

# UFG PIERRE



RAPPORT  
ANNUEL  
2009



# UFG PIERRE

SCPI de rendement à capital variable

## ■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2010

---

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2009	6
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	14
Rapport du conseil de surveillance	15
Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire	16
Projets de résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	17
Comptes au 31 décembre 2009	18
Annexe	22
Composition du patrimoine	30
Rapports du commissaire aux comptes	34

# Avant-Propos

## ■ LES SCPI DE L'UFG DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

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

## ■ 2009, POINT BAS DU CYCLE IMMOBILIER

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

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

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

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

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

### UN MARCHÉ LOCATIF EN DÉSÉQUILIBRE

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

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

## ■ PERSPECTIVES 2010 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### DES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES INCERTAINES

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

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

## UN MARCHÉ LOCATIF EN CONVALESCENCE

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

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

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

## UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT À DEUX VITESSES

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

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

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

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET LA PROBLÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ■ MARCHÉ DES PARTS

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

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

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.
La Pérennité, représentée par Bernard LE BRAS, secrétaire	
Éric CHARPENTIER	
François GOUBARD	
ACMN Vie, représentée par Bernard LE BRAS	
La CFCMNE, représentée par Eric CHARPENTIER	
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T), représentée par Dominique CHUPIN	
Urrpimtec, représentée par Benoît GLORIEUX	
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 2009

## Introduction

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

Ce contexte a bien évidemment influé sur l'activité de la SCPI UFG Pierre, dont le taux d'occupation financier du patrimoine, en raison des opérations de restructuration de certains locaux et des demandes de renégociation des loyers, s'est établi à 91,20 %.

Les expertises effectuées font apparaître une valeur vénale du patrimoine de 576 938 500,00 euros, en repli, au regard d'un marché immobilier baissier, de 6,26 % à périmètre constant. Tenant compte de cette diminution, le prix de souscription de la part a été ramené à effet du 31 décembre 2009, de 84 165,00 euros à 78 575,00 euros.

Le revenu distribué au titre de l'exercice, dont une quote-part, à hauteur de 104,00 euros, de la plus-value constatée lors des arbitrages réalisés, s'est élevé à 4 400,00 euros, offrant un rendement de 5,23 % par rapport au prix de la part au 1er janvier de l'année, soit 84 165,00 euros.

Enfin, dans une conjoncture économique restant fragilisée, 2010 sera vraisemblablement encore, une année difficile pour le marché immobilier. Aussi, les projections effectuées conduisent-elles à envisager une distribution qui, compte tenu de la plus-value distribuable, devrait être de l'ordre de 4 101,00 euros par part. Cette situation conjoncturelle ne saurait toutefois remettre en cause les atouts dont dispose la SCPI.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Capital effectif	568 008 000 €
Nombre de parts	7 728
Capitalisation	607 227 600 €
Nombre d'associés	129
Valeur de réalisation	76 491,30 €
Prix de souscription*	78 575,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	77 396,37 €
Valeur ISF pour 2010**	77 396,37 €
Distribution 2009***	4 400,00 €
Distribution prévisionnelle pour 2010	Autour de 4 101,00 €

\* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 31 décembre 2009.

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

\*\*\* Correspondant au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2009 ainsi que la redistribution d'une quote-part des plus-values de cession des immeubles à hauteur de 104 euros par part.

## II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2009	2008
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	54 391 599,38	55 757 901,92
dont loyers	43 636 412,13	45 001 962,91
Total des charges	20 641 617,02	18 433 054,26
Résultat	33 749 982,36	37 324 847,66
Dividende	33 591 498,00	37 124 129,00
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	568 008 000,00	584 104 500,00
Total des capitaux propres	592 961 526,86	606 393 109,98
Immobilisations locatives	563 663 000,08	584 789 534,30
	<b>Global 2009</b>	<b>Par part 2009</b>
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	33 749 982,36	4 316,40*
Dividende	33 591 498,00	4 296,00*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale/expertise	576 938 500,00	74 655,60
Valeur comptable	592 961 526,86	76 728,98
Valeur de réalisation	591 124 742,28	76 491,30
Valeur de reconstitution	636 478 975,33	82 360,12

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

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2009

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	5	0,06 %
Parts cédées de gré à gré	309	3,99 %
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait	492	6,36 %
Parts annulées et remboursées	219	2,83 %

Pour assurer la nécessaire liquidité du marché des parts il avait été proposé la dotation, par la cession de certains immeubles, d'un fonds de remboursement. Ces dispositions approuvées lors de l'assemblée générale d'avril 2009 ont été mises en œuvre au cours de l'exercice et ainsi ont été remboursées 219 parts (17,5 millions d'euros).

D'autre part, il a été échangé directement entre deux institutionnels 309 parts de gré à gré.

Au 31 décembre 2009, il demeurait 492 parts en attente représentant 38,6 millions d'euros détenues par 5 institutionnels et la capitalisation de la SCPI atteint 607 millions d'euros (sur la base du nouveau prix de part de 78 575,00 euros).

Dès le début de l'année 2010 a été poursuivie la dotation du fonds de remboursement et, à la date du 15 mars, 80 parts supplémentaires ont été annulées et 6 nouvelles parts souscrites. Le bulletin d'informations 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 2009

La SCPI UFG Pierre a réalisé une acquisition pour un montant de 324 000 euros hors droits.

Le 9 septembre 2009, dans le cadre de la restructuration de l'immeuble sis 8 place de la Bourse et 5/9 rue Feydeau à Paris (75002), la SCPI a en effet procédé à l'acquisition de surfaces complémentaires,

soit, pour sa quote-part dans l'indivision, 72 m<sup>2</sup> utiles libres au rez-de-chaussée, entresol et sous-sol à usage de bureaux. Il a également été obtenu une servitude de passage perpétuelle permettant une issue de secours 24h/24 du côté place de la Bourse.

#### Acquisition en 2009

Date	Adresse	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Nombre Pkg (U)	Prix HT/HD	Remarque
09-09-09	PARIS (2 <sup>e</sup> ) 8 place de la Bourse - 5/9 rue Feydeau	72	0	324 000	Surface complémentaire acquise dans le cadre de la restructuration de l'immeuble

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

Au cours de l'année 2009, et respectivement les 15 février, 7 mai, 23 septembre et 12 octobre, la SCPI UFG Pierre a procédé aux 4 arbitrages suivants :

- Le 38<sup>e</sup> étage de la tour Areva, 1 place de la Coupole à Courbevoie (92400), d'une surface de 1 997 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, a été cédé pour un prix de 11 100 500,00 euros hors droits net vendeur ;
- L'immeuble de bureaux de 2 869 m<sup>2</sup>, situé au 40 rue Armand Carrel à Montreuil (93100), a été cédé au prix hors droits et net vendeur de 10 000 000,00 euros ;

- À Marseille (13008), 141/145 avenue Prado, l'arbitrage, pour un prix de 9 000 000,00 euros hors droits net vendeur, a porté sur l'immeuble de 3 980 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ;
- La SCPI s'est séparée moyennant le prix de 3 800 000,00 euros hors droits net vendeur, de l'immeuble d'une superficie de 812 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, sis à Paris 9<sup>e</sup>, 14 avenue Trudaine.

Ces opérations réalisées pour doter le fonds de remboursement étaient destinées à assurer le remboursement des parts en attente de retrait.

#### Cessions en 2009

Date de cession	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date acquisition	Nombre parking	Vacance en m <sup>2</sup>	Locataires	Valeur acquisition ou d'apport	Valeur bilan	Valeur expertise HD au 31-12-08	Prix cession HD
12-02-09	92400 COURBEVOIE Tour AREVA - 38 <sup>e</sup> étage 1 place de la Coupole	BUR	1 997	15-02-02	0	0	1 locataire	10 034 181	10 034 181	11 100 000	11 100 500
07-05-09	93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS 40 rue Armand Carrel	BUR	2 869	10-12-02	34	0	1 locataire	7 558 139	7 559 139	10 000 000	10 000 000
23-09-09	13008 MARSEILLE 141/145 avenue du Prado	BUR	3 980	15-11-99	75	0	13 locataires	5 579 329,13	5 748 039,31	9 200 000	9 000 000
12-10-09	75009 PARIS 14 avenue Trudaine	BUR	812	09-08-01	0	0	1 locataire	3 584 007,50	3 584 007,50	3 793 000	3 800 000
<b>Total</b>			<b>9 658</b>		<b>109</b>	<b>0</b>		<b>26 755 656,63</b>	<b>26 925 366,81</b>	<b>34 093 000</b>	<b>33 900 500</b>

### B. Gestion du patrimoine

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

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

	2009	2008
Taux d'occupation financier annuel	91,20 %	95,70 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	86,10 %	87,70 %

#### Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-09) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2009, 43 636 412,13 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 4 305 518,48 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève à 91,20 %.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de son taux d'occupation financier à hauteur de 4,5 %.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2009 sur un total de 15 653 m<sup>2</sup>. La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

29 dossiers signés au cours de l'année 2009 portant sur 29 500 m<sup>2</sup> environ (indivisions incluses) à savoir :

- 16 dossiers résorbant du vacant (13) ou l'extension de locataires (3) ;
- 13 dossiers signés concernant des renégociations avec des locataires (maintien en place après congé [3], conditions locatives [7], renouvellements [3]).

