,00
<b>Solde terrains et constructions au 31-12-2010</b>	<b>590 986 369,17</b>
<b>GARANTIES LOCATIVES</b>	
<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>15 062 254,71</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	<b>-130 456,70</b>
4, rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT	-128 056,70
102/116, rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET	-2 400,00
<b>Solde garanties locatives au 31-12-2010</b>	<b>-130 456,70</b>

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

### TRAVAUX IMMOBILISÉS

<b>Solde au 31-12-2009</b>		<b>15 290 770,83</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>		<b>2 835 530,25</b>
1, rue Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	1 627 829,32	
ZI d'Aix en Provence - 13763 LES MILLES	-12 297,50	
208, route de Grenoble - 06200 NICE	442 500,73	
14 bis, rue Daru - 75008 PARIS	39 204,06	
Avenue de l'Escadrille - 31700 BLAGNAC	802 302,50	
Boulevard du 11 Novembre - 69100 VILLEURBANNE	-46 478,86	
88, rue Paul Bert - 69003 LYON	-17 530,00	
<b>Solde travaux immobilisés au 31-12-2010</b>		<b>18 126 301,08</b>

### AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI

<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>-428 190,31</b>
<b>Dotations de l'exercice</b>	<b>-53 523,73</b>
<b>Solde amortissements au 31-12-2010</b>	<b>-481 714,04</b>

<b>Terrains, constructions et constructions sur sol d'autrui au 31-12-2010</b>	<b>608 500 499,51</b>
--	-----------------------

### INSTALLATIONS, AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS

<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>1 562 095,56</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	<b>-38 192,19</b>
ZI d'Aix en Provence - 13763 LES MILLES	-16 616,94
101/103, boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE	-21 575,25
<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>1 523 903,37</b>

### AMORTISSEMENTS INSTALLATIONS, AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS

<b>Solde au 31-12-2009</b>	<b>-634 658,46</b>
Dotations de l'exercice	-176 034,91
Comptes à comptes 2010	38 192,19
<b>Solde amortissements au 31-12-2010</b>	<b>-772 501,18</b>

<b>V.N.C des installations, agencements et aménagements au 31-12-2010</b>	<b>751 402,19</b>
---	-------------------

<b>Immobilisations locatives au 31-12-2010</b>	<b>609 251 901,70</b>
--	-----------------------

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2009</b>	<b>652 209,18</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	48 034,98
Fonds de roulement restitués par les syndicats	-30 976,40
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2010</b>	<b>669 267,76</b>

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements (Ans)	Montant des amortissements au 31-12-2009	Dotation 2010	Montant des amortissements au 31-12-2010	
<b>Amortissements des constructions sur sol d'autrui</b>		<b>428 190,31</b>	<b>53 523,73</b>	<b>481 714,04</b>	
8 route Latérale - 94000 RUNGIS	18,00	406 531,03	50 816,33	457 347,36	
70 avenue des Champs-Élysées - 75008 PARIS	67,57	21 659,28	2 707,40	24 366,68	
<b>Amortissements</b>	<b>Durée des amortissements</b>	<b>Montant des amortissements au 31-12-2009</b>	<b>Compte à compte 2010*</b>	<b>Dotation 2010</b>	<b>Montant des amortissements au 31-12-2010</b>
<b>Agencements, aménagements et installations</b>	<b>5</b>	<b>634 658,46</b>	<b>(38 192,19)</b>	<b>176 034,91</b>	<b>772 501,18</b>

\* 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 31-12-2009	Augmentation des charges à étaler 2010	Dotation 2010	Montant des charges à étaler au 31-12-2010
Frais d'acquisition des immobilisations	1 536 709,09	985 210,47	-706 393,06	1 815 526,50
<b>Total</b>	<b>1 536 709,09</b>	<b>985 210,47</b>	<b>-706 393,06</b>	<b>1 815 526,50</b>

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2009	Dotation 2010	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2010
Pour grosses réparations	6 012 153,80	2 421 087,58	2 821 448,36	5 611 793,02
Pour travaux de remise en état locatif	3 392 934,43	1 600 000,00	1 414 759,67	3 578 174,76
<b>Sous-total provisions pour grosses réparations</b>	<b>10 013 625,71</b>	<b>4 021 087,58</b>	<b>4 236 208,03</b>	<b>9 189 967,78</b>
Pour risques et charges	171 970,00	376 626,00	44 879,00	503 717,00
Pour créances douteuses	1 491 931,89	969 108,84	620 270,50	1 840 770,23
Pour autres créances	1 710,44		1 710,44	0,00
<b>Total</b>	<b>11 547 628,68</b>	<b>5 366 822,42</b>	<b>4 903 067,97</b>	<b>11 534 455,01</b>

## ■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Écart de réévaluation	39 340 357,05
Amortissements prélevés	1 256 564,89
<b>Total au 31-12-2010</b>	<b>38 083 792,16</b>

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009

Résultat 2009	38 812 360,51
Report à nouveau 2009	11 070 148,92
<b>Total distribuable</b>	<b>49 882 509,43</b>
Distribution 2009	38 079 365,72
Distribution exceptionnelle du report à nouveau (AGE du 09/07/2010 - 2ème résolution)	5 724 336,00
Prélèvement libératoire payé pour compte	159 198,76
Report à nouveau	5 919 608,95
<b>Total réparti</b>	<b>49 882 509,43</b>

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseur : factures non parvenues	443 156,80
Dettes fiscales et sociales	15 003,48
Autres dettes Diverses	2 722 937,88
<b>Total</b>	<b>3 181 098,16</b>

### Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	91 551,83
Créances fiscales et sociales	69 213,96
Autres créances d'exploitation	1 339 491,23
Disponibilités	4 389,72
<b>Total</b>	<b>1 504 646,74</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 349 769,12
Locataires : créances douteuses	2 598 458,82
Locataires : factures à établir	91 551,83
<b>Total</b>	<b>4 039 779,77</b>

## ■ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 14 218 155,71 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 2010 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2011 est de 4 389,72 euros.

## ■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurances dommages-ouvrages	19 651,40
<b>Total</b>	<b>19 651,40</b>

## ■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

<b>Total</b>	<b>Néant</b>
--------------	--------------

## ■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	8 422 794,73
Entretien et réparations	1 049 604,92
Etat des lieux	24 794,88
Primes d'assurances	211 940,35
Frais de contentieux	6 196,92
Taxes bureaux	631 229,95
Taxes foncières	3 335 341,19
Taxes ordures ménagères	999 384,54
Autres taxes immobilières	12 659,54
Honoraires de gestion	271 062,66
<b>Total</b>	<b>14 965 009,68</b>

## ■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	-54 315,19
Charges d'entretien du patrimoine locatif	81 092,20
Grosses réparations et travaux exceptionnels	924 465,51
Autres charges immobilières	-186 314,11
<b>Total</b>	<b>764 928,41</b>

