



UFG PIERRE

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



UFG PIERRE

SCPI de rendement à capital variable

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2011

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2010	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	16
Rapport du conseil de surveillance	17
Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire	19
Projets de résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	21
Comptes au 31 décembre 2010	22
Annexe	26
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	38

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

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

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

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

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

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

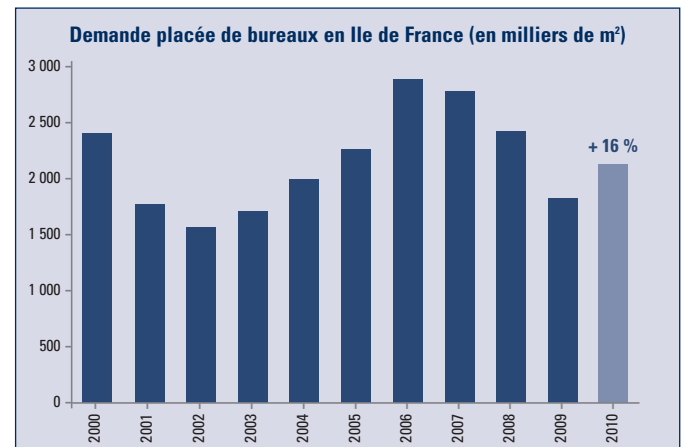
■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2010

REPRISE ENCLENCHÉE SUR LES MARCHÉS LOCATIFS DE BUREAUX

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

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

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



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

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

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

UN SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE À 2 VITESSES

En 2010, le secteur de l'immobilier de commerce s'est pour sa part avéré impacté par l'atonie de la consommation des ménages et la

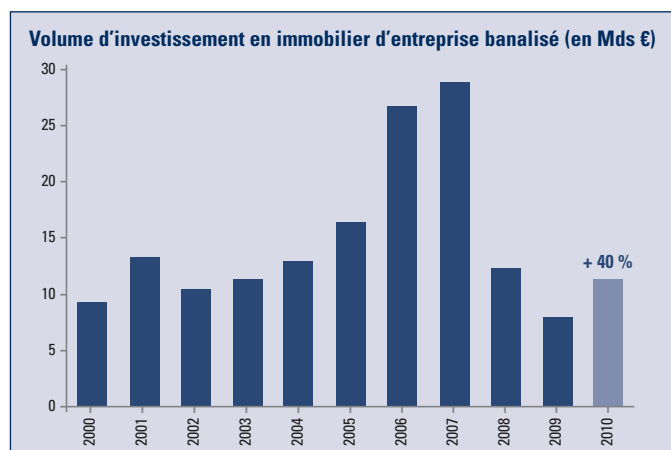
fragilisation des enseignes ; par ailleurs le secteur subit de puissantes évolutions structurelles générées par de nouveaux comportements de consommation. Ainsi l'émergence massive du e-commerce a introduit une nouvelle forme de concurrence, mais aussi de complémentarité, avec les points de vente physiques.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

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

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

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

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



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

- l'aversion au risque des investisseurs demeure élevée : c'est le segment le plus sécurisé de l'immobilier qui est recherché, et non les investissements ou résident des gisements de création de valeur ;
- l'accès au crédit reste restreint : en 2010, le levier financier moyen, c'est-à-dire la part des acquisitions financées par la dette, s'élevait à 30%, contre 80% environ en 2007 ;
- l'offre d'actifs de qualité et sécurisés est inférieure à la demande

exprimée par les acquéreurs sur le marché.

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

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

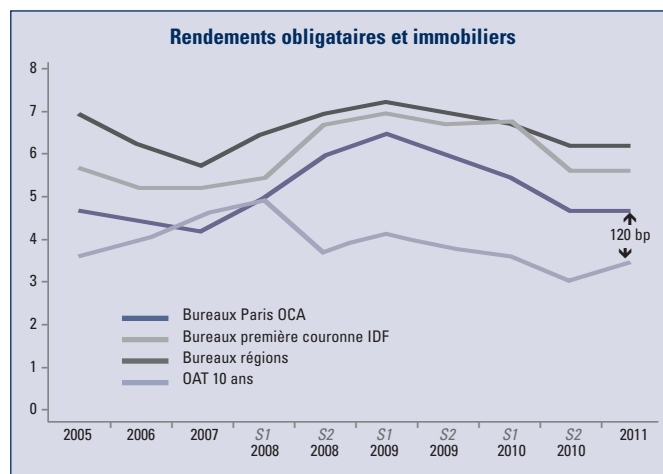
- les commerces (25% des engagements) et en particulier les grands centres commerciaux et les commerces de centre-ville ;
- les immeubles de bureaux à Paris intra-muros, segment sur lequel règne une vive concurrence entre acquéreurs ;
- les immeubles récents loués et bien situés.

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

PERSPECTIVES 2011

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

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



Dans ce contexte, si les taux de rendement immobiliers sont susceptibles d'être impactés par une hausse de la courbe des taux d'intérêt, l'indexation des revenus locatifs permet une protection efficace face au risque inflationniste, pendant la durée des baux tout du moins. Les différences d'indexation selon les segments sont également à observer : le segment des bureaux, dont les loyers sont indexés sur l'Indice du Coût de la Construction, qui répercute la hausse des matières premières, devrait ainsi surperformer les autres segments.

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

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI UFG REM DANS CE CONTEXTE

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

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

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

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

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

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

■ DES EXPERTISES MIEUX ORIENTÉES

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

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

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

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 OPCl. 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 OPCl.

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 OPCl.

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 OPCl.

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date d'immatriculation	13 octobre 1999
N° d'immatriculation au RCS	424 708 782 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	13 octobre 2089
Capital plafond statutaire	955 500 000 €
Visa AMF	SCPI n° 05-16 en date du 8 mars 2005

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIÈRE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean-Luc PELLERIN

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Maurice TOME, Président	À l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.
Éric CHARPENTIER	
François GOUBARD	
ACMN Vie, représentée par Hervé BOUCLIER	
La CFCMNE, représentée par Eric CHARPENTIER	
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T.), représentée par Dominique CHUPIN	
UGIMMO, représentée par Eddy N'GUYEN	

■ EXPERT IMMOBILIER

La société CB Richard Ellis Valuation - 145/151, rue de Courcelles - 75017 Paris

Fin du mandat : à l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

Introduction

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

Dans ce contexte, la SCPI UFG Pierre a clôturé son exercice avec une distribution conforme aux prévisions, soit 4 101,00 euros par part (dont 360,00 euros de réserve de plus-values immobilières), offrant, sur la base du prix de souscription (78 575,00 euros), un rendement de 5,22%. La collecte, pratiquement inexistante en 2009 (n'ayant porté que sur 5 parts), a fortement augmenté en particulier en fin d'année, pour s'élever à 98 611 625 euros correspondant aux souscriptions de 1 255 parts, dont 742 parts ayant compensé des retraits et 513 ayant augmenté le capital. Au 31 décembre 2010, aucune part ne restait en attente et le capital effectif était porté à 568 330 000 euros.

Au cours de l'année, la SCPI a eu l'opportunité d'investir 31 732 632 euros dans un ensemble immobilier à Saint-Denis. Cet actif, bien situé dans la zone tertiaire en plein développement de la ZAC du Cornillon Sud, est sécurisé par des baux fermes de 9 ans consentis à deux locataires de qualité. La situation locative, par contre, a été pénalisée par la vacance pour leur restructuration en cours ou envisagée de certains locaux importants. Ces travaux, créateurs de valeur à terme et nécessaires en vue de pérenniser les locations, pèsent sur le taux d'occupation financier, qui ressort en baisse pour 2010. À l'inverse, la valeur vénale des immeubles, qui s'établit au vu des expertises à 615 723 400 euros, présente une progression de 1,22% à périmètre constant par rapport à 2009.