Les transactions les plus significatives sont indiquées ci-après :

#### Résorption de vacants

- Bourg-La-Reine (92) Le Centralis (immeuble acquis en VEFA avec une garantie locative jusqu'au 31 mars 2010) :
  - 363 m<sup>2</sup> loués à Faber Castell au titre d'un bail commercial 6/9 ans à compter de mars 2009. Le loyer de 270 euros/m<sup>2</sup>, prévu lors de l'acquisition, a été maintenu bien qu'il soit supérieur à la Valeur Locative Marché (VLM) plutôt de l'ordre de 230 euros/m<sup>2</sup> ;
  - Extension de Feray Lenne Conseil au titre d'un second bail de 480 m<sup>2</sup> portant la surface locative globale de ce locataire à 1 117 m<sup>2</sup>. Ce second bail a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010 aux mêmes conditions locatives soit 271 euros/m<sup>2</sup> dans la fourchette haute du marché.
- Mérignac (33) La Galillé : 266 m<sup>2</sup> loués à Ekis au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter de janvier 2009. La VLM étant de l'ordre de 105 euros/m<sup>2</sup> le loyer a été réajusté à la baisse soit -14 %.
- Nantes (44) La Chantrerie : 260 m<sup>2</sup> loués à De Gamma au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter de mars 2009. Il s'agit d'un immeuble neuf hors garantie locative.
- Lille (59) Le Corbusier : 254 m<sup>2</sup> loués à Comarch Software au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de mars 2009. La VLM étant de l'ordre de 120 euros/m<sup>2</sup> le loyer a été réajusté à la baisse soit -19 %.
- La Chapelle-sur-Erdre (44) Parc des impressionnistes (33 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) acquisition en VEFA dont la fin de la garantie locative se terminera de mai à octobre selon les bâtiments. 134 m<sup>2</sup> pour UFG Pierre loués à SMA Netagis mi-juillet 2009 au titre d'un bail 3/6/9 ans.
- Courbevoie (92) Axe Défense (30 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : 292 m<sup>2</sup> pour UFG Pierre, loués à Extelia au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans, à compter de mi-avril, préservant le même niveau de loyer, soit 377 euros/m<sup>2</sup> parkings et RIE inclus.
- Vélizy (78) rue Grange Dame Rose (30 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : libération par Yokogawa de 3 188 m<sup>2</sup> (au global) reloués à Thalès (dont 956 m<sup>2</sup> pour UFG Pierre) au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans, sans période de vacance locative, moyennant un réajustement de loyer à la VLM (150 euros/m<sup>2</sup>) soit une baisse de 27 %.
- Guyancourt (78) Les Miroirs : 656 m<sup>2</sup> loués à Calsonic. Ce bail 3/6/9 ans a pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2010 avec une franchise de 3 mois. Loyer 187 euros/m<sup>2</sup> en fourchette haute de la VLM.
- Roissy (95) Parc des Nations : ce parc mixte activités bureaux subit depuis plusieurs années un marché fortement concurrentiel à l'offre. Ce secteur, proche de l'aéroport Charles de Gaulle, offre actuellement 63 000 m<sup>2</sup> de locaux de bureaux vacants dont 3 % neufs. Une politique ambitieuse de travaux tant des parties privatives que des parties communes et notamment la rénovation progressive des halls à utilement contribué à un positionnement attractif du Parc des Nations et ce, tant dans son marché que vis à vis des locataires en place, afin de pérenniser leurs implantations et éviter leur turn-over.  
Sur les 1 265 m<sup>2</sup> détenus par UFG Pierre dans le Parc, 866 m<sup>2</sup> ont été reloués cette année à la société Rohlig au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans prenant effet en octobre 2009 au titre d'un loyer de 108 euros/HT/HC/m<sup>2</sup>/an, soit légèrement équivalent à la VLM de l'ordre de 100-115 euros/m<sup>2</sup>. Les locaux loués sont rénovés par le bailleur en open space. Les travaux d'aménagement sont à la charge du preneur moyennant une participation du bailleur sous forme d'une franchise de 12 mois dont 6 mois seraient remboursés au bailleur en cas de départ à l'issue de la 1<sup>ère</sup> triennale.

#### Renégociations

- Nanterre (92) Le Carillon (25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : renégociation avec Véolia sur 11 750 m<sup>2</sup> (au global) actant un réajustement du loyer facial à 391 euros/m<sup>2</sup> parkings et réserves inclus (supérieur à la VLM de l'ordre de 310 euros/m<sup>2</sup>) ainsi que le remplacement des ventilos convecteurs pris en charge par le bailleur à hauteur de 446 132 euros HT (au global). Ces nouvelles conditions locatives ont été renégociées dans le cadre d'un engagement ferme sur 6 ans.
- Levallois (92) rue E. Vaillant : maintien en place de Zurich sur 2 646 m<sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2009 moyennant un loyer réajusté dans la fourchette haute des conditions locatives marché soit 397 euros/m<sup>2</sup> et prévoyant une indexation capée à 3 %.
- Aix-en-Provence (13) Europarc Pichauray : renouvellement du bail de CBRE portant sur 77 m<sup>2</sup> et du bail de Act méditerranée portant sur 236 m<sup>2</sup> tous les deux aux mêmes conditions locatives que précédemment.
- Boulogne (92) route de la Reine : maintien en place de Meetic sur 2 335 m<sup>2</sup>. Loyer réajusté à la baisse à 400 euros/m<sup>2</sup> (mais restant supérieur à la VLM de l'ordre de 350 euros/m<sup>2</sup>). Cet avenant a pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2010.
- Boulogne (92) rue Paul Bert : maintien en place de Novalys sur 171 m<sup>2</sup> avec un loyer réajusté à la hausse à 274 euros/m<sup>2</sup> (mais restant inférieur à la VLM estimée à 290 euros/m<sup>2</sup>). Cet avenant a pris effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2009.
- Boulogne (92) Le Quintet :
  - 545 m<sup>2</sup> loués à Pastacorp au titre d'un bail 3/6/9 ans prenant effet en août 2009 sur la base d'un loyer également supérieur à la valeur marché puisque équivalent à 332 euros/HT/HC/m<sup>2</sup>/an ;
  - 547 m<sup>2</sup> ont été repris par Euris après le départ d'Artémis. Ce bail a pris effet le 15 décembre 2009 avec 6 mois de franchise et un loyer de 332 euros/m<sup>2</sup> (inférieur à la VLM estimée à 300 euros/m<sup>2</sup>) ;
  - maintien en place d'Armatis sur 2 603 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un nouveau bail 6/9 ans qui prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010, sur la base d'un loyer de 328 euros/HT/HC/m<sup>2</sup>/an pour une valeur marché d'environ 310 euros/m<sup>2</sup>.
 Grâce à cette renégociation et à ces locations, cet immeuble sera loué en totalité début 2010. Excellente nouvelle sur un marché fortement concurrentiel en terme d'offres tant en seconde main qu'en produits neufs. Une rénovation du hall et des parties communes va être engagée afin d'accompagner une implantation pérenne des 3 locataires de cet immeuble, bien situé au pied du métro Marcel Sembat.
- Aix (13) Europarc Pichauray : maintien en place de Games Workshop dont le bail 4/6/9 ans portant sur 617 m<sup>2</sup> a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Le loyer est de 130 euros/m<sup>2</sup> soit légèrement supérieur à la VLM estimée à 120 euros/m<sup>2</sup>.
- Lille (59) Le Corbusier : maintien en place de Dexia au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans portant sur 577 m<sup>2</sup>. Ce dernier a pris effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> septembre 2009. Le loyer est à 175 euros/m<sup>2</sup> soit supérieur à la VLM estimée à 120 euros/m<sup>2</sup>.
- Lyon (69) Le Gouverneur : renouvellement du bail 3/6/9 ans de CREF à effet rétroactif du 1<sup>er</sup> septembre 2009 et aux mêmes conditions de loyer soit 191 euros/m<sup>2</sup> (restant supérieur à la VLM de l'ordre de 130 euros/m<sup>2</sup>).
- Paris (17<sup>e</sup>) rue Médéric : 4 578 m<sup>2</sup> maintien en place du locataire Médotels au titre d'un nouveau bail de 12 ans ferme moyennant une baisse de loyer pour rajustement à la VLM.

Au 31 décembre 2009, la surface vacante de la SCPI est de 26 125 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit :

Paris	2 592 m <sup>2</sup>	soit 9,9 %
Ile-de-France	18 416 m <sup>2</sup>	soit 70,5 %
Région	5 117 m <sup>2</sup>	soit 19,6 %

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

- Paris (2<sup>e</sup>) Carré Feydeau (2 594 m<sup>2</sup>) (36 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : immeuble indépendant de 7 205 m<sup>2</sup> (au global) rénové de façon très qualitative. Livré en septembre 2009. Relocation privilégiée dans sa totalité. Un contact locatif est en cours ;
- Paris (8<sup>e</sup>) faubourg Saint-Honoré (872 m<sup>2</sup>) : belle adresse parisienne, dont une rénovation qualitative est en préparation ;
- Boulogne (92) Iléo (6 531 m<sup>2</sup>) (36 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : avancement significatif du chantier de restructuration HOE. Livraison juillet 2010 ;
- Montigny (78) Vieil Étang (3 026 m<sup>2</sup>) : immeuble indépendant de seconde main dont la rénovation va débiter afin de positionner cet actif de façon attractive sur son marché ;
- Bourg-la-Reine (92) Centralis (2 731 m<sup>2</sup>) : immeuble sous garantie jusqu'au 31 mars 2010. Un contact locatif est en cours pour 340 m<sup>2</sup> ;
- Guyancourt (78) Les Miroirs (2 037 m<sup>2</sup>) : immeuble rénové dont la commercialisation avance sur un marché peu actif à la demande. Une négociation est en cours sur la moitié du RDC ;
- Nanterre (92) Le Vermont (1 519 m<sup>2</sup>) (10 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : plusieurs niveaux de rénovation sont étudiés pour cet immeuble de 15 000 m<sup>2</sup> au global. La commercialisation est engagée sur la base d'une rénovation basique avec climatisation. La 1<sup>ère</sup> étape est engagée, à savoir le curage et le désamiantage de l'immeuble ;
- Courbevoie (92) Axe Défense (327 m<sup>2</sup>) (30 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : extension du locataire Logement Français sur 447 m<sup>2</sup> (143 m<sup>2</sup> pour UFG Pierre) prenant effet au 1<sup>er</sup> février 2010 ;
- La Chapelle-sur-Erdre (44) Parc des Impressionnistes : 3 bâtiments représentant 2 142 m<sup>2</sup> de vacants (soit 33 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : fin de la garantie locative mi-mai/mi-juillet/mi-octobre selon bâtiment. Commercialisation pénalisée par un marché fortement concurrentiel ;
- Aix (13) Le Gambetta (1 176 m<sup>2</sup>) : rénovation qualitative de cet actif situé au centre ville d'Aix et livré fin février pour les bureaux vacants et mi-mars pour les parties communes (hors façades). Des contacts locatifs sont en cours ;
- Schiltigheim (67) SXB1 (1 087 m<sup>2</sup>) (50 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : solde vacant d'une propriété de 14 000 m<sup>2</sup> dont la relocation est lourdement pénalisée sur un marché régional peu actif actuellement et privilégiant les offres neuves ;
- St-Priest (69) ZAC du Perches (969 m<sup>2</sup>) : bâtiment indépendant de seconde main en bon état. Marché actuellement très concurrentiel à l'offre et peu actif à la demande.