## ■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	-54 315,19
Produits de l'activité immobilière	-102 265,28
<b>Total</b>	<b>-156 580,47</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires partis	4 289,40
Pénalités et amendes	2 597,69
Diverses charges exceptionnelles	79,51
<b>Total</b>	<b>6 966,60</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	21 501,39
Dégrèvements d'impôts	48 048,70
Profits sur locataires partis (réditions et soldes de comptes)	74 986,83
Articles 700 sur locataires + clause pénale	21 104,23
Divers produits exceptionnels	15 857,69
<b>Total</b>	<b>181 498,84</b>

## ■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Fonds de remboursement disponible au 31-12-2009	
Prélèvements 2010	
Affectation au report à nouveau	
<b>Solde disponible au 31-12-2010</b>	<b>Néant</b>

## ■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### CAUTIONS

Cautions bancaires reçues des locataires	3 803 025,91
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	95 538,94

## ■ PROMESSES DE VENTE

Adresse	Nature	Date promesse	Date expiration	Prix de vente ou de promesse
Boulevard du 11 Novembre 69100 VILLEURBANNE	Bureaux	15-11-10	15-02-11	85 000,00

### PROMESSE DE VENTE DE VOLUMES À CONSTRUIRE

Adresse	Date promesse	Date expiration	Nature des lots	Prix
445, rue André Marie Ampère 13100 AIX EN PROVENCE	28-07-10	31-03-11	Terrain	460 000,00

### PROMESSE D'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Adresse	Date promesse	Date expiration	Surface utile	Nature des lots	Prix
445, rue André Marie Ampère 13100 AIX EN PROVENCE	28-07-10	31-03-11	4096 m <sup>2</sup>	Bureaux	9 300 000,00

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)
06200	NICE	208, ROUTE DE GRENOBLE	01-01-02	2 935	100	3 205 540,00	
06560	VALBONNE	ROUTE DES DOLINES	01-01-99	3 113	138	3 189 842,87	34 453,13
06560	VALBONNE	SOPHIA ANTIPOLIS	01-01-02	882	26	1 064 300,00	
06560	VALBONNE	ZAC DE SOPHIA ANTIPOLIS	01-01-02	3 343	160	4 573 471,00	
13001	MARSEILLE	8, RUE SAINTE BARBE	12-05-06	3 190	22	4 790 000,00	
13008	MARSEILLE	2 BIS, RUE FARGES	05-01-87	803	19	964 552,36	-74 952,36
13008	MARSEILLE	348, AVENUE DU PRADO	03-01-90	1 296	20	1 923 976,84	-212 176,84
13100	AIX-EN-PROVENCE	445, RUE ANDRÉ-MARIE AMPÈRE	01-01-02	5 892	246	4 855 501,00	
13100	AIX-EN-PROVENCE	EUROPARC PICHIAURY BÂTIMENT 9	01-01-02	1 334		1 448 266,00	
13100	AIX-EN-PROVENCE	EUROPARC PICHIAURY BÂTIMENT 10	01-01-02	1 139		1 227 215,00	
13100	AIX-EN-PROVENCE	AIX MÉTROPOLE - BÂTIMENTS C ET D	01-01-02	2 908	106	3 216 674,00	
13763	LES MILLES	ZI D'AIX EN PROVENCE	01-01-02				
21000	DIJON	13, AVENUE ALBERT 1ER	01-01-02	2 120	13	1 067 143,00	
21000	DIJON	6/12, AVENUE MARÉCHAL FOCH	01-01-02	868	37	998 541,00	
21121	FONTAINE-LES-DIJON	2, RUE DAUPHINE	01-01-02				
30000	NIMES	29, RUE CHARLEMAGNE	01-01-02	573	18	548 816,00	
31000	TOULOUSE	7-9-11, RUE MATABIAU	01-01-02	1 026	16	1 008 700,00	
31000	TOULOUSE-LABEGE	Z A C DE LA GRANDE BORDE	01-01-02	1 003	27	739 378,00	
31000	TOULOUSE	RUE PAUL MESPLE	04-07-02	2 682	169	3 399 613,10	
31100	TOULOUSE	8, RUE ROGER CAMBOULIVES	01-01-02	1 562		1 890 368,00	
31130	BALMA	2/4, CHEMIN DE LA TUILERIE	01-01-02	596	20	388 745,00	
31130	QUINT-FONSEGRIVES	ECOPARC - ZONE DE RIBAUT					
31320	LABEGE-CASTANET	ZAC DE LA GRANDE BORDE	01-01-02	759	32	640 000,00	
31328	LABEGE	VOIE N°5 - ZAC DE LA GRANDE BORDE	01-01-02	2 156	62	1 646 449,00	
31328	LABEGE	VOIE N°5 - ZAC DE LA GRANDE BORDE	23-06-06		45	231 442,60	
31400	TOULOUSE	3, AVENUE DE L'EUROPE	01-01-02	1 747	65	1 550 000,00	
31500	TOULOUSE	IMPASSE HENRI PITOT	01-01-02	2 068	77	2 104 700,00	
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	3, RUE HERMÈS	01-01-02	760	24	365 878,00	
31700	BLAGNAC	AVENUE DE L'ESCADRILLE	01-12-99	2 000	140	2 097 393,58	-62 199,58
33000	BORDEAUX-MERIADECK	QUARTIER DE L'HÔTEL DE VILLE	01-01-02	1 024	13	922 317,00	
33000	BORDEAUX	29, RUE DE L'ÉCOLE NORMALE	01-01-02				
33110	LE BOUSCAT-BORDEAUX	110, ROUTE DU MÉDOC	01-01-02	1 010	41	739 378,00	
33600	PESSAC-BORDEAUX	4, AVENUE LÉONARD DE VINCI	01-01-02	812	24	670 776,00	
35000	RENNES	9, RUE CLOS COURTEL	01-01-02	2 524	42	2 065 684,00	
38000	GRENOBLE	16, RUE HENRI BARBUSSE	22-10-07	2 736		4 602 963,00	
38330	MONTBONNOT	ESPACE BELLEDONNE-ZIRST II BÂT. A	01-01-02	2 767		3 191 500,00	
38330	MONTBONNOT	ESPACE BELLEDONNE-ZIRST II BÂT. B	07-03-02	3 694	124	3 422 480,44	
44000	NANTES	4 ET 6, RUE D'ERLON	01-01-02	927	17	1 036 653,00	
44000	NANTES	12/16, RUE GAÉTAN RONDEAU	01-01-02	662	24	475 500,00	
44000	NANTES ST-HERBLAIN	15, BOULEVARD MARCEL PAUL	01-01-02	995	35	823 225,00	
44200	NANTES	22, RUE DE LA TOUR D'AUVERGNE	01-01-02	1 591	72	1 006 164,00	
44470	CARQUEFOU	GRANDE ALLÉE DES RENAUDIÈRES	01-01-02	1 515		1 692 184,00	
44470	CARQUEFOU	9, RUE AMPÈRE	29-12-08	5 036	251	10 232 000,00	
44800	NANTES ST-HERBLAIN	AVENUE DE L'ANGEVINIÈRE/BOULEVARD M.PAUL	01-01-02	610	22		
45000	ORLEANS	2, AVENUE DE PARIS	01-01-02	812	16	1 013 786,00	
45000	ORLEANS	37, AVENUE DE PARIS	01-01-02	1 353	45	1 375 200,00	
54320	MAXEVILLE	PARC D'ACTIVITÉ ST-JACQUES	01-01-02	778	23	579 306,00	
54500	VANDOEUVRE	2/4, ALLÉE DE LA FORÊT DE LA REINE	01-01-02	540	27	510 704,00	
57000	METZ	RUE ANDRÉ MARIE AMPÈRE	01-01-02	799	34	602 174,00	
57070	METZ	RUE EDOUARD BELIN	01-01-02	569	23	487 837,00	
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	ALLÉE LAKANAL	01-01-02	1 413	50	1 132 300,00	
59700	MARCO-EN-BAROEUL	19, RUE FLANDRE ET HERMITAGE	01-01-02	499	8	440 200,00	
59800	LILLE	25, AV. CHARLES ST VENANT/RUE DE TOURNAI	01-01-02	5 422	90	7 226 083,00	
67300	SCHILTIGHEM	RUE DE VIENNE	21-03-01	1 129	52	1 245 508,47	-56 406,47
69000	ECULLY	20, CHEMIN DU RANDIN	01-01-02	1 661	79	1 356 796,00	
69002	LYON	66, RUE DU PRÉSIDENT HERRIOT	01-01-02	1 140		1 330 000,00	
69003	LYON	74, RUE MAURICE FLANDRIN	01-01-02	2 465	37	2 332 788,00	
69003	LYON	88, RUE PAUL BERT	01-01-02				
69003	LYON	107/109, BLD VIVIER MERLE	13-11-07	1 681	45	6 800 000,00	
69005	LYON	4, QUAI DES ÉTROITS	01-01-02	9 009	187	6 963 700,00	
69100	VILLEURBANNE	BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	01-01-02	400	4	300 630,57	
69100	VILLEURBANNE	117/119, BOULEVARD DE STALINGRAD	01-01-02				

Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
3 205 540,00	442 500,73	3 648 040,73	3 205 540,00
3 224 296,00		3 224 296,00	3 224 296,00
1 064 300,00		1 064 300,00	1 064 300,00
4 573 471,00		4 573 471,00	4 573 471,00
4 790 000,00		4 790 000,00	4 790 000,00
889 600,00	34 847,55	924 447,55	924 447,55
1 711 800,00		1 711 800,00	1 711 800,00
4 855 501,00	1 195 926,89	6 051 427,89	6 051 427,89
1 448 266,00		1 448 266,00	1 448 266,00
1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
3 216 674,00	175 000,00	3 391 674,00	3 391 674,00
			855 097,50
1 067 143,00		1 067 143,00	1 067 143,00
998 541,00		998 541,00	998 541,00
			259 163,00
548 816,00		548 816,00	548 816,00
1 008 700,00		1 008 700,00	1 008 700,00
739 378,00		739 378,00	739 378,00
3 399 613,10		3 399 613,10	3 399 613,10
1 890 368,00		1 890 368,00	1 890 368,00
388 745,00	3 176,50	391 921,50	391 921,50
			2 332 470,00
640 000,00		640 000,00	640 000,00
1 646 449,00	10 630,17	1 657 079,17	1 657 079,17
231 442,60		231 442,60	231 442,60
1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
2 104 700,00		2 104 700,00	2 104 700,00
365 878,00	119 269,09	485 147,09	485 147,09
2 035 194,00	802 302,50	2 837 496,50	2 035 194,00
922 317,00		922 317,00	922 317,00
			700 451,30
739 378,00		739 378,00	739 378,00
670 776,00	107 045,30	777 821,30	777 821,30
2 065 684,00		2 065 684,00	2 065 684,00
4 602 963,00		4 602 963,00	4 602 963,00
3 191 500,00		3 191 500,00	3 191 500,00
3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44
1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
475 500,00		475 500,00	475 500,00
823 225,00		823 225,00	823 225,00
1 006 164,00		1 006 164,00	1 006 164,00
1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
10 232 000,00		10 232 000,00	10 232 000,00
562 000,00	562 000,00	562 000,00	562 000,00
1 013 786,00	53 555,10	1 067 341,10	1 067 341,10
1 375 200,00		1 375 200,00	1 375 200,00
579 306,00		579 306,00	579 306,00
510 704,00		510 704,00	510 704,00
602 174,00		602 174,00	602 174,00
487 837,00		487 837,00	487 837,00
1 132 300,00		1 132 300,00	1 132 300,00
440 200,00		440 200,00	440 200,00
7 226 083,00		7 226 083,00	7 226 083,00
1 189 102,00		1 189 102,00	1 189 102,00
1 356 796,00	328 311,39	1 685 107,39	1 685 107,39
1 330 000,00		1 330 000,00	1 330 000,00
2 332 788,00	31 694,17	2 364 482,17	2 374 785,67
			1 617 530,00
6 800 000,00		6 800 000,00	6 800 000,00
6 963 700,00	587 623,29	7 551 323,29	7 551 323,29
300 630,57	15 593,18	316 223,75	1 258 797,04
			50 675,68