Pour 2011, qui s'annonce dans une conjoncture 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. Au niveau de ses acquisitions, elle s'efforcera, dans un contexte de taux de rémunération très faibles de la trésorerie, de mettre en place une politique de surinvestissement devant lui permettre de bénéficier au maximum des rendements plus attractifs de l'immobilier. Ses efforts pour repositionner son patrimoine et optimiser son taux d'occupation devraient porter leurs fruits et ses résultats trimestriels sont ainsi attendus en progression régulière. Enfin, s'il est prévu de maintenir sa distribution à un niveau équivalent à celui de 2010, ses réserves ne devraient plus être sollicitées.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2010

Capital effectif	568 330 000 €
Nombre de parts	8 119
Capitalisation	637 950 425 €
Nombre d'associés	136
Valeur de réalisation	76 044,99 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	77 396,37 €
Valeur ISF pour 2011*	77 396,37 €
Distribution 2010**	4 101,00 €
Distribution prévisionnelle pour 2011	Aux alentours de 4 101,00 €

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

** Correspondant au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010 ainsi que la redistribution d'une quote-part des plus-values de cession des immeubles à hauteur de 360 euros par part.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2010	2009
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	50 050 583,17	54 391 599,38
dont loyers	37 055 406,30	43 636 412,13
Total des charges	20 469 233,77	20 641 617,02
Résultat	29 581 349,40	33 749 982,36
Dividende	28 735 556,25	33 591 498,00

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	568 330 000,00	568 008 000,00
Total des capitaux propres	599 743 147,14	592 961 526,86
Immobilisations locatives	602 893 587,75	563 663 000,08

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

Autres informations		
Bénéfice	29 581 349,40	3 851,09*
Dividende	31 658 396,25	4 101,00***

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	615 723 400,00	75 837,34
Valeur comptable	599 743 147,14	73 869,09
Valeur de réalisation	617 409 270,69	76 044,99
Valeur de reconstitution	665 626 339,10	81 983,78

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

** Dont 360 euros par part prélevés sur la réserve de plus-value.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2010

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	513	6,31 %
Parts retirées avec contrepartie	742	9,14 %
Parts cédées de gré à gré	46	0,56 %
Parts transférées par succession et/ou donation	105	1,29 %
Parts en attente de retrait		
Parts annulées et remboursées	122	1,50 %

Par décision de votre assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2010, la valeur nominale de la part a été ramenée de 73 500 euros à 70 000 euros, le prix de souscription de la part demeurant néanmoins inchangé et fixé à 78 575 euros.

Pour assurer la nécessaire liquidité du marché des parts, il avait été proposé la dotation d'un fonds de remboursement. Ces dispositions approuvées lors de l'assemblée générale d'avril 2009 ont été mises en œuvre dès 2009 et ont permis, en 2010, le remboursement de 122 parts (9,5 millions d'euros).

Par ailleurs, il a été collecté 98,6 millions d'euros dont 58,3 ont assuré la contrepartie au retrait de 742 parts et 40,3 ont permis l'augmentation du capital de la SCPI par la création de 513 nouvelles parts. Compte tenu du remboursement et de l'annulation de 122 parts le solde net de l'augmentation représente 391 parts portant la capitalisation d'UFG Pierre, détenue par 136 associés, à 637,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 et aucune part n'était en attente de retrait à cette même date.

Le bulletin d'information du 30 avril vous a tenu informés de l'évolution du marché des parts.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2010

UFG Pierre a réalisé un investissement pour un montant de 31 732 632 euros HT acte en main.

Le 22 décembre 2010, la SCPI a procédé à l'acquisition, en indivision avec d'autres SCPI du groupe, de deux immeubles de bureaux dénommés Axialys 1 et Axialys 2, sis au 274/276 avenue du Président Wilson dans la ZAC du Cornillon Sud à Saint-Denis (93200).

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

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

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

La quote-part de la SCPI, dans cet investissement qui offre une rentabilité de 5,97%, est de 25%.

Acquisition en 2010

Date	Adresse	Surface utile (m ²)	Nombre Pkg (U)	Prix HT/AEM	Remarque
22-12-10	93200 SAINT-DENIS Axialys 1 et 2 274/276 avenue du Président Wilson	6 081	116	31 732 632	

2. Les cessions de l'exercice 2010

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2010	2009
Taux d'occupation financier annuel	86,90 %	91,20 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	86,50 %	86,10 %

Rappel :

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

Au cours de l'exercice 2010, 37 055 406,30 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 5 620 129,09 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de 4,71% de son taux d'occupation financier s'expliquant par le plein effet sur l'exercice 2010 des renégociations de loyers intervenues en 2009. À périmètre constant, cet impact va s'effacer avec la reprise des indexations d'ores et déjà observée en ce début 2011.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2010 sur un total de 31 489 m² (15 653 m² en 2009). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

44 actes ont été signés en 2010 entérinant l'aboutissement de 40 dossiers locatifs sur 65 333 m² au total (indivisions incluses) à savoir : 22 dossiers concernaient la location de locaux vacants (dont 4 extensions), 11 dossiers des renégociations avec des locataires en place et 7 dossiers des renouvellements de baux.

Sur ces 40 dossiers 6 avaient un effet antérieur à 2010, 6 prendront effet en 2011 et 1 en 2012 (Le Vermont à Nanterre).

Les relocations immédiates d'immeubles tout juste libérés comme le Calypso à Guyancourt (78) ou bien Compans Caffarelli à Toulouse (31) sont autant de signes positifs sur le dynamisme commercial et sur la qualité des emplacements des immeubles d'UFG Pierre. L'achèvement de la commercialisation de Carré Feydeau (Paris 2^e) générera des loyers complémentaires dès 2011, année au cours de laquelle la cession de Vieil-Étang à Montigny (78) et la location d'Illéo à Boulogne (92) seront les priorités de la société de gestion.

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
75002 PARIS CARRE FEYDEAU 8 place de la Bourse	BUR	36	2 393	1 604	01-09-2010 01-10-2010	Bail signé en septembre puis avenant d'extension en octobre - 4/6/9 ans - portant la surface totale louée par Publicis à 4 455 m ² , 6 mois de franchise et travaux bailleur pour ces étages inférieurs.
75002 PARIS CARRE FEYDEAU 8 place de la Bourse	BUR	36	2 393	571	01-11-10	Bail 3/6/9 ans, 3 mois de franchise pour ces étages supérieurs valorisés à 490 euros/m ² (hors parkings et réserves).
75008 PARIS FAUBOURG SAINT-HONORÉ 89/91 rue Fg Saint-Honoré	BUR	100	1 563	872	01-09-10	(Groupe Manpower) au titre d'un bail 3/6/9 ans avec 6 mois de franchise et des travaux bailleur.
78284 GUYANGOURT CALYPSO 5 rue Alfred Kastler	BUR	100	4 232	4 232	04-08-10	Ce bâtiment indépendant situé en ville nouvelle de St-Quentin en Yvelines a été loué au titre d'un bail de 3/6/9 ans (sortie des locataires précédents respectivement en avril et en juin, suivi du délai de travaux réalisés par le bailleur).
31000 TOULOUSE 5 esplanade Compans Caffarelli	BUR	100	4 658	4 658	01-09-10	Libérés par Akerys fin juin 2010 ont été reloués en l'état, à la ville de Toulouse au titre d'un bail civil 3/6/9 ans avec 4 mois de franchise.
92340 BOURG LA REINE LE CENTRALIS 63 avenue du Général Leclerc	BUR	100	5 298	377	01-04-10	La location de cet immeuble acquis en VEFA se poursuit avec ce locataire qui a signé un bail 3/6/9 ans moyennant un loyer dont la valeur avait été prévue lors de l'acquisition.

* Quote Part de la SCPI.

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

RENÉGOCIATIONS - RENOUVELLEMENTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
92733 NANTERRE LE CARILLON 5/6 esplanade Ch. De Gaulle	BUR	25	4 429	2 938	01-01-10	Renégociation actant un réajustement de loyer avec un engagement ferme résiduel sur 6 ans. Ventilos convecteurs pris en charge par le bailleur.
75017 PARIS 26 rue Médéric	RES. MED	100	4 578	4 578	01-01-10	Négociation ayant abouti à la signature d'un nouveau bail commercial de 12 ans.
92100 BOULOGNE 66 Route de la Reine	BUR	100	2 336	2 336	01-04-10	Maintien en place de ce locataire ayant délivré congé moyennant une renégociation du loyer.
78280 GUYANCOURT PARC ARIANE	BUR	100	855	855	01-10-10	Maintien en place au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans pour ce locataire qui avait délivré congé pour mi octobre 2010.
44000 NANTES LA CHANTRERIE B13 2/4 rue Edouard Nignon	BUR	100	1 990	485	01-03-10	Maintien en place partiel au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans de ce locataire qui pouvait libérer 721 m ² fin avril 2010.