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 15 921 m<sup>2</sup> soit 8,37 % de la surface en exploitation.

Les plus significatives concernent :

- Guyancourt (78) Le Calypso : immeuble vacant en totalité à la suite de la libération de 3 537 m<sup>2</sup> par Grand Optical fin mars 2010 et de 470 m<sup>2</sup> par Scient'x fin juin ;  
Ce bâtiment est d'ores et déjà reloué entièrement soit 4 007 m<sup>2</sup> au titre d'un bail 3/6/9 ans, à FCI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010, après travaux bailleur (rénovation de l'intérieur du bâtiment et participation aux aménagements du preneur à hauteur de 300 000 euros qui seront intégralement remboursés au bailleur en cas du départ du locataire au terme de la 1<sup>ère</sup> période triennale). Le loyer est maintenu à la VLM soit 175 euros/m<sup>2</sup>.  
Autres mesures d'accompagnement, une franchise de 6 mois et une indexation gelée pendant la 1<sup>ère</sup> période triennale puis capée à 3 % à compter de la 4<sup>e</sup> année ;
- Aix (13) Europarc Pichauray : congé délivré par Games Workshop sur 1 254 m<sup>2</sup> au 31 janvier 2010. Le maintien en place de ce locataire a été signé sur 617 m<sup>2</sup>. Il reste donc 637 m<sup>2</sup> à louer ;
- Nantes (44) la Chantrerie : 721 m<sup>2</sup> appelés à être libérés par DHL Eau et Environnement fin avril 2010 ;
- Toulouse (31) Compans Cafarelli : 4 850 m<sup>2</sup> seront libérés par Akerys Participations au 1<sup>er</sup> juillet 2010. La commercialisation est déjà effective et une négociation locative est en cours pour la totalité des locaux ;
- Paris (17<sup>e</sup>) Condamine (25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : maintien en place de Prisma Presse sur 1 189 m<sup>2</sup> dont le départ était initialement prévu au 31 décembre 2009 puis différé au 31 octobre, voire 30 novembre 2010. Un avenant de prorogation a été signé moyennant un accord sur le versement de 500 000 euros HT (au global) au titre des travaux de remise en état incombant au locataire sortant.

Ces maintiens en place et relocations ramènent la surface réellement libérée à 10 108 m<sup>2</sup> (hors Compans Cafarelli prévu en juillet 2010) soit 5,32 % de la surface en exploitation.

## 2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 279 979,97 euros, justifiée par les dossiers soldés durant l'exercice, et de la provision de 484 303,90 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 204 323,93 euros.

La principale dotation à la provision pour créances douteuses concerne des arriérés locatifs dus par le locataire de l'immeuble situé 1 quai de Grenelle à Paris, la société CPI, dont la SCPI poursuit le recouvrement par la mise en œuvre d'une action judiciaire en référé paiement expulsion, ainsi que de plusieurs mesures de saisies conservatoires.

### 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 2009.

	2009
Travaux réalisés	6 778 401,02 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	4 954 967,62 €

#### Nature des travaux réalisés en 2009

##### Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
59000 LILLE Avenue Le Corbusier	Reprise des pierres de façades	241 460,66 €
13008 MARSEILLE Avenue du Prado	Travaux de mise aux normes des ascenseurs	110 880,44 €
92100 BOULOGNE Rue Abel Gance	Travaux d'étanchéité de la terrasse et travaux de mise aux normes des ascenseurs	79 644,65 €
78280 GUYANCOURT Boulevard Paul Cézanne	Travaux de mise aux normes des ascenseurs	48 091,10 €

##### Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92400 COURBEVOIE Rue Louis Blanc	Travaux d'aménagement en open space comprenant des travaux de peintures, de cloisons et de faux plafonds	163 172,96 €
59000 LILLE Avenue Le Corbusier	Rénovation de plateau incluant des mises en conformité, des travaux de revêtements de sols, travaux de mise en place de sanitaires	154 071,93 €
95700 ROISSY-EN-FRANCE Rue de la Belle Etoile Parc des Nations	Travaux de divisions de lots comprenant des travaux de cloisonnement et de création de sanitaires	94 641,17 €
13100 AIX-EN-PROVENCE Cours Gambetta	Travaux de relocations avec dépose de faux plafonds, électricité, revêtements de sols	53 500,00 €

##### Restructurations

Les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 BOULOGNE Quai Alphonse Le Gallo	Restructuration de l'immeuble avec remplacement de façade	3 457 148,62 €
75002 PARIS Place de la Bourse	Rénovation totale de l'immeuble	2 007 869,22 €

### C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées par CB Richard Ellis Valuation qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaison, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître au 31 décembre 2009 une valeur vénale du patrimoine de 576 938 500 euros hors droits.

Les valeurs d'expertise à périmètre constant sont en baisse de 6,26 %, reflétant la chute des prix de l'immobilier au sein d'un contexte économique difficile. Le niveau de la diminution est lié à la typologie des actifs qui sont majoritairement des bureaux concentrés en grande partie sur l'Île-de-France.

#### Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2009

	Bureaux	Entrepôts	Résidence médicale	Total en m <sup>2</sup>	Total en %
Paris	13 112		4 578	17 690	9,30 %
Région parisienne	91 882	8 293		100 175	52,68 %
Province	72 285			72 285	38,01 %
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>177 279</b>	<b>8 293</b>	<b>4 578</b>	<b>190 150</b>	
<b>Total % (hors pkg)</b>	<b>93,23 %</b>	<b>4,36 %</b>	<b>2,41 %</b>		<b>100,00 %</b>

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

	Bureaux	Entrepôts	Résidence médicale	Total en €	Total en %
Paris	80 768 300		21 500 000	102 268 300	17,73 %
Région parisienne	336 417 200	12 170 000		348 587 200	60,42 %
Province	126 083 000			126 083 000	21,85 %
<b>Total (€)</b>	<b>543 268 500</b>	<b>12 170 000</b>	<b>21 500 000</b>	<b>576 938 500</b>	
<b>Total %</b>	<b>94,16 %</b>	<b>2,11 %</b>	<b>3,73 %</b>		<b>100,00 %</b>

### VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	563 663 000,08
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	29 298 526,78
<b>Valeur comptable</b>	<b>592 961 526,86</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>76 728,98</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	576 938 500,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	14 186 242,28
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>591 124 742,28</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>76 491,30</b>
Valeur de réalisation	591 124 742,28
Frais d'acquisition des immeubles	35 770 187,00
Commission de souscription	9 584 046,05
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>636 478 975,33</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>82 360,12</b>

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

## VII - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe UFG-LFP, la société UFG REM et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI 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, ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" et ceux résultant de l'inspection de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe.

# 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
2005	395 062 500,00	54 799 500,00	5 375	76	876 375,00	79 000,00
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	-16 096 500,00	7 728	129	6 337,12	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.

## 2. Évolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	75 000,00	79 000,00	83 500,00*	90 500,00**	84 165,00***
Valeur de réalisation d'une part	77 640,11	82 339,77	88 182,92	81 858,44	76 491,30
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	5 100,00	5 010,00	4 957,50	4 707,00	4 400,00****
Rendement de la part <sup>(1)(2)</sup>	6,80 %	6,34 %	5,94 %	5,20 %	5,23 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	4,54	122,44	46,14	66,17	87,03

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

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de cession conseillé au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

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

\*\* Le prix de la part a été porté à 90 500 euros à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2007.

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

\*\*\*\* 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.

## 3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2005	5	0,10 %	- de 1 mois	0	-
2006	83	1,50 %	- de 1 mois	0	-
2007	2	1,32 %	-	0	-
2008	46	N.S.	+ de 3 mois	625	-
2009	309	3,89 %	+ de 3 mois	492	-

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

Libellés	2005		2006		2007		2008		2009	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenu
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	5 870,98	95,50	6 166,01	98,25	5 614,70	91,72	5 705,00	95,00	5 580,64	97,67
Produits financiers avant prélèvement libératoire	208,81	3,40	101,28	1,61	394,40	6,44	244,81	4,08	73,24	1,28
Produits divers	67,76	1,10	8,83	0,14	112,23	1,83	55,32	0,92	60,08	1,05
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>6 147,56</b>	<b>100,00</b>	<b>6 276,12</b>	<b>100,00</b>	<b>6 121,33</b>	<b>100,00</b>	<b>6 005,12</b>	<b>100,00</b>	<b>5 714,14</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	424,51	6,91	448,45	7,15	434,55	7,10	417,46	6,95	397,26	6,95
Autres frais de gestion*	54,30	0,88	46,54	0,74	10,98	0,18	119,20	1,98	118,33	2,07
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,14	0,03	24,29	0,39	28,82	0,47	21,28	0,35	21,44	0,38
Charges immobilières non récupérées	86,60	1,41	139,76	2,23	236,03	3,86	205,60	3,42	292,98	5,13
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>567,54</b>	<b>9,23</b>	<b>659,04</b>	<b>10,50</b>	<b>710,38</b>	<b>11,60</b>	<b>763,55</b>	<b>12,71</b>	<b>830,01</b>	<b>14,53</b>
Amortissements nets :										
- patrimoine (sol d'autrui)	12,10	0,20	24,93	0,40	60,68	0,99	72,82	1,21	92,29	1,62
- autres (charges à étaler)	222,07	3,61	255,04	4,06	239,20	3,91	242,07	4,03	244,91	4,29
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations	193,81	3,15	219,90	3,50	203,49	3,32	205,52	3,42	204,39	3,58
- dotation nette aux autres provisions <sup>(1)</sup>	42,48	0,69	(14,72)	(0,23)	9,75	0,16	(10,59)	(0,18)	26,13	0,46
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>470,45</b>	<b>7,65</b>	<b>485,15</b>	<b>7,73</b>	<b>513,12</b>	<b>8,38</b>	<b>509,82</b>	<b>8,49</b>	<b>567,73</b>	<b>9,94</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 038,00</b>	<b>16,88</b>	<b>1 144,19</b>	<b>18,23</b>	<b>1 223,50</b>	<b>19,99</b>	<b>1 273,37</b>	<b>21,20</b>	<b>1 397,74</b>	<b>24,46</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>5 109,56</b>	<b>83,12</b>	<b>5 131,93</b>	<b>81,77</b>	<b>4 897,83</b>	<b>80,01</b>	<b>4 731,75</b>	<b>78,80</b>	<b>4 316,40</b>	<b>75,54</b>
Variation du report à nouveau	(42,22)**	(0,69)	118,60	1,89	(55,95)	(0,91)	25,45	0,42	20,41	0,35
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5 100,00 <sup>(2)</sup>	82,96 <sup>(2)</sup>	5 010,00	79,83	4 957,50	80,99	4 707,00	78,38	4 296,00	75,18
Revenus distribués après prélèvement libératoire	5 043,00	82,03	4 983,01	79,40	4 849,31	79,22	4 664,99	77,68	4 289,58	75,07