## ■ 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 <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)
69100	VILLEURBANNE	31, COURS EMILE ZOLA	461	10	420 000,00	
69100	VILLEURBANNE	75, COURS EMILE ZOLA	922	16	1 300 000,00	
69130	ECULLY	10, RUE JEAN MARIE VIANNEY				
69500	BRON	1/3, RUE DU COLONEL CHAMBONNET	2 736	71	2 266 574,00	
69760	LIMONEST	330, ALLÉE DES HÊTRES	5 810	64	5 082 000,00	
69760	LIMONEST	101 ET 127, CHEMIN VERT	1 757	59	1 526 000,00	
69760	LIMONEST	49, CHEMIN VERT	908	36	838 470,00	
69760	LIMONEST	ALLÉE DES HÊTRES	1 508	48	1 400 000,00	
69800	SAINT-PRIEST	139, RUE DE L'AVIAITION / ZAC DES PERCHES	3 391	167	4 881 800,00	
75001	PARIS	4/4 BIS, RUE VENTADOUR	852	10	3 231 582,72	526 711,40
75001	PARIS	5, RUE MOLIERE	179		388 745,00	
75002	PARIS	5, RUE DE HANOVRE	730		2 126 664,00	
75002	PARIS	106, RUE DE RICHELIEU	159		530 000,00	
75003	PARIS	11, RUE DU PERCHE	302		571 684,00	
75006	PARIS	6, RUE CASIMIR DELAVIGNE	1 179	3	4 980 700,00	
75008	PARIS	14 BIS, RUE DARU	305	1	243 781,22	1 006 300,78
75008	PARIS	9, RUE DE TÉHERAN	198	4	461 920,52	262 212,48
75008	PARIS	38/40, RUE DE BASSANO	1 108	8	4 737 800,00	
75008	PARIS	50, AVENUE DES CHAMPS ELYSÉES	1 441		13 735 656,00	
75008	PARIS	39, RUE JEAN GOUJON	199		548 816,00	
75008	PARIS	19, AVENUE F. ROOSEVELT	257		1 067 143,12	
75008	PARIS	58, RUE PIERRE CHARRON	368		1 364 419,00	
75008	PARIS	36, AVENUE DE WAGRAM	132		653 900,00	
75008	PARIS	64, RUE LA BOËTIE	165		518 327,00	
75008	PARIS	32, AVENUE MARCEAU	360		1 219 592,00	
75008	PARIS	12, RUE LORD BYRON	578		2 385 827,00	
75008	PARIS	9, RUE DE TÉHERAN	893	14	3 643 532,00	
75008	PARIS	25, RUE FRANCOIS 1ER	310	2	1 800 000,00	
75008	PARIS	63, BOULEVARD DE COURCELLE	107		450 000,00	
75009	PARIS	30, RUE DE TRÉVISE	150		541 194,00	
75010	PARIS	2, RUE DE PARADIS	180		301 849,05	33 538,95
75010	PARIS	7 TER, COUR PETITES ECURIES	330		533 572,00	
75011	PARIS	37/39, RUE ST-SÉBASTIEN	2 793	5	975 673,71	2 138 643,52
75011	PARIS	25, RUE SERVAN	511	8	371 425,96	548 183,08
75012	PARIS	87, AVENUE MICHEL BIZOT	70	2	142 539,83	9 909,17
75012	PARIS	111/113, RUE DE REUILLY	2 197	49	4 169 481,00	
75012	PARIS	1/3, RUE DE LA DURANCE	195		387 900,00	
75013	PARIS	83/87, AVENUE D'ITALIE	2 322	32	1 439 118,73	3 101 336,25
75013	PARIS	46/52, RUE ALBERT	12 128	226	11 866 631,50	11 023 588,50
75013	PARIS	58, RUE DU DESSOUS DES BERGES	766	20	1 349 174,00	
75013	PARIS	58, RUE DU DESSOUS DES BERGES	10 785	240	17 746 700,00	
75013	PARIS	19/21, RUE BUOT	291	3	541 194,00	
75013	PARIS	38/40, RUE EUGÈNE OUDINE	316	2	487 837,00	
75013	PARIS	17, AVENUE DE CHOISY	11 030	200	22 466 900,00	
75013	PARIS	83/85, BOULEVARD VINCENT AURIOL	3 368	76	6 883 073,00	
75014	PARIS	3/5, RUE BROUSSAIS	180	1	327 003,14	31 251,86
75014	PARIS	12, RUE LÉONIDAS	1 150		2 698 348,00	
75014	PARIS	33, RUE DES ARTISTES	112	4	205 806,00	
75015	PARIS	47/51, RUE D'ALLERAY	391	7	362 828,66	628 090,34
75015	PARIS	6/8, RUE FIRMIN GILLOT	7 595		4 268 572,49	10 234 700,79
75015	PARIS	4, RUE FIRMIN GILLOT	918	78	555 752,89	2 043 503,11
75015	PARIS	24, RUE DU CLOS FEUQUIÈRES	701	4	1 341 551,35	114 336,65
75015	PARIS	TOUR MONTPARNASSE	1 739	18	11 874 904,92	
75016	PARIS	41/45, RUE GALILÉE	423	7	282 030,68	1 440 643,32
75016	PARIS	99, AVENUE MOZART	291		99 091,86	647 908,14
75016	PARIS	7/9, RUE DE MONTEVIDÉO	293		930 701,25	197 421,75
75016	PARIS	23/27, RUE AUGUSTE VACQUERIE	572	4	2 238 713,82	330 052,18
75016	PARIS	22, RUE GEORGES BIZET	1 223		2 230 329,12	109 762,88
75016	PARIS	22/24, RUE NICOLO	145	2	318 618,45	123 483,55
75016	PARIS	49, AVENUE KLÉBER	278		853 715,00	
75016	PARIS	116/120, RUE DE LA TOUR	309		693 643,00	
75016	PARIS	38, RUE DE L'YVETTE	207		426 857,00	

Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
420 000,00		420 000,00	420 000,00
1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
			632 663,00
2 266 574,00		2 266 574,00	2 266 574,00
5 082 000,00		5 082 000,00	5 082 000,00
1 526 000,00	484 551,67	2 010 551,67	2 010 551,67
838 470,00	46 403,60	884 873,60	892 873,60
1 400 000,00	239 564,30	1 639 564,30	1 649 449,80
4 881 800,00		4 881 800,00	4 881 800,00
3 758 294,12	6 839,00	3 765 133,12	3 765 133,12
388 745,00		388 745,00	388 745,00
2 126 664,00		2 126 664,00	2 126 664,00
530 000,00		530 000,00	530 000,00
571 684,00		571 684,00	571 684,00
4 980 700,00		4 980 700,00	4 980 700,00
1 250 082,00	57 927,48	1 308 009,48	1 300 425,48
724 133,00		724 133,00	724 133,00
4 737 800,00	28 355,52	4 766 155,52	4 766 155,52
13 735 656,00	313,69	13 735 969,69	13 735 969,69
548 816,00		548 816,00	548 816,00
1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
653 900,00		653 900,00	653 900,00
518 327,00		518 327,00	518 327,00
1 219 592,00		1 219 592,00	1 219 592,00
2 385 827,00		2 385 827,00	2 385 827,00
3 643 532,00		3 643 532,00	3 643 532,00
1 800 000,00		1 800 000,00	1 800 000,00
450 000,00		450 000,00	450 000,00
541 194,00		541 194,00	541 194,00
335 388,00		335 388,00	335 388,00
533 572,00		533 572,00	533 572,00
3 114 317,23	48 999,77	3 163 317,00	3 163 317,00
919 609,04	25 574,96	945 184,00	945 184,00
152 449,00		152 449,00	152 449,00
4 169 481,00		4 169 481,00	4 169 481,00
387 900,00		387 900,00	387 900,00
4 540 454,98	78 750,02	4 619 205,00	4 619 205,00
22 890 220,00	1 301 221,25	24 191 441,25	24 241 503,83
1 349 174,00		1 349 174,00	1 349 174,00
17 746 700,00		17 746 700,00	17 746 700,00
541 194,00		541 194,00	541 194,00
487 837,00		487 837,00	487 837,00
22 466 900,00		22 466 900,00	22 466 900,00
6 883 073,00	43 333,34	6 926 406,34	6 937 239,67
358 255,00		358 255,00	358 255,00
2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
205 806,00		205 806,00	205 806,00
990 919,00		990 919,00	990 919,00
14 503 273,28	4 360 229,89	18 863 503,17	18 863 503,17
2 599 256,00		2 599 256,00	2 599 256,00
1 455 888,00		1 455 888,00	1 455 888,00
11 874 904,92		11 874 904,92	11 383 538,73
1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
747 000,00		747 000,00	747 000,00
1 128 123,00		1 128 123,00	1 128 123,00
2 568 766,00		2 568 766,00	2 568 766,00
2 340 092,00		2 340 092,00	2 340 092,00
442 102,00		442 102,00	442 102,00
853 715,00		853 715,00	853 715,00
693 643,00		693 643,00	693 643,00
426 857,00		426 857,00	426 857,00