* 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 26 465 m² se répartissant comme suit :

Paris	2 124 m ²	soit 8 %
Ile de France	17 202 m ²	soit 65 %
Région	7 139 m ²	soit 27 %

LES VACANTS

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

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
75010 PARIS LE TAYLOR 3 bis rue Taylor	BUR	100	1 705	1 705	Libération d'un bâtiment indépendant par la Mutuelle Préviadies fin novembre 2010. Mise aux normes et rénovation qualitative sur le point de débiter. Livraison prévue été 2011.
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX 4 avenue du Vieil Etang	BUR	100	3 026	3 026	Bâtiment indépendant de 3 026 m ² . Arbitrage
92100 BOULOGNE ILEO 27/33 Quai Alphonse Le Gallo	BUR	36	6 532	6 532	Livraison définitive et passage de la commission de sécurité au 1 ^{er} trimestre 2011. Forte impulsion commerciale pour présenter Ileo comme un immeuble désormais terminé offrant des prestations et des équipements hauts de gamme s'inscrivant dans le cadre des normes environnementales.
92340 BOURG LA REINE LE CENTRALIS 63 avenue du Général Leclerc	BUR	100	5 298	2 349	Immeuble neuf dont la commercialisation se poursuit à la division. 56 % de l'immeuble loué. Négociation engagée pour les 850 m ² en RDC.
92000 NANTERRE LE VERMONT 119/125 rue des Trois Fontanot	BUR	10	1 519	1 519	Protocole d'accord signé prévoyant la location du bâtiment existant (15 380 m ²) restructuré BBC ainsi que d'une extension (4 000 m ² environ) sous réserve de l'obtention des autorisations administratives. Livraison prévue : en novembre 2012 dans l'option de la restructuration du seul bâtiment existant ou en novembre 2013 dans l'option avec extension. Négociation d'un préloyer versé à compter du 1 ^{er} janvier 2011 jusqu'à la date de livraison.
13100 AIX EN PROVENCE LE GAMBETTA 9/11 Cours Gambetta	BUR	100	2 021	1 168	Rénovation qualitative de cet actif situé au centre ville d'Aix. Commercialisation à la division.
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE PARC DES IMPRESSIONISTES 24 boulevard de l'Europe	BUR	33	825	715	380 m ² au global ont été loués à la ville de Nantes en mars 2010 au titre d'un bail de 6 ans. Il reste à louer près de 5 500 m ² sur ce site en périphérie de Nantes.

* 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 8 669 m² au global soit 4,44% de la surface en exploitation 195 031 m².

Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
75017 PARIS 73/75 rue de La Condamine	BUR	25	1 189	1 189	31-12-10	Projet architectural en cours de finalisation pour une rénovation et une mise aux normes qualitatives. Objectif : livraison 1 ^{er} semestre 2012.
92300 LEVALLOIS PERRET 1bis rue Collange	BUR	100	3 445	1 649	31-01-11	Libérés par Smart & Co dont 1 240 m ² viennent d'être reloués à la société Toluna à compter de juin 2011.
33700 MERIGNAC LE GALILEE Avenue de l'Argonne	BUR	100	4 963	845	30-06-11	579 m ² n'ont finalement pas été libérés par Ricoh qui se maintient en place mais 266 m ² seront libérés par France Assurances fin juin 2011.
69800 SAINT PRIEST ZAC DES PERCHES 10/12 rue Irène Joliot Curie	BUR	100	1 875	908	14-04-11	Seront libérés par PCO Innovation France.

* Quote Part de la SCPI.

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

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 113 988,22 euros, qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés durant l'exercice et de la provision de 459 256,57 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 345 268,35 euros.

La principale dotation à la provision pour créances douteuses concerne le contentieux relatif au recouvrement des arriérés locatifs dus par la société CPI, locataire de l'immeuble situé 1 quai de Grenelle à Paris.

Par une ordonnance de référé du 4 janvier 2010, le locataire a été condamné à régler 401 000,00 euros en 24 mensualités, régulièrement acquittées jusqu'au mois d'août 2010, de sorte que la SCPI a été de nouveau contrainte de lancer plusieurs mesures de recouvrement.

Le locataire ayant fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire en novembre 2010, la SCPI a déposé une requête afin d'être désignée contrôleur au redressement judiciaire, et a mis en demeure le mandataire judiciaire pour obtenir la restitution des locaux.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-après reprennent :

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

	2010
Travaux réalisés	10 298 561,07 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	4 836 311,30 €

Nature des travaux réalisés en 2010

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
13100 AIX-EN-PROVENCE Cours Gambetta	Travaux de rénovation du hall et des parties communes	336 035,97 €
59000 LILLE Avenue Le Corbusier	Révision de l'étanchéité, de couverture et travaux de serrurerie	209 411,95 €
75017 PARIS Boulevard Péreire	Travaux de modernisation	199 375,24 €
92500 RUEIL MALMAISON Rue Henri Becquerel	Mise en conformité de l'alarme incendie et dédoublement de la ventilation	132 044,82 €
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Avenue Édouard Vaillant	Travaux de rénovation	83 502,00 €
69003 LYON Rue de la Part Dieu	Modernisation des ascenseurs et travaux énergétiques	75 525,00 €
75017 PARIS Rue Médéric	Travaux de mise en conformité et de sécurisation des ascenseurs	51 350,40 €
92400 COURBEVOIE Le Delalande Rue Henri Régnauld	Rénovation des parties communes et mise en conformité	45 198,87 €

Travaux de restructuration

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 BOULOGNE Quai Alphonse Le Gallo	Restructuration de l'immeuble avec remplacement de façade	8 329 869,30 €
75002 PARIS Place de la Bourse	Rénovation totale de l'immeuble	109 660,90 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les valeurs d'expertises réalisées par CBRE Valuation au 31 décembre 2010 s'élèvent à 615 723 400 euros hors droits, en hausse de 1,22% à périmètre constant par rapport à 2009 (cette variation était de -6,26% en 2009 par rapport aux valeurs d'expertises de 2008).

L'incidence de la baisse des taux de rendement qui caractérise aujourd'hui le marché immobilier explique en grande partie l'évolution de la valeur vénale. Cette compression des taux a été d'autre part plus forte en région parisienne qu'en province ce qui a profité majoritairement à la SCPI.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2010

	Bureaux	Entrepôts	Résidence médicale	Total en m ²	Total en %
Paris	13 112		4 578	17 690	9,01 %
Région parisienne	97 963	8 293		106 256	54,15 %
Province	72 285			72 285	36,84 %
Total (m²)	183 360	8 293	4 578	196 231	100,00 %
Total % (hors pkg)	93,44 %	4,23 %	2,33 %		100,00 %

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

	Bureaux	Entrepôts	Résidence médicale	Total en €	Total en %
Paris	82 373 000,00		21 800 000,00	104 173 000,00	16,92 %
Région parisienne	373 033 400,00	12 220 000,00		385 253 400,00	62,57 %
Province	126 297 000,00			126 297 000,00	20,51 %
Total (€)	581 703 400,00	12 220 000,00	21 800 000,00	615 723 400,00	100,00 %
<i>Total 2009 (€)</i>	<i>543 268 500,00</i>	<i>12 170 000,00</i>	<i>21 500 000,00</i>	<i>576 938 500,00</i>	
Total %	94,47 %	1,98 %	3,54 %		100,00 %

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	596 592 706,53
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 150 440,61
Valeur comptable	599 743 147,14
Valeur comptable ramenée à une part	73 869,09
Valeur des immeubles "actuelle"	615 723 400,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 685 870,69
Valeur de réalisation	617 409 270,69
Valeur de réalisation ramenée à une part	76 044,99
Valeur de réalisation	617 409 270,69
Frais d'acquisition des immeubles	38 174 850,80
Commission de souscription	10 042 217,61
Valeur de reconstitution*	665 626 339,10
Valeur de reconstitution ramenée à une part	81 983,78

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

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 UFG Pierre, bénéficient de la mise à disposition du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe et de l'expertise de ses équipes de contrôle interne.

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

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

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

VII - EXPERTS IMMOBILIERS

Le patrimoine de la SCPI UFG Pierre fait l'objet, chaque année, d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant, actuellement la société CB Richard Ellis Valuation nommée à ces fonctions par votre assemblée générale du 25 juin 2008.

Or, il serait souhaitable, afin de mieux répondre aux attentes des associés institutionnels qui détiennent la majorité des parts de la SCPI, de pouvoir adopter un rythme trimestriel pour ces expertises et de désigner, parallèlement, un second expert. Ces évolutions, qui favoriseraient un suivi plus régulier et plus conforme à la réalité de la valeur de la SCPI, devraient permettre son éligibilité à l'actif d'autres supports d'investissement, comme, par exemple, les OPCI, et contribuer ainsi à une meilleure animation de son marché des parts.

En conséquence, il vous est proposé, aux termes de la dixième résolution :

- d'accroître le rythme des expertises, en le passant à compter du présent exercice 2011 d'annuel à trimestriel ;
- d'approuver le principe de la désignation d'un second expert immobilier pour la SCPI ;
- de nommer la société Auguste-Thouard Expertise en qualité de second expert immobilier et d'aligner son mandat sur celui de la société CB Richard Ellis Valuation, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de 2011.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2006	476 794 500,00	87 960 970,00	6 487	100	1 529 045,00	83 500,00
2007	563 671 500,00	99 151 960,00	7 669	126	1 643 725,00	90 500,00
2008	584 104 500,00	25 188 865,00	7 947	131	467 414,52	84 165,00
2009	568 008 000,00	-18 432 135,00	7 728	129	6 337,12	78 575,00
2010	568 330 000,00	30 731 468,24**	8 119	136	1 500 788,75	78 575,00

(1) À diminuer des retraits éventuels.