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

\*\* Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n° 2004-06 à hauteur de - 51,70 euros par part.

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

(2) 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 31-12-2008*	Durant l'année 2009	Total au 31-12-2009
Fonds collectés	615 719 670,00	(18 432 135,00)	597 287 535,00
Cessions d'immeubles		29 287 162,63	29 287 162,63
Plus et moins values sur cessions d'immeubles		4 579 056,61	4 579 056,61
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(9 848 537,44)	(234 885,72)	(10 083 423,16)
Achats d'immeubles	(586 658 758,82)	(5 887 951,95)	(592 546 710,77)
Frais d'acquisition des immobilisations	(21 131 572,35)	2 406 371,63	(18 725 200,72)
Imputation des écarts sur remboursements de parts		497 896,63	497 896,63
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(1 919 198,61)</b>	<b>12 215 514,83</b>	<b>10 296 316,22</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## 6. Déclaration fiscale

### Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI 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 2009 :

### REVENU FONCIER

Revenu brut	44 553 289
Charges déductibles	9 583 967
Revenu net	34 969 322
Soit par part pleine jouissance	4 472,21

### REVENU FINANCIER

Revenu	169 510
Soit par part pleine jouissance	21,33
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	14,91

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

### Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	40 326 235
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	-6 334 537
Résultat fiscal	33 991 698

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	40 326 235
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	40 326 235

\* Plus ou moins values comptables comprises.

## 7. Informations sur les délais de paiement

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

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

Échéances (J=date de clôture)	Dettes à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs	132 096,76	17 076,03	8 134,28	-7 140,42	-806,30	15 999,81	98 833,36	132 096,76*
Fournisseurs d'immobilisations	24 915 445,27	3 708 877,46				1 355 439,35	19 851 128,46	24 915 445,27**
<b>TOTAL à payer</b>	<b>25 047 542,03</b>	<b>3 725 953,49</b>	<b>8 134,28</b>	<b>-7 140,42</b>	<b>-806,30</b>	<b>1 371 439,16</b>	<b>19 949 961,82</b>	<b>25 047 542,03</b>
Factures non parvenues	35 506,00	7 625,00				27 000,00	881,00	35 506,00
<b>TOTAL</b>	<b>35 506,00</b>	<b>7 625,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 000,00</b>	<b>881,00</b>	<b>35 506,00</b>

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

\*\* 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.

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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Cher(e)s associé(e)s,

Suivant les dispositions comptables applicables aux SCPI, les frais d'acquisition des immeubles constituent des charges qui peuvent être imputées sur la prime d'émission, si les statuts le prévoient, ou étalées sur la durée de vie de l'immeuble sans pouvoir excéder une durée de vie de 20 ans.

En ce qui concerne UFG Pierre, il a été choisi, à l'origine, d'amortir ces frais d'acquisition selon un mode linéaire sur une durée de 15 ans. Or, à un moment où la SCPI enregistre une pression sur ses revenus locatifs, du fait de la restructuration de certains immeubles importants de son patrimoine, il serait souhaitable de ne plus avoir à comptabiliser de charges au titre de l'amortissement de ces frais d'acquisition, en les imputant dès lors sur la prime d'émission.

Il apparaît toutefois nécessaire, pour permettre cette imputation, de conforter le montant de la prime d'émission. En conséquence, c'est dans cet objectif que nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire et que nous soumettons à votre approbation la réduction du capital social de votre SCPI, qui se réalisera par la diminution de la valeur nominale des parts et par l'augmentation, en contrepartie, de la prime d'émission.

Étant précisé que le capital effectif de la SCPI UFG Pierre, inchangé depuis le 31 mars 2010, s'élève actuellement à 560 364 000,00 euros, représentatif de 7 624 parts d'une valeur nominale de 73 500,00 euros chacune, il vous est proposé de :

- ramener ce capital à 533 680 000,00 euros, toujours divisé en 7 624 parts, mais d'une valeur nominale de 70 000,00 euros ;
- porter le montant de la réduction de capital en résultant, soit la somme de 26 684 000,00 euros, au compte "prime d'émission" ;
- modifier corrélativement l'article VI - Capital social - des statuts en le complétant par un troisième alinéa rédigé comme suit : *"Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2010, le capital effectif qui s'élevait à 560 364 000,00 euros au 31 mars 2010 est ramené à 533 680 000,00 euros. Il est divisé en 7 624 parts d'une valeur nominale de soixante-dix mille euros (70 000,00 euros)"*.

Enfin, si vous acceptez l'ensemble de ces propositions, le prix de la part, fixé à 78 575,00 euros depuis le 31 décembre 2009, se décomposera comme suit :

- Nominal : 70 000,00 euros ;
- Prime d'émission : 8 575,00 euros ;
- Prix de souscription : 78 575,00 euros.

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

La société de gestion.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2009 de la SCPI UFG Pierre.

Au cours de nos réunions, nous avons pu examiner les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points 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

À l'exception d'une souscription ayant permis de compenser le retrait de 5 parts, la collecte est restée inexistante tout au long de l'exercice.

Toutefois, la mise en œuvre du fonds de remboursement, dont la dotation a été autorisée par notre assemblée générale annuelle du 24 avril 2009, a néanmoins permis d'assurer une certaine liquidité du marché des parts.

219 parts ont ainsi pu être remboursées par prélèvement sur ce fonds, doté, au mois de mai, au moyen de sommes provenant des deux premiers arbitrages signés.

Ces retraits se sont effectués sur la base d'un prix de 80 221,27 euros, qui a expressément été déterminé de telle sorte que la valeur de réalisation de la part, soit 81 858,44 euros, ne soit pas affectée par les remboursements réalisés et demeure bien inchangée pour les associés restants.

Du fait du retrait non compensé de ces 219 parts, le capital effectif de notre société a par conséquent diminué, pour être ramené de 584 104 500,00 euros (31 décembre 2008) à 568 008 000,00 euros au 31 décembre 2009.

À cette même date du 31 décembre, 492 parts restaient encore en attente de retrait. Aussi, usant toujours de l'autorisation donnée par l'assemblée, la société de gestion a décidé de doter à nouveau le fonds de remboursement, dès le mois de janvier de la présente année, permettant ainsi aux associés qui le souhaitaient d'obtenir le remboursement de leurs parts

## 2. PATRIMOINE

Votre conseil, dont certains membres étaient peu favorables aux arbitrages, a porté une attention toute particulière aux quatre cessions réalisées à Courbevoie, Montreuil, Marseille et Paris. Ces arbitrages, destinés à permettre la dotation du fonds de remboursement, ont représenté un montant total de 33 900 500,00 euros. À cet égard, il nous a été précisé que la société n'avait plus, en projet, de cession pouvant être destinée à assurer la liquidité des parts.

Dans le cadre de la restructuration de l'immeuble du Carré Feydeau, la SCPI UFG Pierre a été amenée à réaliser, avec les autres SCPI indivisaires, l'acquisition d'un petit local permettant d'agrandir le hall d'entrée du bâtiment et de créer une sortie de secours supplémentaire place de La Bourse. Cette acquisition s'est réalisée moyennant le prix, droits compris et acte en main, de 324 000,00 euros.

Au niveau locatif, les opérations de restructuration des locaux de Boulogne, quai Le Gallo (6 531 m<sup>2</sup>) et de Paris, Carré Feydeau (2 594 m<sup>2</sup>), ainsi que les renégociations de loyers intervenues se reflètent dans le taux d'occupation financier de la SCPI, qui s'est établi à 91,20 % pour l'année 2009 contre 95,70 % en 2008.

Votre conseil a été particulièrement attentif aux explications fournies par la société de gestion concernant la renégociation importante à la baisse du loyer de l'immeuble situé à Paris (17<sup>e</sup>) rue Médéric dans lequel est exploitée une activité de résidence pour personnes âgées. Malgré les précautions prises lors de l'acquisition de ce bien au travers de différents audits, la remise au niveau de marché du loyer, pour comprise qu'elle soit, a incité votre conseil à rappeler à notre gestionnaire la nécessaire sélectivité dont il doit faire preuve dans la réalisation des investissements. Dans le cas présent, le conseil a fait part de sa profonde insatisfaction au vu du résultat supporté par votre SCPI, lequel se traduit par une réduction de près de moitié du rendement espéré.

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, résultant des expertises, ressort à 576 938 500,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une diminution de 6,26 %.

Compte tenu de cette diminution, le prix de la part a été ramené, à effet du 31 décembre 2009, de 84 165,00 euros à 78 575,00 euros, soit une baisse de 6,64 %.