## ■ 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 <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)
75016	PARIS	8, RUE BELLINI / 23, RUE SCHEFFER	01-01-02	716	8	2 149 531,00	
75016	PARIS	53, RUE PERGOLESE	01-01-02	384		1 227 215,00	
75016	PARIS	15, RUE ALFRED DE MUSSET	01-01-02	563		1 257 704,00	
75016	PARIS	23, AVENUE VICTOR HUGO	01-01-02	261		968 051,00	
75016	PARIS	9, RUE NEWTON	01-01-02	468		1 768 409,00	
75016	PARIS	27/29, RUE RAFFET	01-01-02	258	4	1 044 677,00	
75017	PARIS	247, BOULEVARD PÉREIRE	23-06-76	274	4	187 739,44	549 307,00
75017	PARIS	19, RUE DE PRONY	01-01-02	330		1 646 449,00	
75017	PARIS	178, RUE DE COURCELLES	01-01-02	290		1 036 653,00	
75017	PARIS	124 BIS, AVENUE DE VILLIERS	01-01-02	258		868 959,00	
75018	PARIS	17 BIS, RUE JOSEPH DE MAISTRE	01-01-02	574	10	1 194 819,00	
75116	PARIS	5 BIS, RUE KEPLER	01-01-02	532		1 828 800,00	
75116	PARIS	16, RUE KEPLER	01-01-02	115		449 725,00	
76000	ROUEN	18, RUE DE L' AMIRAL CÉCILLE	01-01-02	903	25	797 300,00	
76100	ROUEN SAINT-SEVER	22, PLACE GADEAU DE KERVILLE	01-01-02	575	11	602 174,00	
77176	SAVIGNE-LE-TEMPLE	10, RUE MARCELINE LELOUP	26-07-07	378	5	952 301,00	
78000	VERSAILLES	24/24 BIS, RUE A. JOLY	09-06-69	192		82 322,47	161 595,53
78100	ST-GERMAIN-EN-LAYE	14/16, RUE DES GAUDINES	01-01-02	350	21	484 172,70	
78140	VELIZY-VILLACOUBLAY	18, RUE GRANGE DAME ROSE	01-01-02	223	9	516 421,00	
78140	VELIZY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	1 361	59	4 400 000,00	
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1, RUE STEPHENSON	16-01-91	3 147	83	5 806 379,81	-303 017,81
78230	LE PECQ	RUE DE PARIS	01-01-02	674	2	1 036 653,00	
78280	GUYANCOURT	LIEU DIT LA BRIQUETERIE	28-03-08	4 828	167	19 696 000,00	
78400	CHATOU	57, BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE	01-01-02	552	18	720 000,00	
91000	EVRY	SAUNIER D / 9, RUE DES BOIS SAUVAGE	11-04-01	889	25	947 274,35	-47 825,35
91120	VILLEBON / YVETTE	23, AVENUE DE LA BALTIQUE	01-01-02				
91300	MASSY	135/139, RUE DE PARIS	01-01-02	1 901	71	3 018 491,00	
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	2 039		10 500 000,00	
91940	LES ULIS	RUE TERRE NEUVE - BÂTIMENT G	01-01-02	988	37	1 051 898,00	
92000	NANTERRE	50/64, AVENUE FRANÇOIS ARAGO	01-01-02	941	19	960 429,00	
92000	NANTERRE	23/38 RUE MICHELET	27-02-06	5 364	98	17 152 600,00	
92100	BOULOGNE	76, RUE THIERS	01-01-02	464		2 195 266,00	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	48/49, QUAI LE GALLO	01-01-02	4 990	187	15 938 545,00	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	101/103, BOULEVARD JEAN JAURÈS	01-01-02	830	24	2 705 970,00	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	10/14, RUE PIERRE GRENIER					
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	31-35, RUE ERNEST RENAN	01-01-02	180	2	358 255,00	
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	9, RUE DE LA GARE	01-01-02	432	6	792 735,00	
92130	ISSY-LES-MOULINEAUX	6/8, RUE DU 4 SEPTEMBRE	01-01-02	1 883	58	3 856 960,00	
92200	NEUILLY-SUR-SEINE	7, RUE DES HUISSIERS	01-01-99	148		293 464,36	34 300,64
92200	NEUILLY-SUR-SEINE	35/37, AVENUE SAINTE FOY	01-01-99	476	2	947 470,64	134 917,36
92300	LEVALLOIS-PERRET	90, RUE ANATOLE FRANCE	01-01-99	234	1	368 926,62	58 073,38
92300	LEVALLOIS-PERRET	53, PLACE COLLANGE	01-01-02	375	5	693 643,00	
92300	LEVALLOIS-PERRET	138/140, RUE JULES GUESDE	01-01-02	915	19	2 919 399,00	
92300	LEVALLOIS-PERRET	102-116, RUE VICTOR HUGO	15-09-10	5 113	151	25 416 100,00	
92800	PUTEAUX	1-3, RUE BELLINI	01-01-02	2 085	45	6 349 502,00	
92800	PUTEAUX	25, RUE AUGUSTE BLANCHE	01-01-02	2 295	35	6 349 502,00	
93100	MONTREUIL	46/48, RUE DE LAGNY	01-01-02	2 219	55	2 410 000,00	
93200	SAINTE-DENIS	274-276, AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	22-12-10	3 162	62	15 600 000,00	
93214	LA PLAINE SAINT-DENIS	36, RUE DE LA MONTJOIE	16-09-05	6 231	126	18 726 551,90	
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	137, AVENUE DU MARÉCHAL JOFFRE	01-01-02	1 116	12	1 447 000,00	
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	14, AVENUE DES OLYMPIADES	24-10-05	2 694	42	6 994 200,00	
94160	SAINTE-MANDE	5, AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	01-01-99	624	3	1 006 163,51	53 357,49
94250	GENTILLY	7, AVENUE GALLIENI	01-01-02	3 560	63	8 628 614,00	
94700	MAISONS-ALFORT	4, RUE EUGÈNE RENAULT	15-06-10	4 272	74	20 871 943,30	
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>268 227</b>	<b>6 116</b>	<b>505 787 367,92</b>	<b>34 821 004,82</b>

Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
2 149 531,00	41 300,00	2 190 831,00	2 190 831,00
1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
1 257 704,00		1 257 704,00	1 257 704,00
968 051,00		968 051,00	968 051,00
1 768 409,00	648 631,37	2 417 040,37	2 417 040,37
1 044 677,00		1 044 677,00	1 044 677,00
737 046,44	70 933,56	807 980,00	807 980,00
1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
868 959,00		868 959,00	868 959,00
1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
1 828 800,00		1 828 800,00	1 828 800,00
449 725,00		449 725,00	449 725,00
797 300,00		797 300,00	797 300,00
602 174,00		602 174,00	602 174,00
952 301,00		952 301,00	952 301,00
243 918,00	31 620,06	275 538,06	243 918,00
484 172,70		484 172,70	1 753 164,00
516 421,00		516 421,00	516 421,00
4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
5 503 362,00	2 095 345,78	7 598 707,78	5 970 878,46
1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
720 000,00		720 000,00	720 000,00
899 449,00		899 449,00	899 449,00
			1 539 735,00
3 018 491,00		3 018 491,00	3 018 491,00
10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
1 051 898,00	29 172,30	1 081 070,30	1 081 070,30
960 429,00	82 212,81	1 042 641,81	1 042 641,81
17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
2 195 266,00		2 195 266,00	2 195 266,00
15 938 545,00	739 333,84	16 677 878,84	16 693 878,84
2 705 970,00		2 705 970,00	2 705 970,00
			720 800,00
358 255,00		358 255,00	358 255,00
792 735,00		792 735,00	792 735,00
3 856 960,00		3 856 960,00	3 856 960,00
327 765,00		327 765,00	327 765,00
1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00
427 000,00		427 000,00	427 000,00
693 643,00		693 643,00	693 643,00
2 919 399,00	2 061,35	2 921 460,35	2 921 460,35
25 416 100,00		25 416 100,00	
6 349 502,00	4 100,07	6 353 602,07	6 353 602,07
6 349 502,00	755 210,80	7 104 712,80	7 104 712,80
2 410 000,00		2 410 000,00	2 410 000,00
		15 600 000,00	
18 726 551,90	1 726 242,13	20 452 794,03	20 523 743,93
1 447 000,00	486 614,42	1 933 614,42	1 933 614,42
6 994 200,00		6 994 200,00	6 994 200,00
1 059 521,00		1 059 521,00	1 059 521,00
8 628 614,00	600 092,49	9 228 706,49	9 228 706,49
20 871 943,30		20 871 943,30	
<b>525 008 372,74</b>	<b>17 945 901,68</b>	<b>558 554 274,42</b>	<b>504 359 213,20</b>

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

LOCAUX D'ACTIVITÉ			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)
42100	ST-ETIENNE	33, COURS FAURIEL	01-01-02				
69760	LIMONEST	ALLÉE DES HÊTRES ZAC DU SANS SOUCI	30-03-04	1 847	65	2 090 000,00	
75014	PARIS	18 BIS/20, RUE D'ALÉSIA	01-01-02	1 091		1 364 419,00	
76130	MONT-SAINT-AIGNAN	3, RUE JACQUES MONOD	01-01-02	753	27	739 378,00	
91940	LES ULIS-COURTABOEUF	MINI-PARC DU VERGER - AVENUE DE LAPONIE	01-01-02				
92100	NEUILLY	24, BOULEVARD DU CHÂTEAU	01-01-02	3 723		4 901 236,00	
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	3, AV. DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	01-01-02	1 023	18	1 006 700,00	
94150	RUNGIS	8, ROUTE LATÉRALE 7	01-01-02	3 162		914 694,00	
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>				<b>11 599</b>	<b>110</b>	<b>11 016 427,00</b>	
COMMERCES							
06600	ANTIBES	LE CAP D'AMBRE	01-01-99	2 011	100	1 509 245,27	129 581,73
13006	MARSEILLE	154, RUE DE ROME	01-01-99	194		251 540,88	22 867,12
21300	CHENOVE	5, RUE JEAN MOULIN	01-01-02	1 200	20	777 490,00	
28110	DREUX	AVENUE DU PRÉSIDENT KENNEDY	01-01-99	5 047	265	1 422 389,42	-240 909,42
34000	MONTPELLIER	14, BOULEVARD DU JEU DE PAUME	01-01-02	334		381 123,00	
45400	SARAN	ROUTE NATIONALE 20	01-01-02	1 205	30	647 908,00	
51350	REIMS - CORMONTREUIL	CHEMIN DE LA SENTELLE	01-01-02	1 468	26	1 110 000,00	
55100	HAUDAINVILLE	BOULEVARD DE L'EUROPE	18-07-00	1 744	90	1 147 191,60	-41 936,60
59000	LILLE	78 BIS, RUE DE L'HÔPITAL MILITAIRE	01-01-02				
69000	LYON	151, AVENUE MARÉCHAL DE SAXE	01-01-02	249		227 840,60	
69007	LYON	214, GRANDE RUE DE LA GUILLOTIÈRE	26-07-07	822		1 918 778,00	
75001	PARIS	51 À 55, RUE SAINT-DENIS	13-09-84	468		1 076 861,75	325 669,25
75001	PARIS	12, RUE DE LA GRANDE TRUANDERIE	01-01-02	130		213 429,00	
75001	PARIS	51, RUE ST HONORÉ	01-01-02	115		266 786,00	
75004	PARIS	17, PLACE DES VOSGES	01-01-99	68		159 309,22	16 006,78
75004	PARIS	23, RUE DU TEMPLE	01-01-02	261		571 684,00	
75005	PARIS	81, RUE MONGE	01-01-02	75		320 000,00	
75006	PARIS	46, RUE DE SEINE	01-01-99	80		234 771,49	24 391,51
75006	PARIS	17, RUE MAYET	01-01-02	656		830 847,00	
75006	PARIS	89 À 93, BOULEVARD RASPAIL	01-01-02	155	4	1 554 980,00	
75006	PARIS	95, RUE DE SEINE	01-01-02	95		500 000,00	
75008	PARIS	39/41, RUE D'ARTOIS	07-03-69	671	4	673 062,41	1 423 111,59
75011	PARIS	16/18, RUE DES TAILLANDIERS	25-04-69	207		60 979,61	137 204,39
75012	PARIS	24, RUE BECCARIA	01-01-02	697		266 786,00	
75015	PARIS	106/108, RUE DE LOURMEL	01-01-99	87	2	218 002,09	10 671,91
75015	PARIS	405, RUE DE VAUGIRARD	01-01-02	818		1 090 010,00	
75015	PARIS	17, RUE ANDRÉ LEFEBVRE	01-01-02	192		708 888,00	
75016	PARIS	3, RUE DE BASSANO	01-01-02	224	1	820 000,00	
75020	PARIS	20, BOULEVARD DE CHARONNE	01-01-02	8 305		7 713 920,00	
75020	PARIS	5, RUE DE LAGNY	01-01-02	1 091	12	975 674,00	
77176	SAVIGNE-LE-TEMPLE	14, RUE EDOUARD VAILLANT	26-07-07	90		187 004,00	
78000	VERSAILLES	41/43, RUE DES ETATS GÉNÉRAUX	01-01-02	705	12	929 939,00	
78210	SAINT-CYR - L'ECOLE	RUE MARCEAU	26-07-07	64		296 400,00	
78620	L'ETANG LA VILLE	2, PLACE DE L'EGLISE	01-01-02	902		686 021,00	
86100	CHATELLERAUT	9004, RUE NUNGESSER	01-01-02	525	36	343 010,00	
91100	VILLABE	PLAINE DES BRETTE	01-01-02	1 200	31	1 181 480,00	
91380	CHILLY-MAZARIN	82, RUE DE GRAVIGNY	01-01-02	1 510		754 623,00	
91700	STE-GENEVIEVE-BOIS	7 BIS, AVENUE DE L'HUREPOIX	01-01-02	980		861 337,00	
93200	SAINTE-DENIS	73, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	01-01-02	2 825		1 204 900,00	
93250	VILLEMOMBLE	12, AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	01-01-99	571	4	318 618,45	32 014,55
93800	EPINAY-SUR-SEINE	44, RUE DE PARIS	26-07-07	70		148 236,00	
94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	41, RUE PIERRE SEMARD	01-01-02	441		602 174,00	
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>38 552</b>	<b>637</b>	<b>35 163 239,79</b>	<b>1 838 672,81</b>

Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
			260 000,00
2 090 000,00	912 381,72	3 002 381,72	3 102 381,72
1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
739 378,00		739 378,00	739 378,00
			2 200 000,00
4 901 236,00		4 901 236,00	4 901 236,00
1 006 700,00		1 006 700,00	1 006 700,00
914 694,00	-457 347,36	457 346,64	508 162,97
<b>11 016 427,00</b>	<b>455 034,36</b>	<b>11 471 461,36</b>	<b>14 082 277,69</b>
1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
274 408,00		274 408,00	274 408,00
777 490,00		777 490,00	777 490,00
1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
381 123,00		381 123,00	381 123,00
647 908,00		647 908,00	647 908,00
1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00
1 105 255,00		1 105 255,00	1 105 255,00
			274 408,00
227 840,60		227 840,60	227 840,60
1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
213 429,00		213 429,00	213 429,00
266 786,00		266 786,00	266 786,00
175 316,00		175 316,00	175 316,00
571 684,00		571 684,00	571 684,00
320 000,00		320 000,00	320 000,00
259 163,00		259 163,00	259 163,00
830 847,00		830 847,00	830 847,00
1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
500 000,00		500 000,00	500 000,00
2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
198 184,00		198 184,00	198 184,00
266 786,00		266 786,00	266 786,00
228 674,00		228 674,00	228 674,00
1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
708 888,00		708 888,00	708 888,00
820 000,00		820 000,00	820 000,00
7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
975 674,00		975 674,00	975 674,00
187 004,00		187 004,00	187 004,00
929 939,00		929 939,00	929 939,00
296 400,00		296 400,00	296 400,00
686 021,00		686 021,00	686 021,00
343 010,00		343 010,00	343 010,00
1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
754 623,00		754 623,00	754 623,00
861 337,00		861 337,00	861 337,00
1 204 900,00		1 204 900,00	1 204 900,00
350 633,00		350 633,00	350 633,00
148 236,00		148 236,00	148 236,00
602 174,00		602 174,00	602 174,00
<b>37 001 912,60</b>		<b>37 001 912,60</b>	<b>37 276 320,60</b>

## ■ 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 <sup>2</sup> )	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Ecart de réévaluation (II)
<b>ENTREPOTS</b>							
54000	LUDRES	646, RUE PIERRE ET MARIE CURIE	01-01-99	732		293 464,36	19 056,64
78190	MONTIGNY LE BRETONNEUX	23, AVENUE DES 3 PEUPLES - Z.I.	01-01-02	666	8	358 252,00	
92100	BOULOGNE	29, RUE DES PEUPLIERS	29-09-69	458		70 126,55	181 414,45
92110	CLICHY LA GARENNE	15, RUE FOURNIER	01-01-02				
92160	ANTONY	3, AVENUE DES FRÈRES LUMIÈRE					
95300	PONTOISE	LES LOUVRAIS	01-01-02	2 881	155	952 806,00	
<b>TOTAL ENTREPOTS</b>				<b>4 737</b>	<b>163</b>	<b>1 674 648,91</b>	<b>200 471,09</b>
<b>AUTRES</b>							
75008	PARIS	70, AVENUE DES CHAMPS ELYSÉES	01-01-02		4	182 939,00	
75008	PARIS	87, RUE DE LA BOËTIE	01-01-02		5	190 561,00	
<b>TOTAL AUTRES</b>					<b>9</b>	<b>373 500,00</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>323 115</b>	<b>7 035</b>	<b>554 015 183,62</b>	<b>36 860 148,72</b>

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

Valeur bilantielle (I + II)	Travaux immobilisés et agencements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
312 521,00		312 521,00	312 521,00
358 252,00		358 252,00	358 252,00
251 541,00		251 541,00	251 541,00
			1 074 800,62
			1 420 090,00
952 806,00		952 806,00	952 806,00
<b>1 875 120,00</b>		<b>1 875 120,00</b>	<b>4 370 010,62</b>
182 939,00	-24 366,68	158 572,32	161 279,72
190 561,00		190 561,00	190 561,00
<b>373 500,00</b>	<b>-24 366,68</b>	<b>349 133,32</b>	<b>351 840,72</b>
<b>575 275 332,34</b>	<b>18 376 569,36</b>	<b>609 251 901,70</b>	<b>560 439 662,83</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux Associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe Épargne 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 Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 28 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. 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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté notamment sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

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

## 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris, le 29 avril 2011

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 2010

Aux associés,

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

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

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

## CONVENTIONS NOUVELLES SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés par votre société de gestion de la conclusion des conventions suivantes visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, conclues au cours de l'exercice, soumises pour approbation à votre assemblée générale.

### Convention d'analyse et d'audit des actifs commerciaux

Votre société de gestion UFG REAL ESTATE MANAGEMENT - UFG REM a conclu le 17 juin 2010 un accord de collaboration avec la société de conseil Convergences Immobilières et Commerciales, spécialisée dans le domaine de l'immobilier commercial. Cette société qui est susceptible d'apporter son concours à l'étude et l'analyse des dossiers d'investissement commerciaux, et dans l'audit du portefeuille existant, a reçu pour mission de mesurer la performance des actifs commerciaux de votre SCPI, de la comparer avec d'autres acteurs du marché afin de préconiser un plan stratégique de valorisation propre à chaque actif commercial.

Pour l'analyse du positionnement stratégique et des performances du portefeuille d'actifs commerciaux, la société Convergences Immobilières et Commerciales perçoit une rémunération forfaitaire de 680 euros HT par site.

Au titre de l'exercice la rémunération versée s'est ainsi élevée à 24 680 euros HT.

Pour l'audit de chaque actif et la préconisation d'un plan stratégique détaillé, la société Convergences Immobilières et Commerciales perçoit une rémunération forfaitaire de 5 500 euros HT.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre au cours de l'exercice.

Votre société de gestion est associée minoritaire de la SARL Convergences Immobilières et Commerciales dont elle détient 20% du capital.

### Avenant à la convention de prestations de services conclue avec la société de gestion

Un avenant à la convention de prestations de services du 2 novembre 2006 a été conclu le 5 juillet 2010 avec votre société de gestion UFG REM. Cet avenant a pris effet rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Les modifications apportées à la convention initiale sont les suivantes :

#### 1. Majoration de la rémunération forfaitaire d'UFG REM dans le cadre de ses prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives

La rémunération forfaitaire prévue au titre des études préalables, des travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires du patrimoine immobilier, et le suivi et les vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes, a été portée de 180 à 200 euros HT.

Ces rémunérations sont facturées par UFG REM pour chaque immeuble à l'achèvement de la mission à laquelle elle se rapporte.

Aucune rémunération n'a été versée au cours de l'exercice au titre de la réalisation desdites prestations.