(2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur. Au 10 octobre 2009, le prix d'émission a été porté à 78 575 euros.

* Montant incluant la commission de 5,50% perçue pour les souscriptions inférieures à 300 000 euros.

** Dont 122 parts annulées dans le cadre du fonds de remboursement à la valeur unitaire de 76 421,28 euros

2. Évolution du prix de la part

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	79 000,00	83 500,00 *	90 500,00 **	84 165,00 ***	78 575,00 ****
Valeur de réalisation d'une part	82 339,77	88 182,92	81 858,44	76 491,30	76 044,99
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	5 010,00	4 957,50	4 707,00	4 400,00*****	4 101,00*****
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	6,34 %	5,94 %	5,20 %	5,23 %	5,22 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	122,44	46,14	66,17	87,03	198,70

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Le prix de la part a été porté à 83 500,00 euros à compter du 30 décembre 2006.

** Le prix de la part a été porté à 90 500,00 euros à compter du 1^{er} décembre 2007.

*** Le prix de la part a été porté à 84 165,00 euros à compter du 10 octobre 2008.

**** Le prix de la part a été porté à 78 575,00 euros à compter du 10 octobre 2009.

***** Le dividende versé en 2009 comprend une quote-part de plus-value de cession d'actifs reversée aux associés à hauteur de 104 euros par part.

***** Le dividende versé en 2010 comprend une quote-part de plus-value de cession d'actifs reversée aux associés à hauteur de 360 euros par part.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2006	83	1,50 %	- de 1 mois	-	-
2007	2	N.S.	-	-	-
2008	46	0,60 %	+ de 3 mois	625	-
2009	309	N.S.	+ de 3 mois	492	-
2010	742	9,55 %	+ de 5 mois	-	-

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

Libellés	2006		2007		2008		2009		2010	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	6 166,01	98,25	5 614,70	91,72	5 705,00	95,00	5 580,64	97,67	4 824,14	97,02
Produits financiers avant prélèvement libératoire	101,28	1,61	394,40	6,44	244,81	4,08	73,24	1,28	33,96	0,68
Produits divers	8,83	0,14	112,23	1,83	55,32	0,92	60,08	1,05	114,09	2,29
TOTAL DES REVENUS	6 276,12	100,00	6 121,33	100,00	6 005,12	100,00	5 713,96	100,00	4 972,18	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	448,45	7,15	434,55	7,10	417,46	6,95	397,26	6,95	342,09	6,88
Autres frais de gestion *	46,54	0,74	10,98	0,18	119,20	1,98	118,33	2,07	66,85	1,34
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	24,29	0,39	28,82	0,47	21,28	0,35	21,44	0,38	29,69	0,60
Charges immobilières non récupérées	139,76	2,23	236,03	3,86	205,60	3,42	292,98	5,13	372,41	7,49
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	659,04	10,50	710,38	11,60	763,55	12,71	830,01	14,53	811,05	16,31
Amortissements nets :										
- patrimoine (sol d'autrui)	24,93	0,40	60,68	0,99	72,82	1,21	92,29	1,62	88,99	1,79
- autres (charges à étaler)	255,04	4,06	239,20	3,91	242,07	4,03	244,91	4,29	(1,14)	(0,02)
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations	219,90	3,50	203,49	3,32	205,52	3,42	204,39	3,58	177,24	3,56
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(14,72)	(0,23)	9,75	0,16	(10,59)	(0,18)	26,13	0,46	44,95	0,90
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	485,15	7,73	513,12	8,38	509,82	8,49	567,72	9,94	310,04	6,24
TOTAL DES CHARGES	1 144,19	18,23	1 223,50	19,99	1 273,37	21,20	1 397,73	24,46	1 121,09	22,55
RÉSULTAT	5 131,93	81,77	4 897,83	80,01	4 731,75	78,80	4 316,23	75,54	3 851,09	77,45
Variation du report à nouveau	118,60	1,89	(55,95)	(0,91)	25,45	0,42	20,41	0,35	133,10	2,68
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5 010,00	79,83	4 957,50	80,99	4 707,00	78,38	4 296,00	75,18	3 741,00	75,24
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4 983,01	79,40	4 849,31	79,22	4 664,99	77,68	4 289,58	75,07	3 741,00	75,24

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

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

(2) Ce montant intègre un abandon exceptionnel de la rémunération de gestion à hauteur de 250 000 d'euros HT.

(3) Ce montant intègre un abandon exceptionnel de la rémunération de gestion à hauteur de 80 000 d'euros HT.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2009*	Durant l'année 2010	Total au 31-12-2010
Fonds collectés	597 287 535,00	30 731 468,24	628 019 003,24
Cessions d'immeubles	29 287 162,63		29 287 162,63
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	4 579 056,61	(3 925 742,60)**	653 314,01
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 083 423,16)	33 078,84	(10 050 344,32)
Achats d'immeubles	(592 546 710,77)	(37 078 104,44)	(629 624 815,21)
Frais d'acquisition des immobilisations	(18 725 200,72)	(2 243 975,01)	(20 969 175,73)
Imputation des écarts sur remboursements de parts	497 896,63	66 198,38	564 095,01
Sommes restant à investir	10 296 316,22	(12 417 076,59)	(2 120 760,37)

* Depuis l'origine de la société.

** Dont quote-part de plus-value de cession d'actifs versée aux associés à hauteur de 360 euros/part. Soit un total de 2 922 840 euros.

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 UFG Pierre 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	40 718 045
Charges déductibles	9 735 018
Revenu net	30 983 027
Soit par part pleine jouissance	4 033,59

REVENU FINANCIER

Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	

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

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	29 579 802
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(1 548)
Résultat fiscal	29 581 350

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	29 579 802
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	29 579 802

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

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

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs			753 295,81					753 295,81*
Fournisseurs d'immobilisations							7 113 892,69	7 113 892,69**
TOTAL à payer	0,00	0,00	753 295,81	0,00	0,00	0,00	7 113 892,69	7 867 188,50
Échéances au 31-12-2009								
Fournisseurs		17 076,03	8 134,28	-7 140,42	-806,30	15 999,81	98 833,36	132 096,76
Fournisseurs d'immobilisations		3 708 877,46				1 135 439,35	19 851 128,46	24 915 445,27
TOTAL à payer	0,00	3 725 953,49	8 134,28	-7 140,42	-806,30	1 371 439,16	19 949 961,82	25 047 542,03

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

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

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

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

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

MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS AVEC LES TEXTES EN VIGUEUR

Prise sur le fondement de la Loi de Modernisation de l'Économie 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 I – Forme, VI – Capital social, XVII – Délégation de pouvoirs, XXII – Assemblées générales et XXIV – Inventaire et comptes sociaux.

FONCTIONS DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

REPORT À NOUVEAU

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

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

La société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur et aux statuts, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 de la SCPI UFG Pierre.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution. Nous avons ainsi pu exercer notre mission d'assistance et de contrôle en collaboration avec la société de gestion.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La dotation du fonds de remboursement, au cours du premier trimestre, a permis de procéder au remboursement de 122 parts restant en attente. Après ces remboursements effectués par prélèvements sur le fonds, la liquidité du marché des parts a normalement pu être assurée par la collecte qui a progressivement repris pour augmenter de façon très nette en fin d'année. Les souscriptions de l'exercice ont, en effet, principalement été enregistrées (à hauteur de près de 70%) au cours du dernier trimestre. Elles ont porté sur un total de 1 255 parts, dont 742 ayant permis de compenser les demandes de retrait et 513 parts ayant augmenté le capital. Du fait de ces 513 parts, le capital effectif de la SCPI qui avait été ramené à 532 420 000,00 euros, par suite de la diminution de 73 500,00 euros à 70 000,00 euros de la valeur nominale de la part décidée par notre assemblée générale extraordinaire de juin dernier, a été porté à 568 330 000,00 euros au 31 décembre 2010.

2. LE PATRIMOINE

Notre SCPI n'a procédé à aucun arbitrage. En revanche, elle a réalisé une acquisition en indivision avec d'autres SCPI du Groupe à Saint-Denis. Concernant cette acquisition, qui représente pour UFG Pierre un montant de 31 732 632,00 euros investi sur la base d'un rendement brut de 5,97%, il nous a été expliqué, en réponse à nos demandes de précisions, qu'une grande partie des économies d'énergie préconisées par le Grenelle de l'environnement, pourra être réalisée avec une meilleure utilisation des locaux par les locataires. Votre conseil de surveillance approuve par ailleurs l'orientation prise par la société de gestion qui, compte tenu des taux de rémunération de la trésorerie, actuellement très faibles comparés au rendement de l'immobilier, a décidé de procéder à des surinvestissements pour notre SCPI en affectant, à cette fin, sa trésorerie longue (dépôts de garantie, provision pour grosses réparations...).