## 4. COMPTES SOCIAUX

En raison des restructurations en cours et des renégociations, les loyers sont en diminution de 3,03 %, pour s'élever à 43 636 412,13 euros contre 45 001 962,91 euros en 2008. Du fait de la diminution simultanée des encours moyens gérés et des taux de rémunération de la trésorerie, les produits financiers se sont établis à 572 677,06 euros pour 1 931 084,46 euros l'an dernier. Sur ce point, votre conseil reste toujours soucieux de l'investissement de la trésorerie dans des placements sans risques. Compte tenu de ces divers éléments, le bénéfice de l'exercice ressort à 33 749 982,36 euros, soit un résultat par part de 4 316,25 euros et le dividende distribué, incluant une quote-part de plus-value à hauteur de 104,00 euros, s'est élevé à 4 400,00 euros offrant une rentabilité de 5,23 % par rapport au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier, soit 84 165,00 euros.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2010, qui nous ont été présentés et commentés, permettent d'envisager un dividende qui, compte tenu d'une distribution de plus-value, devrait être de l'ordre de 4 101,00 euros

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

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

## 6 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 à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2009 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 33 749 982,36 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 33 749 982,36 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 521 977,42 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 34 271 959,78 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 33 591 498,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 680 461,78 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-value effectuée à hauteur de 803 712,00 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 2009, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 592 961 526,86 euros ;
- valeur de réalisation : 591 124 742,28 euros ;
- valeur de reconstitution : 636 478 975,33 euros.

## 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 millions d'euros à :

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

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

## 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 2010.

## 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 2010.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 et tiendra compte, pour des associés imposables dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, de l'impôt sur la plus-value acquitté s'il y a lieu, lors de chaque cession, en leur nom et pour leur compte.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 11 274,00 euros, soit 64,67 euros par part, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice, autorise la société de gestion à verser aux autres associés, en vue de respecter l'égalité, l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 492 879,00 euros.

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

- décide de réduire le capital effectif, qui s'élève depuis le 31 mars 2010 à 560 364 000,00 euros divisé en 7 624 parts d'une valeur nominale de 73 500,00 euros, pour le ramener à 533 680 000,00 euros toujours divisé en 7 624 parts mais d'une valeur nominale de 70 000,00 euros ;
- décide que le montant de la réduction de capital, soit la somme de 26 684 000,00 euros, sera porté au crédit du compte "Prime d'Émission".

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article VI des statuts en insérant un troisième alinéa rédigé ainsi qu'il suit :

*"Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2010, le capital effectif qui s'élevait à 560 364 000,00 euros au 31 mars 2010 est ramené à 533 680 000,00 euros. Il est divisé en 7 624 parts d'une valeur nominale de soixante-dix mille euros (70 000,00 euros)."*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

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

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	555 622 114,14	571 338 500,00	571 654 938,85	643 408 605,96
Agencements, aménagements et installations	1 933 451,94		2 170 775,48	
Immobilisations en cours	6 107 434,00	5 600 000,00	10 963 819,97	6 162 745,00
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	18 725 200,72		21 131 572,35	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 4 954 967,62		- 4 205 659,72	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>577 433 233,18</b>	<b>576 938 500,00</b>	<b>601 715 446,93</b>	<b>649 571 350,96</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	1 601 517,82	259 466,42	4 104 620,76	384 635,81
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 210 723,01	2 210 723,01	1 133 717,95	1 133 717,95
Autres créances	9 128 326,27	9 128 326,27	6 653 597,15	6 653 597,15
Provision pour dépréciation des créances	- 662 672,40	- 662 672,40	- 458 348,47	- 458 348,47
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	11 973 000,00	11 973 000,00	18 762 000,00	18 762 000,00
Fonds de remboursement	23 861,87	23 861,87		
Autres disponibilités	39 574 359,83	39 574 359,83	20 884 531,17	20 884 531,17
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 4 892 816,01	- 4 892 816,01	- 5 593 706,13	- 5 593 706,13
Dettes d'exploitation	- 7 828 092,50	- 7 828 092,50	- 4 123 327,86	- 4 123 327,86
Dettes diverses	- 35 789 375,11	- 35 789 375,11	- 36 755 630,15	- 36 755 630,15
<b>TOTAL II</b>	<b>15 338 832,78</b>	<b>13 996 781,38</b>	<b>4 607 454,42</b>	<b>887 469,47</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	189 460,90	189 460,90	87 500,75	87 500,75
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			- 17 292,12	- 17 292,12
<b>TOTAL III</b>	<b>189 460,90</b>	<b>189 460,90</b>	<b>70 208,63</b>	<b>70 208,63</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>592 961 526,86</b>		<b>606 393 109,98</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>591 124 742,28</b>		<b>650 529 029,06</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

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

<b>Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice</b>	<b>Situation d'ouverture</b>	<b>Affectation résultat 2008</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation de clôture</b>
<b>Capital</b>	<b>584 104 500,00</b>		<b>(16 096 500,00)</b>	<b>568 008 000,00</b>
Capital souscrit	584 104 500,00		(16 096 500,00)	568 008 000,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>21 766 632,56</b>		<b>(2 570 520,72)</b>	<b>19 196 111,84</b>
Primes d'émission	31 615 170,00		(2 335 635,00)	29 279 535,00
Prélèvement sur prime d'émission	(9 848 537,44)		(234 885,72)	(10 083 423,16)
Imputation des écarts sur remboursements de parts			497 896,63	497 896,63
<b>Primes de fusion</b>				
<b>Écarts d'évaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>			<b>4 579 056,61</b>	<b>4 579 056,61</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>321 258,76</b>	<b>200 718,66</b>		<b>521 977,42</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>200 718,66</b>	<b>(200 718,66)</b>	<b>158 484,36</b>	<b>158 484,36</b>
Résultat de l'exercice	37 324 847,66	(37 324 847,66)	33 749 982,36	33 749 982,36
Acomptes sur distribution	(37 124 129,00)	37 124 129,00	(33 591 498,00)	(33 591 498,00)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>606 393 109,98</b>	<b>0,00</b>	<b>(13 431 583,12)</b>	<b>592 961 526,86</b>

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

<b>CHARGES</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	3 313 954,28	3 155 508,29
Autres charges	3 864 979,06	3 446 324,61
	<b>7 178 933,34</b>	<b>6 601 832,90</b>
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	881 206,39	482 558,80
Travaux d'entretien	167 613,65	167 896,53
Grosses réparations	848 843,10	911 764,36
Autres charges	1 409 702,54	1 136 788,03
	<b>3 307 365,68</b>	<b>2 699 007,72</b>
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>10 486 299,02</b>	<b>9 300 840,62</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>3 106 178,05</b>	<b>3 293 031,95</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>1 174 903,30</b>	<b>322 295,79</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>	<b>3 147 880,62</b>	<b>2 483 922,28</b>
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	484 303,90	147 384,13
Provision pour grosses réparations	1 598 151,00	1 621 177,00
Autres provisions		
	<b>2 082 454,90</b>	<b>1 768 561,13</b>
<b>Commission de souscription</b>	<b>6 312,38</b>	<b>467 414,52</b>
<b>Autres charges</b>	<b>24,74</b>	<b>4 312,50</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>9 517 753,99</b>	<b>8 339 538,17</b>
<b>Charges financières</b>	<b>637 550,31</b>	<b>792 659,44</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>13,70</b>	<b>16,03</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20 641 617,02</b>	<b>18 433 054,26</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>33 749 982,36</b>	<b>37 324 847,66</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>54 391 599,38</b>	<b>55 757 901,92</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	43 636 412,13	45 001 962,91
Charges refacturées	7 178 933,34	6 601 832,90
Produits annexes	469 766,25	408 502,79
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>51 285 111,72</b>	<b>52 012 298,60</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	279 979,97	230 938,60
Grosses réparations	848 843,10	911 764,36
Autres reprises de provisions		
	<b>1 128 823,07</b>	<b>1 142 702,96</b>
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>887 302,88</b>	<b>174 725,00</b>
<b>Autres produits</b>		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	6 312,38	467 414,52
Autres prélèvements	511 367,75	1 833,00
	<b>517 680,13</b>	<b>469 247,52</b>
<b>Prélèvements sur prime de fusion</b>		
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>2 533 806,08</b>	<b>1 786 675,48</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>572 677,06</b>	<b>1 931 084,46</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>4,52</b>	<b>27 843,38</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>54 391 599,38</b>	<b>55 757 901,92</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>54 391 599,38</b>	<b>55 757 901,92</b>

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

<b>TABLEAU 1</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>EMPLOIS</b>		
Distributions versées au titre de l'exercice	33 591 498,00	37 124 129,00
Acquisitions d'immobilisations	(23 149 697,73)	54 886 076,05
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	(263 010,91)	409 083,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(2 406 371,63)	(359 476,02)
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
<b>Total des emplois</b>	<b>7 772 417,73</b>	<b>92 059 812,03</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>12 857 167,38</b>	<b>(27 489 914,32)</b>
<b>TOTAL DES FLUX</b>	<b>20 629 585,11</b>	<b>64 569 897,71</b>
<b>RESSOURCES</b>		
Bénéfice de l'exercice	33 749 982,36	37 324 847,66
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	(18 432 135,00)	25 188 865,00
Cessions d'immobilisations	4 579 056,61	
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	(211 702,22)	211 739,53
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	(489 187,90)	644 184,85
Variation des provisions	1 433 571,26	1 200 260,67
<b>Total des ressources</b>	<b>20 629 585,11</b>	<b>64 569 897,71</b>
<b>TABLEAU 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>12 857 167,38</b>	<b>(27 489 914,32)</b>
Variation des dettes	529 767,55	5 416 286,01
Variation des créances	1 462 244,40	361 978,43
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>39 646 531,17</b>	<b>62 082 137,91</b>
<b>Valeurs disponibles à la fin de l'exercice</b>	<b>51 571 221,70</b>	<b>39 646 531,17</b>

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 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

### 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.

### Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1<sup>er</sup> 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.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2009, pour un montant total de 504 139 euros, sera versée au profit des associés présent à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 11 274 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 492 879 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, 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 à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

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<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> années 1,00 % ;
- 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> années 2,00 % ;
- 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> années 3,00 % ;
- au delà de la 8<sup>e</sup> année 4,00 %.