#### 2. Modification des modalités de versement de la rémunération d'UFG REM en matière d'arbitrages et de réinvestissement des fonds provenant de ces arbitrages

La convention initiale prévoyait une rémunération au profit de la société de gestion de 2,5% hors taxes du prix net de cession des immeubles. Afin de prendre en compte la politique d'arbitrage et de possibilité d'anticipation des réinvestissements, l'article 7.3 de la convention du 2 novembre 2006 a été modifiée comme suit :

Toute cession réalisée avec l'intervention UFG REM donne droit au versement d'un honoraire calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI, se décomposant en une rémunération de :

- 1,25% hors taxes versé à la régularisation de l'acte authentique de vente ;

et :

- 1,25% hors taxes versé à la régularisation de l'acte authentique d'acquisition concrétisant le réinvestissement des fonds provenant de la cession.

Tout surinvestissement, c'est-à-dire tout investissement réalisé en surplus des capitaux disponibles de la SCPI et en dehors de toute période d'arbitrage ou de collecte, donne droit au versement à UFG REM d'un honoraire s'élevant à 1,25 % hors taxes du prix d'acquisition hors taxes ou droits compris de l'immeuble.

Cette rémunération, qui doit être versée à UFG REM au fur et à mesure de la régularisation des actes authentiques d'acquisition, vient en déduction des rémunérations dues ultérieurement à UFG REM au titre :

- du réinvestissement des fonds provenant de la réalisation des plus prochains arbitrages ;
- ou, à défaut, de la plus prochaine collecte, pour la quote-part de la commission de souscription destinée à rémunérer l'investissement.

La rémunération versée à UFG REM au titre des surinvestissements s'est ainsi élevée pour l'exercice à la somme de 348 000 euros HT.

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

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

### Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion UFG REM, votre société est membre depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002, du GIE Roquépine Placements.

.../...

L'objet de ce groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières 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 2010 à 14 218 155 euros.

Votre société de gestion qui est Administrateur unique du GIE Roquépine Placements ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

#### **Convention de prestations de services conclue avec la société de gestion**

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 200 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** ..... 123 775 € 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** ..... 49 976 € 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** ..... 568 555 € HT (Honoraire fixé de 2,50% HT sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI porté par avenant à 1,25% HT du prix de cession et 1,25% HT du réinvestissement) ;
- **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).

#### **Convention de prestations de services assurées par société UFG PM**

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<sup>er</sup> 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** ..... 276 286 € HT (Prix maximum fixé à 0,82 euro HT/m<sup>2</sup>, indexé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007, pouvant être plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est incluse dans les charges récupérables) ;
- **Travaux** ..... 4 394 € HT (Au maximum 3% HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé) ;
- **Commercialisation des locaux** ..... 85 032 € 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** ..... 2 040 € 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 de gestion 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 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 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, prévue à l'article 16 des statuts. Cette commission qui s'élève à 6,25 % hors taxes du prix de cession hors droits des parts, est incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

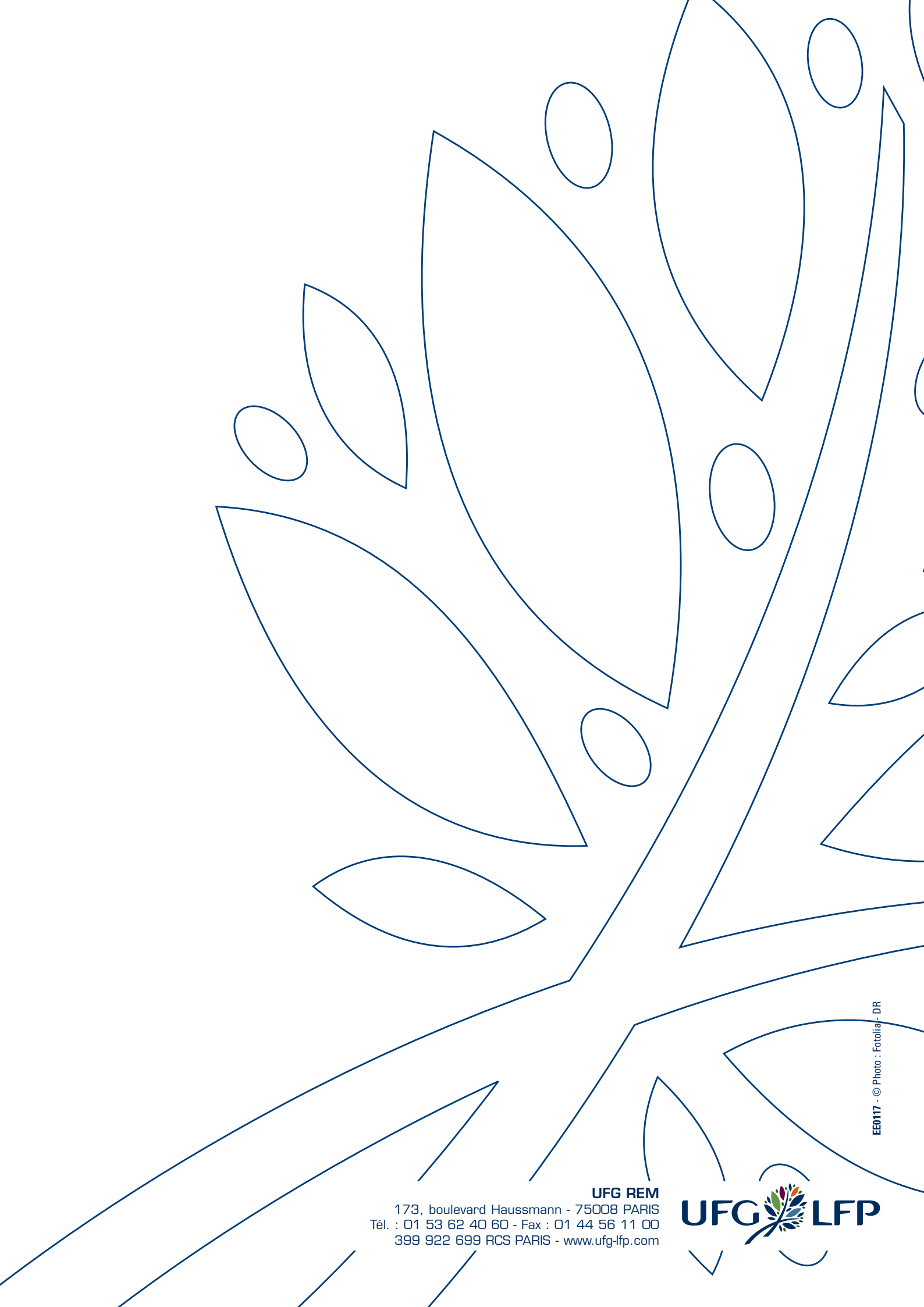
#### **Rémunérations statutaires**

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 :

- A titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % hors taxes maximum des recettes brutes annuelles (produits locatifs hors taxes encaissés par votre SCPI et produits financiers nets). Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 5 164 265 euros hors taxes.
- Pour la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement, une commission égale à 7,5% hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 869 343 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 pour frais de dossier (montant indexé annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction).
- 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 29 avril 2011

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



EE0117 - © Photo : Fotolia - DR

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