Au niveau locatif, la situation de la SCPI qui se caractérisait déjà par la vacance de certains actifs importants en raison de leur restructuration en cours ou en projet, a en outre été marquée par une activité commerciale soutenue. Si les relocations ont été plus nombreuses, nous avons cependant noté que notre SCPI, dans un contexte économique encore incertain, avait également enregistré plus de résiliations et que les locataires avaient encore cherché à renégocier leur loyer. Reflétant cette situation, le taux d'occupation financier s'est par conséquent établi à 86,90% au titre de l'exercice pour 91,20% en 2009. La fin de l'année a toutefois été favorablement marquée par la relocation de la totalité de l'immeuble restructuré du Carré Feydeau à Paris et la signature, avec une société, d'un protocole d'accord pour une restructuration BBC qui lui sera dédiée des bureaux de 15 187 m² du "Vermont" à Nanterre, dont notre SCPI détient 10%. Votre conseil se félicite d'ailleurs des termes de cet accord qui, outre la signature d'un bail ferme de 9 ans prenant effet à la livraison, prévoit le versement au profit des indivisaires, dont UFG Pierre, d'un préloyer représentant environ 50% du futur loyer durant toute la durée du chantier, dont nous ne manquerons pas de suivre avec attention l'avancement et le coût. En ce qui concerne les autres locaux importants vacants à la fin de l'exercice, les travaux de l'immeuble du quai Le Gallo à Boulogne (18 500 m² détenus en indivision, dont 36% pour la SCPI), étaient en voie d'être livrés permettant d'envisager une commercialisation active, des négociations étaient en cours pour la relocation d'une partie des 2 349 m² de bureaux de Bourg La Reine et des projets d'arbitrage étaient à l'étude pour Montigny, Vieil Étang (3 026 m²) et Vélizy, Santos Dumont (2 546 m²).

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine résultant des expertises, ressort à 615 723 400,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une progression de 1,22%.

Le prix de souscription de la part est demeuré fixé à 78 575,00 euros.

Au sujet de ces expertises, la société de gestion vous propose, aux termes d'une résolution, d'approuver le principe de la désignation d'un second expert immobilier et de nommer, en cette qualité, la société Auguste-Thouard Expertise aux côtés de la société CB Richard Ellis Valuation. Avec la nomination de ce nouvel expert et l'évaluation de la valeur du patrimoine qui deviendrait trimestrielle suivant par conséquent au plus près l'évolution du marché immobilier, notre SCPI pourra désormais, au profit d'une meilleure liquidité de son marché des parts, intéresser la nouvelle cible de clientèle que constituent les OPCV.

.../...

4. COMPTES SOCIAUX

En raison, d'une part, des arbitrages réalisés en 2009 en vue de permettre la dotation du fonds de remboursement et, d'autre part, des vacances, des restructurations et des renégociations de l'exercice, les loyers sont en diminution de 15,08%, pour s'élever à 37 055 406,30 euros contre 43 636 412,13 euros en 2009. Sous l'incidence de la diminution simultanée des encours moyens gérés et des taux de rémunération de la trésorerie, les produits financiers se sont établis à 260 835,30 euros contre 572 677,06 euros l'an dernier. Compte tenu de ces divers éléments, le bénéfice de l'exercice ressort à 29 581 349,40 euros, soit un résultat par part de 3 851,09 euros et le dividende distribué, incluant une quote-part de plus-value à hauteur de 360,00 euros, s'est élevé à 4 101,00 euros offrant une rentabilité de 5,22% par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier, soit 78 575,00 euros.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2011, qui nous ont été présentés et commentés, permettent d'envisager une progression constante trimestre après trimestre du résultat, dont le montant est estimé, au titre de l'exercice, à 4 093,00 euros par part. Il est prévu de maintenir la distribution au même niveau qu'en 2010, soit à 4 101,00 euros.

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

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

6. PRODUIT OPCl

Les SCPI ont l'obligation de réunir, avant mai 2012, l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCl. Dans cette perspective, il est prévu que votre conseil puisse prendre connaissance et discuter de cet éventuel projet pour UFG Pierre, à l'occasion de sa réunion du mois de septembre prochain.

7. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

8. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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

Avant de clore notre rapport, nous tenons au terme de notre mandat 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 29 581 349,40 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 29 581 349,40 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 680 461,78 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 30 261 811,18 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 28 735 556,25 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau, une somme de 1 526 254,93 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-value effectuée à hauteur de 2 922 840,00 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur comptable : 599 743 147,14 euros, soit 73 869,09 euros par part ;
- valeur de réalisation : 617 409 270,69 euros, soit 76 044,99 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 665 626 339,10 euros, soit 81 983,78 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 60 000 000,00 euros à :

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

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

- autorise la société de gestion à doter le "Fonds de remboursement" dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

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

.../...

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs", lorsque des comptes, établis au cours ou à la fin de l'exercice et certifiés par le commissaire aux comptes, font apparaître l'existence de telles réserves ;
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice.

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

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- décide d'accroître le rythme des expertises, qui devient trimestriel à compter du présent exercice 2011 ;
- approuve le principe de la désignation d'un second expert immobilier pour la SCPI ;
- décide de nommer à ces fonctions la société Auguste-Thouard Expertise et d'aligner son mandat sur celui de la société CB Richard Ellis Valuation ;
- prend acte, corrélativement, que le mandat de la société Auguste-Thouard Expertise expirera, comme celui de la société CB Richard Ellis Valuation, à l'issue de l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de 2011.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte de l'expiration du mandat de membre du conseil de surveillance :

- de la société URRPIMMEC par suite de l'apport, à une autre société de son Groupe, de l'ensemble de ses parts de la SCPI ;
- de la société La Pérennité par suite de sa dissolution.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

Article I : Forme - Ancienne rédaction

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile à capital variable faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-50 et suivants 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^{er} juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article I : Forme - Nouvelle rédaction

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

Article VI : Capital social d'origine - Ancienne rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à huit cent huit mille cinq cent euros (808 500,00 euros), entièrement libéré, divisé en onze parts d'une valeur nominale de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500,00 euros).

Article VI : Capital social d'origine - Nouvelle rédaction

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à huit cent huit mille cinq cent euros (808 500,00 euros), entièrement libéré, divisé en onze parts d'une valeur nominale de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500,00 euros).

Article XVII : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa)

- Ancienne rédaction

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

Article XVII : Délégation de pouvoirs (dernier alinéa)

- Nouvelle rédaction

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

Article XXII : Assemblées générales - Ancienne rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

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

Article XXII : Assemblées générales - Nouvelle rédaction

3. Ordre du jour (quatrième alinéa)

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

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Ancienne rédaction

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

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux - Nouvelle rédaction

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

Article XX : Conseil de surveillance - Ancienne rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

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

Article XX : Conseil de surveillance - Nouvelle rédaction

2. Organisation - Réunions et délibérations

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

Article XXVI : Répartition des résultats - Ancienne rédaction

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

Article XXVI : Répartition des résultats - Nouvelle rédaction

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	594 230 218,58	610 023 400,00	555 622 114,14	571 338 500,00
Agencements, aménagements, installations	1 277 792,60		1 933 451,94	
Immobilisations en cours	7 385 576,57	5 700 000,00	6 107 434,00	5 600 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives			18 725 200,72	
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 4 836 311,30		- 4 954 967,62	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	598 057 276,45	615 723 400,00	577 433 233,18	576 938 500,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	71 648,02	71 648,02	1 601 517,82	259 466,42
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 031 673,04	2 031 673,04	2 210 723,01	2 210 723,01
Autres créances	6 390 804,47	6 390 804,47	9 128 326,27	9 128 326,27
Provision pour dépréciation des créances	- 1 007 940,75	- 1 007 940,75	- 662 672,40	- 662 672,40
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	7 095 000,00	7 095 000,00	11 973 000,00	11 973 000,00
Fonds de remboursement	2 225,72	2 225,72	23 861,87	23 861,87
Autres disponibilités	17 651 509,15	17 651 509,15	39 574 359,83	39 574 359,83
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 4 791 005,53	- 4 791 005,53	- 4 892 816,01	- 4 892 816,01
Dettes d'exploitation	- 7 560 228,28	- 7 560 228,28	- 7 828 092,50	- 7 828 092,50
Dettes diverses	- 18 345 038,90	18 345 038,90	- 35 789 375,11	- 35 789 375,11
TOTAL II	1 538 646,94	1 538 646,94	15 338 832,78	13 996 781,38
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	147 223,75	147 223,75	189 460,90	189 460,90
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	147 223,75	147 223,75	189 460,90	189 460,90
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	599 743 147,14		592 961 526,86	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		617 409 270,69		591 124 742,28