Au 31 décembre 2009, la provision pour grosses réparations s'établit à 4 954 967,62 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 frais d'acquisition des immobilisations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 15 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.

Les frais d'établissement sont prélevés 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 8 476 238,51 euros.

Au cours de l'année 2009, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 5 parts et ont compensé des retraits.

Il a également été enregistré dans le cadre du fonds de remboursement, une diminution du capital permettant le remboursement de 219 parts.

Au 31 décembre 2009, il n'existe pas de biens sous promesse d'achat ou de vente.

Au cours de l'exercice 2009, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- COURBEVOIE, place de la Coupole ;
- MONTREUIL-SOUS-BOIS, rue Elsa Triolet ;
- MARSEILLE, avenue du Prado ;
- PARIS, avenue Trudaine.

### Swap de performance

Pour répondre aux besoins de liquidité tout en conservant une exposition synthétique à l'immobilier, le gérant a choisi de recourir à un swap de performance sur l'indice IPD France All Office Annual.

Les caractéristiques de cet instrument financier sont les suivantes :

- Montant notionnel : 20 M d'euros
- Maturité : 2 ans
- Date de fin du contrat : 31 décembre 2009

UFG Pierre reçoit le taux IPD France All Office Annual correspondant aux années 2008 et 2009 (ce taux est généralement publié au mois d'avril de l'année suivante).

UFG Pierre paie à la contrepartie le taux Euribor-100 bps chaque trimestre.

La contrepartie du contrat est Goldman Sachs International (GSI). GSI valorise quotidiennement le contrat de swap et communique sa valeur à la société de gestion, qui contre-valorise également elle-même le contrat à des fins de contrôle. La valeur estimée du contrat calculée par GSI au 31 décembre 2009 est de -1 342 051,40 euros. Ce montant est venu en diminution de la valeur de réalisation de UFG Pierre calculée à cette date sur la ligne "Immobilisations financières" de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2009, 1 530 000,00 euros ont été versés à la contrepartie au titre des appels de marge. Ces derniers ont été repris sur la ligne "Immobilisations financières" de l'état du patrimoine.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	517 826 320,13	537 668 500,00	534 083 371,77	598 858 605,96
Résidence médicale	27 200 000,00	21 500 000,00	27 200 000,00	31 450 000,00
Entrepôts	12 529 245,95	12 170 000,00	12 542 342,56	13 100 000,00
<b>Total</b>	<b>557 555 566,08</b>	<b>571 338 500,00</b>	<b>573 825 714,33</b>	<b>643 408 605,96</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	6 107 434,00	5 600 000,00	10 963 819,97	6 162 745,00
Résidence médicale				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>6 107 434,00</b>	<b>5 600 000,00</b>	<b>10 963 819,97</b>	<b>6 162 745,00</b>
<b>Total général</b>	<b>563 663 000,08</b>	<b>576 938 500,00</b>	<b>584 789 534,30</b>	<b>649 571 350,96</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

#### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

<b>Solde au 31-12-2008</b>	<b>571 654 938,85</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>324 000,00</b>
PARIS - 8 place de la Bourse	324 000,00
<b>Cessions de l'exercice</b>	<b>(26 755 656,63)</b>
MARSEILLE - Avenue du Prado	(5 579 329,13)
PARIS - 14 avenue Trudaine	(3 584 007,50)
COURBEVOIE - Place de la Coupole	(10 034 181,00)
MONTREUIL SOUS BOIS - Rue Elsa Triolet	(7 558 139,00)
<b>Acquisition de climatisation de l'exercice</b>	<b>41 076,30</b>
AIX EN PROVENCE - Cours Gambetta	6 948,50
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffarelli	25 537,80
PARIS - 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré	6 075,00
RUEIL-MALMAISON - 4 rue Jacques Daguerre	2 515,00
<b>Sorties de climatisations suite renouvellement</b>	<b>(778 642,81)</b>
ROISSY EN FRANCE - Rue de la Belle Étoile	(6 500,00)
SEVRES - Avenue de la Cristallerie	(3 160,13)
LEVALLOIS-PERRET - Rue Collange	(12 096,07)
PARIS - Place de la Bourse	(137 464,68)
PARIS - Rue du Faubourg Saint-Honoré	(15 082,90)
AIX EN PROVENCE - Le Gambetta	(91 364,21)
PARIS - Rue du Faubourg Saint-Honoré	(3 988,00)
BOULOGNE-BILLANCOURT - Avenue Édouard Vaillant	(105 108,00)
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	(60 434,14)
TOULOUSE - Compans Caffarelli	(5 292,00)
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	(338 152,68)
<b>Entrées de climatisations suite renouvellement</b>	<b>778 642,81</b>
ROISSY EN FRANCE - Rue de la Belle Étoile	6 500,00
SEVRES - Avenue de la Cristallerie	3 160,13
LEVALLOIS-PERRET - Rue Collange	12 096,07
PARIS - Place de la Bourse	137 464,68
PARIS - Rue du Faubourg Saint-Honoré	15 082,90
AIX EN PROVENCE - Le Gambetta	91 364,21
PARIS - Rue du Faubourg Saint-Honoré	3 988,00
BOULOGNE-BILLANCOURT - Avenue Édouard Vaillant	105 108,00
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	60 434,14
TOULOUSE - Compans Caffarelli	5 292,00
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	338 152,68

## ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS (SUITE)

<b>Cessions de climatisation de l'exercice</b>		<b>(21 506,00)</b>
MARSEILLE - Avenue du Prado	(21 506,00)	
<b>Reclassements travaux de restructurations du compte immobilisations en cours</b>		<b>4 856 385,97</b>
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	1 134 816,23	
GUYANCOURT - Immeuble Les Miroirs	2 836 145,19	
PARIS - 8 place de la Bourse	172 648,48	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Paul Bert	712 776,07	
<b>Travaux de restructurations de l'exercice</b>		<b>5 522 875,65</b>
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	3 457 148,62	
GUYANCOURT - Immeuble Les Miroirs	57 857,81	
PARIS - 8 place de la Bourse	2 007 869,22	
<b>Solde des terrains et constructions au 31-12-2009</b>		<b>555 622 114,14</b>

### AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2008</b>		<b>3 393 462,31</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>		<b>580 566,38</b>
SCHILTIGHEIM - Avenue de l'Europe	16 086,26	
LYON - Boulevard Vivier Merle	1 954,06	
AIX EN PROVENCE - Cours Gambetta	53 500,00	
ROISSY EN France - Rue de la Belle Étoile	94 641,17	
COURBEVOIE - 16 à 40 rue Henri Régnauld	218,40	
LILLE - Avenue Le Corbusier	154 071,93	
LEVALLOIS-PERRET - 1 bis rue Collange	23 329,71	
COURBEVOIE - 49-51 rue Louis Blanc	163 172,96	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Avenue Édouard Vaillant	27 467,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	972,00	
AIX EN PROVENCE - Rue Guilibert Gautier de la Lauzière	1 200,00	
LA CHAPELLE SUR ERDRE - Parc des Impressionnistes	2 047,13	
PARIS - Boulevard Péreire	1 643,24	
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffarelli	40 262,52	
<b>Cessions de l'exercice</b>		<b>(337 950,49)</b>
MARSEILLE - Avenue du Prado	(337 950,49)	
<b>Solde au 31-12-2009</b>		<b>3 636 078,20</b>

### AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

<b>Solde au 31-12-2008</b>		<b>(1 222 686,83)</b>
Dotations de l'exercice		(721 654,18)
Compte à compte		241 714,75
<b>Solde des amortissements au 31-12-2009</b>		<b>(1 702 626,26)</b>

**Solde des agencements, aménagements et installations au 31-12-2009 (net des amortissements)** 1 933 451,94

### IMMOBILISATIONS EN COURS

<b>Solde au 31-12-2008</b>		<b>10 963 819,97</b>
<b>Reclassements travaux de restructurations du compte immobilisations en cours</b>		<b>(4 856 385,97)</b>
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	(1 134 816,23)	
GUYANCOURT - Immeuble Les Miroirs	(2 836 145,19)	
PARIS - 8 place de la Bourse	(172 648,48)	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Paul Bert	(712 776,07)	
<b>Solde immobilisations en cours au 31-12-2009</b>		<b>6 107 434,00</b>

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2008</b>		<b>4 104 620,76</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats		24 571,11
Remboursement partiel du dépôt versé sur SWAP de performance IPD		(2 510 000,00)
Fonds de roulement facturés aux locataires		(17 674,05)
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2009</b>		<b>1 601 517,82</b>

## ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2008	Dotations 2009	Montant des amortissements au 31-12-2009
Agencements, aménagements et installations	5 ans	1 222 686,83	479 939,43	1 702 626,26

## ■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2008	Augmentation des charges à étaler 2009	Dotations 2009	Montant des charges à étaler au 31-12-2009
Frais d'acquisition des immobilisations	21 131 572,35	19 854,81	(2 426 226,44)	18 725 200,72

## ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2008	Dotations 2009	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2009
Pour grosses réparations	4 205 659,72	1 598 151,00	848 843,10	4 954 967,62
Pour créances douteuses	458 348,47	484 303,90	279 979,97	662 672,40
<b>Total</b>	<b>4 664 008,19</b>	<b>2 082 454,90</b>	<b>1 128 823,07</b>	<b>5 617 640,02</b>

## ■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

<b>Total au 31-12-2009</b>	<b>Néant</b>
----------------------------	--------------

## ■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2008

Résultat 2008	37 324 847,66
Report à nouveau 2008	321 258,76
<b>Total distribuable</b>	<b>37 646 106,42</b>
Distribution du 1 <sup>er</sup> trimestre 2008	9 294 400,00
Distribution du 2 <sup>e</sup> trimestre 2008	9 496 000,00
Distribution du 3 <sup>e</sup> trimestre 2008	9 536 400,00
Distribution du 4 <sup>e</sup> trimestre 2008	8 797 329,00
<b>Total de la distribution</b>	<b>37 124 129,00</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>521 977,42</b>

## ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	204 869,07
Autres dettes diverses	513 687,34
<b>Total</b>	<b>718 556,41</b>

### Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	52 969,36
Créances diverses	107 254,81
Intérêts à recevoir	27 525,31
<b>Total</b>	<b>187 749,48</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 079 330,32
Locataires : factures à établir	52 969,36
Locataires : créances douteuses	1 078 423,33
<b>Total</b>	<b>2 210 723,01</b>

## ■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances de l'immeuble situé Rue Gabriel Péri à Toulouse	20 013,41
Charges d'assurances de l'immeuble situé Quai Alphonse Le Gallo à Boulogne-Billancourt	169 447,49
<b>Total</b>	<b>189 460,90</b>

## ■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

## ■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placements" figurent pour un montant de 11 973 000,00 euros des certificats de dépôts correspondant à des comptes séquestres constitués pour l'acquisition des immeubles situés à La Chapelle-sur-Erdre et Massy.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2009 s'élève à 4 933,53 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 39 546 797,21 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE Roquépine Placements.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2009 s'élève à 8 793,76 euros.