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

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

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	568 008 000,00		322 000,00	568 330 000,00
Capital souscrit	568 008 000,00		322 000,00	568 330 000,00
Primes d'émission	19 694 008,47		9 539 569,73	29 233 578,20
Primes d'émission	29 279 535,00		30 409 468,24	59 689 003,24
Prélèvement sur prime d'émission	(10 083 423,16)		(20 936 096,89)	(31 019 520,05)
Imputation des écarts sur remboursements de parts	497 896,63		66 198,38	564 095,01
Primes de fusion				
Ecarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	4 579 056,61		(3 925 742,60)	653 314,01
Réserves				
Report à nouveau	521 977,42	158 484,36		680 461,78
Résultat de l'exercice	158 484,36	(158 484,36)	845 793,15	845 793,15
Résultat de l'exercice	33 749 982,36	(33 749 982,36)	29 581 349,40	29 581 349,40
Acomptes sur distribution	(33 591 498,00)	33 591 498,00	(28 735 556,25)	(28 735 556,25)
TOTAL GÉNÉRAL	592 961 526,86	0,00	6 781 620,28	599 743 147,14

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

CHARGES	2010	2009
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	3 560 461,24	3 313 954,28
Autres charges	3 461 295,10	3 864 979,06
	7 021 756,34	7 178 933,34
Charges non refacturées		
Charges locatives	794 869,48	881 206,39
Travaux d'entretien	228 041,12	167 613,65
Grosses réparations	1 480 071,32	848 843,10
Autres charges	2 065 738,61	1 409 702,54
	4 568 720,53	3 307 365,68
Total des charges immobilières	11 590 476,87	10 486 299,02
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	2 627 649,26	3 106 178,05
Diverses charges d'exploitation	109 061,38	1 174 903,30
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 416 160,53	3 147 880,62
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	459 256,57	484 303,90
Provision pour grosses réparations	1 361 415,00	1 598 151,00
Autres provisions		
	1 820 671,57	2 082 454,90
Commission de souscription	1 500 788,75	6 312,38
Autres charges	24 480,20	24,74
Total des charges d'exploitation	8 498 811,69	9 517 753,99
Charges financières	379 820,12	637 550,31
Charges exceptionnelles	125,09	13,70
TOTAL DES CHARGES	20 469 233,77	20 641 617,02
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	29 581 349,40	33 749 982,36
TOTAL GÉNÉRAL	50 050 583,17	54 391 599,38
PRODUITS	2010	2009
Produits immobiliers		
Loyers	37 055 406,30	43 636 412,13
Charges refacturées	7 021 756,34	7 178 933,34
Produits annexes	556 551,66	469 766,25
Total des produits immobiliers	44 633 714,30	51 285 111,72
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	113 988,22	279 979,97
Grosses réparations	1 480 071,32	848 843,10
Autres reprises de provisions		
	1 594 059,54	1 128 823,07
Transfert de charges d'exploitation		887 302,88
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	1 500 788,75	6 312,38
Autres prélèvements	1 741 408,00	511 367,75
	3 242 196,75	517 680,13
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	4 836 256,29	2 533 806,08
Produits financiers	260 835,30	572 677,06
Produits exceptionnels	319 777,28	4,52
TOTAL DES PRODUITS	50 050 583,17	54 391 599,38
TOTAL GÉNÉRAL	50 050 583,17	54 391 599,38

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2010	2009
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	28 735 556,25	33 591 498,00
Acquisitions d'immobilisations	38 384 230,12	(23 149 697,73)
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	20 869 898,51	(263 010,91)
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(18 725 200,72)	(2 406 371,63)
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	69 264 484,16	7 772 417,73
FONDS DE ROULEMENT	(12 069 095,32)	12 857 167,38
TOTAL DES FLUX	57 195 388,84	20 629 585,11
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	29 581 349,40	33 749 982,36
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	30 731 468,24	(18 432 135,00)
Cessions d'immobilisations	(3 925 742,60)	4 579 056,61
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	(37,31)	(211 702,22)
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	(101 773,17)	(489 187,90)
Variation des provisions	910 124,28	1 433 571,26
Total des ressources	57 195 388,84	20 629 585,11
TABLEAU 2	2010	2009
Variation du fonds de roulement	(12 069 095,32)	12 857 167,38
Variation des dettes	(17 712 200,43)	529 767,55
Variation des créances	(2 958 808,92)	1 462 244,40
Valeurs disponibles au début de l'exercice	51 571 221,70	39 646 531,17
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	24 748 734,87	51 571 221,70

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

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

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

Changement de méthode comptable

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les frais d'acquisition des immobilisations ne sont plus amortis selon le mode linéaire sur une durée de 15 ans, mais sont immédiatement amortis sur la prime d'émission.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2010, la valeur nette comptable des frais d'acquisition a fait l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission à hauteur de 18 725 200,72 euros.

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Elles sont déterminées en appliquant au montant des loyers quittancés de la période de chaque immeuble un pourcentage qui progresse comme suit en fonction de leur date d'achèvement :

- 2 premières années : 0,00% ;
- 3^e et 4^e années : 1,00% ;
- 5^e et 6^e années : 2,00% ;
- 7^e et 8^e années : 3,00% ;
- au delà de la 8^e année : 4,00%.

Au 31 décembre 2010, la provision pour grosses réparations s'établit à 4 836 311,30 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

Les commissions de souscription de 1,50% du prix de souscription, versées à la société de gestion, sont prélevées sur la prime d'émission.

À compter du 1^{er} janvier 2010, les frais d'acquisition sont prélevés en intégralité sur la prime d'émission.

Provisions des créances locataires

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

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 6 888 461,36 euros.

Au cours de l'année 2010, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 1 255 parts et ont compensé des retraits à hauteur de 742 parts.

Il a également été enregistré dans le cadre du fonds de remboursement, une diminution du capital permettant le remboursement de 122 parts.

Au 31 décembre 2010, il n'existe pas de biens sous promesse d'achat ou de vente.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2010, la valeur nominale de la part a été ramenée de 73 500 euros à 70 000 euros. Le prix de souscription de la part demeure inchangé et fixé à 78 575 euros.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	557 060 914,56	576 003 400,00	517 826 320,13	537 668 500,00
Résidence médicale	27 200 000,00	21 800 000,00	27 200 000,00	21 500 000,00
Entrepôts	12 525 239,19	12 220 000,00	12 529 245,95	12 170 000,00
Total	596 786 153,75	610 023 400,00	557 555 566,08	571 338 500,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	6 107 434,00	5 700 000,00	6 107 434,00	5 600 000,00
Résidence médicale				
Entrepôts				
Total	6 107 434,00	5 700 000,00	6 107 434,00	5 600 000,00
Total général	602 893 587,75	615 723 400,00	563 663 000,08	576 938 500,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2009	555 622 114,14
Acquisitions de l'exercice	30 045 508,72
BOURG-LA-REINE - Le Centralis	45 508,72
SAINT-DENIS - Axialys I et II	30 000 000,00
Travaux de restructurations de l'exercice	8 562 595,72
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	8 329 869,30
GUYANCOURT - Immeuble les Miroirs	1 044,65
PARIS - 8 Place de la bourse	109 660,90
NANTERRE - Le Vermont	122 020,87
Solde Terrains & constructions au 31-12-2010	597 202 477,09

CLIMATISATIONS

Solde au 31-12-2009	3 135 175,49
Entrées de climatisations suite renouvellement	1 054 118,18
AIX-EN-PROVENCE - Cours Gambetta	416 654,67
GUYANCOURT - Parc Ariane	185 294,00
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffarelli	41 617,80
LEVALLOIS-PERRET - Rue Edouard Vaillant	206 319,58
PARIS - Rue Faubourg St Honoré	90 254,00
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	2 445,00
NANTERRE - Rue des 3 Fontanots	111 533,13
Sorties de climatisations suite renouvellement	(1 054 118,18)
AIX-EN-PROVENCE - Cours Gambetta	(416 654,67)
GUYANCOURT - Parc Ariane	(185 294,00)
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffarelli	(41 617,80)
LEVALLOIS-PERRET - Rue Edouard Vaillant	(206 319,58)
PARIS - Rue Faubourg St Honoré	(90 254,00)
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	(2 445,00)
NANTERRE - Rue des 3 Fontanots	(111 533,13)
Solde au 31-12-2010	3 135 175,49

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009		3 636 078,20
Acquisitions de l'exercice		29 416,81
GUYANCOURT - Parc Ariane	7 465,00	
ROISSY-EN-FRANCE - Rue de la Belle Etoile	14 494,81	
GUYANCOURT - Immeuble les Miroirs	4 850,00	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	2 607,00	
Acquisitions de l'exercice en cours		1 278 142,57
AIX-EN-PROVENCE - Cours Gambetta	285 255,29	
GUYANCOURT - Parc Ariane	572 166,44	
AIX-EN-PROVENCE - rue Guilibert Gautier de la Lauzière	84 715,77	
LILLE - Avenue le Corbusier	160 008,86	
PARIS - Rue du Faubourg Saint Honoré	172 470,77	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	3 525,44	
Cessions de l'exercice		(1 563,90)
MARSEILLE - Avenue du Prado	(1 563,90)	
Solde au 31-12-2010		4 942 073,68

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2009		(1 702 626,26)
Dotations de l'exercice		(683 528,53)
Compte à compte		16,28
Solde des amortissements au 31-12-2010		(2 386 138,51)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31-12-2010 (net des amortissements)		2 555 935,17

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2009		1 601 517,82
Fonds de roulement versés aux syndicats		130,20
Remboursement partiel du dépôt versé sur swap de performance IPD		(1 530 000,00)
Solde des dépôts versés au 31-12-2010		71 648,02

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2009	Compte à compte 2010	Dotations 2010	Montant des amortissements au 31-12-2010
Agencements, aménagements et installations	5 ans	1 702 626,26	683 528,53	(16,28)	2 386 138,51

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Amortissements	Montant net des charges à étaler au 31-12-2009	Diminution* des charges à étaler 2010	Augmentation des charges à étaler 2010	Dotations 2010	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010
Frais d'acquisition des immobilisations	18 725 200,72	(18 725 200,72)	1 732 632,00	1 732 632,00	-
Total	18 725 200,72	(18 725 200,72)	1 732 632,00	1 732 632,00	-

* Par prélèvement sur la prime d'émission.

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2009	Dotations 2010	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2010
Pour grosses réparations	4 954 967,62	1 361 415,00	1 480 071,32	4 836 311,30
Pour créances douteuses	662 672,40	459 256,57	113 988,22	1 007 940,75
Total	5 617 640,02	1 820 671,57	1 594 059,54	5 844 252,05

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Total au 31-12-2010	Néant
----------------------------	--------------

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009

Résultat 2009	33 749 982,36
Report à nouveau 2009	521 977,42
Total distribuable	34 271 959,78
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2009	8 535 078,00
Distribution du 2 ^e trimestre 2009	8 456 676,00
Distribution du 3 ^e trimestre 2009	8 299 872,00
Distribution du 4 ^e trimestre 2009	8 299 872,00
Total de la distribution	33 591 498,00
Report à nouveau après affectation du résultat	680 461,78

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	32 729,40
Autres dettes diverses	656 842,14
Total	689 571,54
Produits à recevoir	
Locataires et comptes rattachés	253 363,43
Créances diverses	34 558,41
Intérêts à recevoir	6 488,11
Total	294 409,95

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	278 108,76
Locataires : factures à établir	253 363,43
Locataires : créances douteuses	1 500 200,85
Total	2 031 673,04

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placements" figure pour un montant de 7 095 000,00 euros un certificat de dépôt correspondant à un compte séquestre constitué pour l'acquisition d'un immeuble situé à Massy.

Le montant des intérêts courus non échus sur ce placement au 31 décembre 2010 s'élève à 87,47 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 17 645 021,04 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire du GIE Roquepine Placements.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2010 s'élève à 6 400,64 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances de l'immeuble situé rue Gabriel Péri à Toulouse	17 011,37
Charges de copropriété 2011 de l'immeuble Les Centuries à Montpellier	744,00
Charges de copropriété 2011 de l'immeuble Axe Défense à Courbevoie	1 220,18
Charges d'assurances de l'immeuble situé quai Alphonse Le Gallo à Boulogne-Billancourt	128 248,20
Total	147 223,75

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	3 229 416,41
État des lieux	16 499,04
Entretien et réparations	235 688,78
Grosses réparations refacturées	78 857,01
Primes d'assurances	204 582,80
Frais de contentieux	124,53
Taxes bureaux	550 991,47
Taxes foncières	2 068 882,80
Taxes ordures ménagères	499 466,52
Autres taxes immobilières	5 896,60
Honoraires de gestion	117 036,78
Honoraires de redactions d'actes	14 313,60
Total	7 021 756,34

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(438 984,51)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	515 715,70
Autres charges immobilières	(43 822,70)
Diverses charges d'exploitation	9 902,57
Total	42 811,06

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(438 984,51)
Produits de l'activité immobilière	(213 496,85)
Total	(652 481,36)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	125,09
Total	125,09

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	14,26
Soldes dégrèvements obtenus sur taxes foncières	276 800,60
Solde locataire passé en profit	2 354,92
Soldes sinistres positifs	40 607,50
Total	319 777,28

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01-01-2010	23 861,87
Produits de cessions affectés au fonds de remboursement	9 301 760,01
Parts annulées ou remboursées (122 parts à 76 421,28 euros)	(9 323 396,16)
Solde disponible au 31-12-2010	2 225,72

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
13008	MARSEILLE	141/145 AVENUE DU PARDO	15-11-99		
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC DE PICHAURY	08-06-00	943	38
13100	AIX EN PROVENCE	LE GAMBETTA	05-07-00	2 021	45
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY - BÂT. A13	30-10-01	971	37
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY - BÂT. A16	30-10-01	1 256	48
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY - BÂT. A14	30-10-01	1 650	65
13100	AIX EN PROVENCE	AVENUE GUILBERT GAUTHIER DE LA LAUZIÈRE	14-02-02	1 644	63
31000	TOULOUSE	5 ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI	31-07-01	4 658	32
31000	TOULOUSE	16 RUE GABRIEL PÉRI	27-12-02	6 734	210
31000	TOULOUSE	AVENUE DU DOCTEUR MAURICE GRINFOGEL	23-12-04	6 203	344
31700	BLAGNAC	ZAC DU GRAND NOBLE	27-12-00	1 926	92
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DE L'ARGONNE	07-11-03	4 963	210
34000	MONTPELLIER	LES CENTURIES - 93 PLACE DUHEM	21-06-00	2 113	68
44000	NANTES	2/4 RUE EDOUARD NIGNON	10-07-07	1 990	68
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	26 BOULEVARD DE L'EUROPE	29-02-08	825	27
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	24 BOULEVARD DE L'EUROPE	29-02-08	825	27
44240	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	29-02-08	825	27
44800	SAINT-HERBLAIN	ZAC DU MOULIN NEUF	18-07-00	1 330	50
44800	SAINT-HERBLAIN	IMPASSE AUGUSTIN FREYNEL	16-01-02	4 404	173
59000	LILLE	19 AVENUE LE CORBUSIER	29-01-03	3 178	43
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	BÂTIMENT SYNTHESIS	25-07-00	1 545	1
67300	SCHILTIGHEIM	IMMEUBLE AVENTIS	26-01-00	4 500	1
69003	LYON	92 RUE DE LA PART-DIEU	12-05-06	5 546	100
69003	LYON	107/109 BOULEVARD VIVIER MERLE	13-11-07	4 203	113
69009	LYON	LE HÉRON BUILDING	05-05-00	6 153	141
69800	SAINT-PRIEST	139 RUE DE L'AVIATION	13-12-00	1 879	68
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-04	2 393	10
75004	PARIS	8/10 RUE DU RENARD	30-07-08	1 990	
75008	PARIS	105/109 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ	27-10-99	738	8
75008	PARIS	89/91 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ	06-06-03	1 563	10
75008	PARIS	89/91 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ	19-10-04	1 321	15
75010	PARIS	10 RUE TAYLOR	30-07-04	1 705	17
75015	PARIS	1/15 QUAI DE GRENELLE	23-10-07	1 049	15
75017	PARIS	251 BOULEVARD PEREIRE	05-06-03	1 165	30
75017	PARIS	73/75 RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	9
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	23 AVENUE LOUIS BRÉGUET	30-01-01	2 546	102
78140	VÉLIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	2 042	88
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	4 AVENUE DU VIEIL ÉTANG	15-03-00	3 026	1
78280	GUYANCOURT	BÂTIMENT THALASSA	30-06-00	855	24
78280	GUYANCOURT	BÂTIMENT NAIADE	30-06-00	855	26
78280	GUYANCOURT	BÂTIMENT CALYPSO	29-09-00	4 232	
78280	GUYANCOURT	13 RUE CHARLES ET ÉMILE PATHÉ	24-08-04	3 044	120
78280	GUYANCOURT	38 BOULEVARD PAUL CÉZANNE	22-09-04	5 462	120
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	2 717	125
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	5 364	98
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	1 519	19
92100	BOULOGNE-BILLAN COURT	27 À 33 RUE ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	6 532	99
92100	BOULOGNE-BILLAN COURT	41/43 RUE PAUL BERT	30-05-05	950	28
92100	BOULOGNE-BILLAN COURT	77/83 RUE ÉDOUARD VAILLANT	30-06-05	3 776	139
92100	BOULOGNE-BILLAN COURT	66 ROUTE DE LA REINE	03-10-05	2 336	30
92110	CLICHY	100 RUE MARTRE	30-06-03	2 136	64
92300	LEVALLOIS-PERRET	96 RUE ÉDOUARD VAILLANT	22-11-01	2 647	71
92300	LEVALLOIS-PERRET	1 BIS RUE COLLANGE	16-10-03	3 445	72
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	8 643	166
92340	BOURG LA REINE	63 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	19-07-06	5 298	90
92400	COURBEVOIE	49/51 RUE LOUIS BLANC	24-10-05	2 920	55
92400	COURBEVOIE	16/40 RUE HENRI RÉGNAULT	01-10-07	1 726	30