Enfin, les appels de marge versés dans le cadre du Swap de performance sur l'indice IPD France All Office Annual, s'élèvent à 1 530 000,00 euros au 31 décembre 2009.

Les appels de marge versés à GSI sont rémunérés au taux EONIA. Le montant des intérêts provisionnés non encore encaissés au 31 décembre 2009 s'élève à 13 798,02 euros.

## ■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	2 893 766,16
État des lieux	3 382,65
Entretien et réparations	341 120,46
Grosses réparations refacturées	75 685,01
Primes d'assurances	150 373,83
Frais de contentieux	1 440,79
Taxes bureaux	604 166,74
Taxes foncières	2 418 986,70
Taxes ordures ménagères	543 822,60
Autres taxes immobilières	5 502,44
Honoraires de gestion	129 059,96
Honoraires de redactions d'actes	11 626,00
<b>Total</b>	<b>7 178 933,34</b>

## ■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(133 701,23)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	202 196,54
Autres charges immobilières	(98 867,59)
Diverses charges d'exploitation	15 678,97
<b>Total</b>	<b>(14 693,31)</b>

## ■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(133 701,23)
Produits de l'activité immobilière	117 639,37
<b>Total</b>	<b>(16 061,86)</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	13,70
<b>Total</b>	<b>13,70</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	4,52
<b>Total</b>	<b>4,52</b>

## ■ FONDS DE REMBOURSEMENT

<b>Solde disponible au 31-12-2009</b>	<b>23 861,87</b>
---------------------------------------	------------------

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX		Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	
13008	MARSEILLE	141/145 AVENUE DU PRADO					
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC DE PICHAURY			1 111 434,53		
13100	AIX EN PROVENCE	LE GAMBETTA	2 021	45	3 047 455,85	6 948,50	
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY - BÂT A13	971	37	1 211 236,10		
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY - BÂT A16	1 256	48	1 567 172,09		
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY - BÂT A14	1 650	65	2 186 911,78		
13100	AIX EN PROVENCE	AV. G. GAUTHIER DE LA LAUZIÈRE	1 644	63	2 149 362,83		
31000	TOULOUSE	5 ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI	4 658	32	6 132 566,62	248 237,52	
31000	TOULOUSE	16 RUE GABRIEL PÉRI	6 734	210	7 224 655,74	1 114 209,48	
31000	TOULOUSE	AV. DU DR. MAURICE GRINFOGEL	6 203	344	9 445 823,04		
31700	BLAGNAC	ZAC DU GRAND NOBLE	1 926	92	2 127 707,99		
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DE L'ARGONNE	4 963	210	5 769 946,92		
34000	MONTPELLIER	LES CENTURIES - 93 PLACE DUHEM	2 113	68	2 624 257,38		
44000	NANTES	2-4 RUE ÉDOUARD NIGNON	1 990	68	3 711 483,00		
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	26 BOULEVARD DE L'EUROPE	825	27	1 456 486,90		
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	24 BOULEVARD DE L'EUROPE	825	27	1 456 486,90		
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	825	27	1 456 486,90		
44800	SAINT-HERBLAIN	ZAC DU MOULIN NEUF	1 330	50	1 681 524,81	29 845,50	
44800	SAINT-HERBLAIN	IMPASSE AUGUSTIN FREYNEL	4 404	173	4 840 067,20		
59000	LILLE	19 AVENUE LE CORBUSIER	3 178	43	6 672 513,00		
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	BÂTIMENT SYNTHESIS	1 545	1	1 451 168,90		
67300	SCHILTIGHEIM	IMMEUBLE AVENTIS	4 500	1	7 559 601,77		
69003	LYON	92 RUE DE LA PART-DIEU	5 546	100	10 475 000,00		
69003	LYON	107-109 BD VIVIER MERLE	4 203	113	16 694 125,00		
69009	LYON	LE HÉRON BUILDING	6 153	141	8 156 022,42		
69800	SAINT-PRIEST	139 RUE DE L'AVIATION	1 879	68	2 301 285,15		
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	2 393	10	16 454 678,50	9 216,00	
75004	PARIS	8-10 RUE DU RENARD	30-07-08	1 990	12 711 900,00		
75008	PARIS	105-109 RUE DU FAUBOURG ST-HONORÉ	27-10-99	738	2 689 810,46		
75008	PARIS	89-91 RUE DU FAUBOURG ST-HONORÉ	06-06-03	1 563	7 768 231,00	100 748,00	
75008	PARIS	89-91 RUE DU FAUBOURG ST-HONORÉ	19-10-04	1 321	7 683 300,00	56 251,77	
75009	PARIS	14 AVENUE TRUDAINE	09-08-01				
75010	PARIS	10 RUE TAYLOR	30-07-04	1 705	17	4 989 932,00	
75015	PARIS	1-15 QUAI DE GRENELLE	23-10-07	1 049	15	6 889 820,00	
75017	PARIS	251 BOULEVARD PEREIRE	05-06-03	1 165	30	5 700 000,00	
75017	PARIS	73-75 RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	9	5 050 000,00	
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	23 AVENUE LOUIS BREGUET	30-01-01	2 546	102	4 035 020,59	
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	2 042	88	6 600 000,00	
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	4 AVENUE DU VIEIL ETANG	15-03-00	3 026	1	3 993 249,56	
78280	GUYANCOURT	BÂTIMENT THALASSA	30-06-00	855	24	1 930 048,00	
78280	GUYANCOURT	BÂTIMENT NAÏADE	30-06-00	855	26	1 928 993,98	
78280	GUYANCOURT	BÂTIMENT CALIPSO	29-09-00	4 232		9 556 034,22	
78280	GUYANCOURT	13 RUE CHARLES ET ÉMILE PATHÉ	24-08-04	3 044	120	8 875 958,00	
78280	GUYANCOURT	38 BOULEVARD PAUL CÉZANNE	22-09-04	5 462	120	9 729 617,00	
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	2 717	125	14 000 000,00	
92000	NANTERRE	45-61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	5 364	98	17 152 600,00	
92000	NANTERRE	119-125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	1 519	19	6 759 190,00	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	6 532	99	28 534 660,77	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	41-43 RUE PAUL BERT	30-05-05	950	28	4 488 200,07	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	77-83 RUE ÉDOUARD VAILLANT	30-06-05	3 776	139	17 250 943,00	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	66 ROUTE DE LA REINE	03-10-05	2 336	30	11 175 000,00	
92110	CLICHY	100 RUE MARTRE	30-06-03	2 136	64	6 582 458,00	
92300	LEVALLOIS-PERRET	96 RUE ÉDOUARD VAILLANT	22-11-01	2 647	71	13 106 346,91	
92300	LEVALLOIS-PERRET	1 BIS RUE COLLANGE	16-10-03	3 445	72	11 216 672,75	337 125,67
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	8 643	166	32 134 681,12	167 712,50
92340	BOURG LA REINE	63 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	19-07-06	5 298	90	16 999 210,75	
92400	COURBEVOIE	1 PLACE DE LA COUPOLE	15-02-02				
92400	COURBEVOIE	49-51 RUE LOUIS BLANC	24-10-05	2 920	55	11 418 300,00	218 116,45
92400	COURBEVOIE	16-40 RUE HENRI REGNAULT	01-10-07	1 726	30	14 200 000,00	
92500	RUEIL-MALMAISON	7 RUE HENRI BECQUEREL	29-08-03	7 134	150	21 561 164,72	
92500	RUEIL-MALMAISON	4 RUE JACQUES DAGUERRE	24-10-05	3 215	68	10 247 000,00	765 316,40
92500	BOULOGNE-BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	24-10-05	1 978	43	10 908 300,00	2 700,00
92733	NANTERRE	87 RUE DES TROIS FONTANOTS	07-09-07	4 429	66	33 000 000,00	
93100	MONTREUIL SOUS BOIS	40 RUE ARMAND CARREL	10-12-02				
95700	ROISSY EN FRANCE	383 RUE DE LA BELLE ÉTOILE	17-09-02	1 378	58	2 965 302,65	43 167,70
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>175 600</b>	<b>4 157</b>	<b>512 797 406,87</b>	<b>3 099 595,49</b>	