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
				1 548,48
1 111 434,53			1 111 434,53	1 111 434,53
3 047 455,85	6 948,50	343 103,87	3 397 508,22	3 129 179,83
1 211 236,10			1 211 236,10	1 211 236,10
1 567 172,09		84 715,77	1 651 887,86	1 567 172,09
2 186 911,78		839,01	2 187 750,79	2 187 990,79
2 149 362,83			2 149 362,83	2 149 362,83
6 132 566,62	248 237,52	30 699,66	6 411 503,80	6 420 575,50
7 224 655,74	1 114 209,48	3 651,78	8 342 517,00	8 344 141,00
9 445 823,04			9 445 823,04	9 445 823,04
2 127 707,99			2 127 707,99	2 127 707,99
5 769 946,92			5 769 946,92	5 770 763,58
2 624 257,38			2 624 257,38	2 624 257,38
3 711 483,00			3 711 483,00	3 711 483,00
1 456 486,90			1 456 486,90	1 456 486,90
1 456 486,90			1 456 486,90	1 456 486,90
1 456 486,90		1 228,27	1 457 715,17	1 458 124,60
1 681 524,81	29 845,50		1 711 370,31	1 711 370,31
4 840 067,20			4 840 067,20	4 840 067,20
6 672 513,00		306 375,15	6 978 888,15	6 869 241,13
1 451 168,90			1 451 168,90	1 451 359,31
7 559 601,77		121 013,53	7 680 615,30	7 726 878,63
10 475 000,00			10 475 000,00	10 475 000,00
16 694 125,00		1 839,43	16 695 964,43	16 696 628,73
8 156 022,42		72 391,32	8 228 413,74	8 293 847,10
2 301 285,15			2 301 285,15	2 301 285,15
16 564 339,40	9 216,00		16 573 555,40	16 463 894,50
12 711 900,00			12 711 900,00	12 711 900,00
2 689 810,46			2 689 810,46	2 689 810,46
7 768 231,00	100 748,00	180 338,98	8 049 317,98	7 916 665,08
7 683 300,00	56 251,77		7 739 551,77	7 739 551,77
4 989 932,00			4 989 932,00	4 989 932,00
6 889 820,00			6 889 820,00	6 889 820,00
5 700 000,00		112 779,80	5 812 779,80	5 904 887,47
5 050 000,00			5 050 000,00	5 050 000,00
4 035 020,59		44,38	4 035 064,97	4 043 246,35
6 600 000,00			6 600 000,00	6 600 000,00
3 993 249,56			3 993 249,56	3 993 249,56
1 930 048,00			1 930 048,00	1 930 048,00
1 928 993,98		20 009,27	1 949 003,25	1 966 819,27
9 556 034,22		579 255,12	10 135 289,34	9 556 034,22
8 875 958,00			8 875 958,00	8 875 958,00
9 730 661,65		10 224,10	9 740 885,75	9 738 657,37
14 000 000,00			14 000 000,00	14 000 000,00
17 152 600,00			17 152 600,00	17 152 600,00
6 881 210,87			6 881 210,87	6 759 190,00
36 864 530,06		647,11	36 865 177,17	28 535 502,27
4 488 200,07		11 021,39	4 499 221,46	4 505 546,84
17 250 943,00		39 277,40	17 290 220,40	17 308 410,57
11 175 000,00			11 175 000,00	11 175 000,00
6 582 458,00			6 582 458,00	6 584 228,05
13 106 346,91			13 106 346,91	13 106 346,91
11 216 672,75	337 125,67	200 811,83	11 754 610,25	11 899 133,89
32 134 681,12	167 712,50		32 302 393,62	32 302 393,62
17 044 719,47			17 044 719,47	16 999 210,75
11 418 300,00	218 116,45	231 488,57	11 867 905,02	11 951 016,81
14 200 000,00		1 487,47	14 201 487,47	14 202 020,75

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
BUREAUX (SUITE)					
92500	RUEIL-MALMAISON	7 RUE HENRI BECQUEREL	29-08-03	7 134	150
92500	RUEIL-MALMAISON	4 RUE JACQUES DAGUERRE	24-10-05	3 215	68
92500	BOULOGNE-BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	24-10-05	1 978	43
92733	NANTERRE	87 RUE DES TROIS FONTANOTS	07-09-07	4 429	66
93200	SAINT-DENIS	AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	22-12-10	6 081	116
95700	ROISSY-EN-FRANCE	383 RUE DE LA BELLE ÉTOILE	17-09-02	1 378	58
TOTAL BUREAUX				181 681	4 273
ENTREPÔTS					
92350	LE PLESSIS-ROBINSON	15 AVENUE GALILÉE	18-03-08	6 259	33
93210	SAINT-DENIS	ZAC DES CORNILLONS	03-05-01	2 034	33
TOTAL ENTREPÔTS				8 293	66
RÉSIDENCE MEDICALE					
75017	PARIS	26 RUE MÉDÉRIC	27-06-06	4 578	14
TOTAL RÉSIDENCE MEDICALE				4 578	14
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX					
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	29-02-08	1 679	36
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				1 679	36
TOTAL GÉNÉRAL				196 231	4 389

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 d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)	Valeur comptable 2009
21 561 164,72			21 561 164,72	21 561 164,72
10 247 000,00	765 316,40	1 997,81	11 014 314,21	11 015 114,21
10 908 300,00	2 700,00	6 774,49	10 917 774,49	10 920 582,49
33 000 000,00			33 000 000,00	33 000 000,00
30 000 000,00			30 000 000,00	
2 965 302,65	43 167,70	193 792,26	3 202 262,61	3 248 932,10
551 405 511,30	3 099 595,49	2 555 807,77	557 060 914,56	517 826 320,13

9 400 000,00			9 400 000,00	9 400 000,00
3 089 531,79	35 580,00	127,40	3 125 239,19	3 129 245,95
12 489 531,79	35 580,00	127,40	12 525 239,19	12 529 245,95

27 200 000,00			27 200 000,00	27 200 000,00
27 200 000,00			27 200 000,00	27 200 000,00

6 107 434,00			6 107 434,00	6 107 434,00
6 107 434,00			6 107 434,00	6 107 434,00

597 202 477,09	3 135 175,49	2 555 935,17	602 893 587,75	563 663 000,08
-----------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 25 juin 2008. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note "Changement de méthode comptable" de l'annexe exposant le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation des frais d'acquisition des immobilisations.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2011

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec UFG REM en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle UFG REM assure pour le compte de UFG Pierre diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

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

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

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

.../...

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

Prestations	Modalités financières	UFG REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 €HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 €HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	162 835,39
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	-	-
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface	-	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	12 049,25	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	14 313,60	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ; • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.		
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	117 668,28	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	1 870,00	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

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

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

Convention conclue avec la société de gestion

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

1) Remboursement des frais et honoraires de gérance et d'administration

Il est prévu à titre de remboursement des frais administratifs, ainsi qu'à titre d'honoraires pour la Société de Gestion une rémunération basée sur les recettes locatives nettes HT annuelles, qui sera calculée immeuble par immeuble suivant un pourcentage de commission qui, sans pouvoir être inférieur à 6,50% HT ni supérieur à 9,75% HT, sera également déterminé immeuble par immeuble à la fin de chaque trimestre.

Il est également prévu, un pourcentage fixe de 6,50 % HT plus TVA du montant annuel des produits financiers nets de la SCPI.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 2 627 649,26 euros HT.

2) Remboursement des frais et honoraires d'études et de réalisation

La société de gestion acquitte le coût des documents nécessaires à l'augmentation du capital.

Il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements :

- prélevé sur la prime d'émission, un montant de 1,50% HT plus TVA sur le montant prime d'émission incluse de chaque part souscrite ;
- réglé par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce, pour toute souscription inférieure ou égale à 300 000 euros, un montant de 5,50% HT plus TVA sur le montant prime d'émission incluse de chaque part souscrite.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 1 500 788,75 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2011

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



B70102 - © 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