Aménagements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2009 (I + II + III)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyer (€ HT)	Valeur vénale HD 2009	Valeur vénale HD 2008
1 548,48	1 548,48	5 748 039,31	IMMEUBLE VENDU			9 200 000,00
	1 111 434,53	1 111 434,53	DIVERS LOCATAIRES	142 823,58	1 390 000,00	1 460 000,00
74 775,48	3 129 179,83	3 076 641,99	DIVERS LOCATAIRES	307 716,44	4 000 000,00	4 110 000,00
	1 211 236,10	1 211 236,10	DIVERS LOCATAIRES	131 968,63	1 370 000,00	1 470 000,00
	1 567 172,09	1 567 172,09	GAMES WORKSHOP	195 631,29	1 850 000,00	1 970 000,00
1 079,01	2 187 990,79	2 186 911,78	DIVERS LOCATAIRES	254 179,55	2 390 000,00	2 550 000,00
	2 149 362,83	2 149 362,83	DIVERS LOCATAIRES	270 083,72	2 390 000,00	2 560 000,00
39 771,36	6 420 575,50	6 358 485,90	AKERY'S PARTICIPATION	724 658,70	8 100 000,00	8 320 000,00
5 275,78	8 344 141,00	8 345 765,00	LOCAPOSTE	857 646,33	9 530 000,00	10 000 000,00
	9 445 823,04	9 445 823,04	MOTOROLA	1 087 540,41	11 480 000,00	12 070 000,00
	2 127 707,99	2 127 707,99	ELTA	270 346,59	2 710 000,00	2 750 000,00
816,66	5 770 763,58	5 772 581,72	DIVERS LOCATAIRES	632 692,13	6 830 000,00	7 280 000,00
	2 624 257,38	2 624 414,36	DIVERS LOCATAIRES	336 451,61	3 090 000,00	3 270 000,00
	3 711 483,00	3 711 483,00	DIVERS LOCATAIRES	254 719,79	3 270 000,00	3 510 000,00
	1 456 486,90	1 456 486,90	IMMEUBLE VACANT	7 910,45	1 419 000,00	1 471 735,32
	1 456 486,90	1 456 486,90	DIVERS LOCATAIRES	11 820,32	1 419 000,00	1 471 735,32
1 637,70	1 458 124,60	1 456 486,90	IMMEUBLE VACANT	7 907,09	1 419 000,00	1 471 735,32
	1 711 370,31	1 711 370,31	DIVERS LOCATAIRES	183 750,13	1 730 000,00	1 850 000,00
	4 840 067,20	4 840 067,20	DIVERS LOCATAIRES	554 270,10	5 810 000,00	6 110 000,00
196 728,13	6 869 241,13	6 765 500,78	DIVERS LOCATAIRES	643 617,49	7 790 000,00	8 390 000,00
190,41	1 451 359,31	1 452 131,51	EIFFAGE CONSTRUCTION	184 559,02	1 630 000,00	1 770 000,00
167 276,86	7 726 878,63	7 757 055,70	DIVERS LOCATAIRES	653 056,52	6 742 500,00	6 856 500,00
	10 475 000,00	10 475 000,00	DIVERS LOCATAIRES	963 612,93	9 760 000,00	10 490 000,00
2 503,73	16 696 628,73	16 695 338,97	DIVERS LOCATAIRES	1 063 397,49	15 962 500,00	15 700 000,00
137 824,68	8 293 847,10	8 369 929,04	DIVERS LOCATAIRES	919 340,65	11 111 000,00	10 300 000,00
	2 301 285,15	2 301 285,15	DIVERS LOCATAIRES	302 881,80	2 890 000,00	2 974 000,00
	16 463 894,50	13 959 376,80	IMMEUBLE VACANT	881 233,49	16 380 000,00	15 948 000,00
	12 711 900,00	12 711 900,00	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	806 156,68	12 468 300,00	12 711 900,00
	2 689 810,46	2 689 810,46	AAP ADMINISTRATION AFFI	392 424,01	5 910 000,00	6 210 000,00
47 686,08	7 916 665,08	7 958 843,05	DIVERS LOCATAIRES	860 044,04	10 730 000,00	11 500 000,00
	7 739 551,77	7 733 476,77	GRANRUT AVOCATS	741 275,49	9 630 000,00	10 000 000,00
		3 584 007,50	IMMEUBLE VENDU			3 793 000,00
	4 989 932,00	4 989 932,00	F.M.P.	499 864,93	5 730 000,00	5 950 000,00
	6 889 820,00	6 889 820,00	COMMUNICATION ET PROG.	510 969,51	6 390 000,00	6 630 000,00
204 887,47	5 904 887,47	5 995 039,46	AMAZON.FR	570 470,09	7 880 000,00	8 130 000,00
	5 050 000,00	5 050 000,00	PRISMA PRESSE	454 825,28	5 650 000,00	5 725 000,00
8 225,76	4 043 246,35	4 055 391,90	DIVERS LOCATAIRES	410 674,29	3 430 000,00	3 760 000,00
	6 600 000,00	6 600 000,00	DIVERS LOCATAIRES	430 420,82	5 256 000,00	6 051 000,00
	3 993 249,56	3 993 249,56	IMMEUBLE VACANT	533 701,61	4 250 000,00	4 570 000,00
	1 930 048,00	1 930 048,00	DIVERS LOCATAIRES	202 978,12	1 640 000,00	2 070 000,00
37 825,29	1 966 819,27	1 984 635,29	DIETSWELL ENGINEERING	142 951,30	1 680 000,00	1 910 000,00
	9 556 034,22	9 556 034,22	DIVERS LOCATAIRES	1 131 480,46	8 560 000,00	11 400 000,00
	8 875 958,00	8 875 958,00	URSSAF PARIS	897 492,02	9 230 000,00	9 680 000,00
9 040,37	9 738 657,37	6 847 433,02	DIVERS LOCATAIRES	742 463,36	11 740 000,00	12 640 000,00
	14 000 000,00	14 000 000,00	DIVERS LOCATAIRES	922 732,00	11 359 200,00	14 000 000,00
	17 152 600,00	17 152 600,00	DIVERS LOCATAIRES	1 426 739,16	19 300 000,00	19 400 000,00
	6 759 190,00	6 759 190,00	IMMEUBLE VACANT	495 464,60	5 700 000,00	6 100 000,00
841,51	28 535 502,28	23 942 695,91	IMMEUBLE VACANT	2 023 259,97	29 052 000,00	25 632 000,00
17 346,77	4 505 546,84	3 799 096,15	DIVERS LOCATAIRES	356 765,24	4 360 000,00	4 722 000,00
57 467,57	17 308 410,57	17 295 430,95	DIVERS LOCATAIRES	1 595 311,38	18 940 000,00	20 250 000,00
	11 175 000,00	11 175 000,00	MEETIC	1 056 119,53	12 700 000,00	13 500 000,00
1 770,05	6 584 228,05	6 586 239,71	DIVERS LOCATAIRES	711 100,26	6 320 000,00	6 630 000,00
	13 106 346,91	13 106 346,91	ZURICH INTERNATIONAL	1 324 995,83	15 740 000,00	16 200 000,00
345 335,47	11 899 133,89	12 015 902,77	DIVERS LOCATAIRES	1 291 557,73	13 270 000,00	13 110 000,00
	32 302 393,62	32 302 393,62	LES PAGES JAUNES	2 466 098,59	33 150 000,00	34 400 000,00
	16 999 210,75	16 999 210,75	DIVERS LOCATAIRES	485 816,43	17 400 000,00	18 000 000,00
		10 034 181,00	IMMEUBLE VENDU			11 100 000,00
314 600,36	11 951 016,81	11 874 750,34	DIVERS LOCATAIRES	808 674,66	11 940 000,00	12 300 000,00
2 020,75	14 202 020,75	14 202 335,63	DIVERS LOCATAIRES	709 994,94	12 180 000,00	12 800 000,00
	21 561 164,72	21 561 164,72	BRANDT APPLIANCES	2 750 791,05	24 800 000,00	26 000 000,00
2 797,81	11 015 114,21	11 013 399,21	NESTLÉ PURINA	885 638,30	11 260 000,00	11 720 000,00
9 582,49	10 920 582,49	10 923 390,49	DIVERS LOCATAIRES	772 901,74	10 380 000,00	11 520 000,00
	33 000 000,00	33 000 000,00	DIVERS LOCATAIRES	1 891 237,88	25 000 000,00	30 000 000,00
		7 558 139,00	IMMEUBLE VENDU			10 000 000,00
240 461,75	3 248 932,10	3 202 749,58	ROHLIG FRANCE	109 495,25	2 180 000,00	3 420 000,00
<b>1 929 317,78</b>	<b>517 826 320,14</b>	<b>534 083 371,77</b>		<b>43 256 702,80</b>	<b>537 668 500,00</b>	<b>598 858 605,96</b>

## ■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

ENTREPÔTS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)
92350	LE PLESSIS ROBINSON	15 AVENUE GALILÉE	18-03-08	6 259	33	9 400 000,00	
93210	SAINT-DENIS	ZAC DES CORNILLONS	03-05-01	2 034	33	3 089 531,79	35 580,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>				<b>8 293</b>	<b>66</b>	<b>12 489 531,79</b>	<b>35 580,00</b>
RÉSIDENCE MÉDICALE							
75017	PARIS	26 RUE MÉDÉRIC	27-06-06	4 578	14	27 200 000,00	
<b>TOTAL RÉSIDENCE MÉDICALE</b>				<b>4 578</b>	<b>14</b>	<b>27 200 000,00</b>	
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX							
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-04				
78280	GUYANCOURT	38 BOULEVARD PAUL CÉZANNE	22-09-04				
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	29-02-08	1 679	36	6 107 434,00	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	41-43 RUE PAUL BERT	30-05-05				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX</b>				<b>1 679</b>	<b>36</b>	<b>6 107 434,00</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>190 150</b>	<b>4 273</b>	<b>558 594 372,66</b>	<b>3 135 175,49</b>

Aménagements moins amortissements (III)	Valeur comptable 2009 (I + II + III)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyer (€ HT)	Valeur vénale HD 2009	Valeur vénale HD 2008
	9 400 000,00	9 400 000,00	MALMENAYDE	705 784,52	8 600 000,00	9 400 000,00
4 134,16	3 129 245,95	3 142 342,56	DIVERS LOCATAIRES	367 971,06	3 570 000,00	3 700 000,00
<b>4 134,16</b>	<b>12 529 245,95</b>	<b>12 542 342,56</b>		<b>1 073 755,58</b>	<b>12 170 000,00</b>	<b>13 100 000,00</b>
	27 200 000,00	27 200 000,00	MEDOTELS	2 373 070,68	21 500 000,00	31 450 000,00
	<b>27 200 000,00</b>	<b>27 200 000,00</b>		<b>2 373 070,68</b>	<b>21 500 000,00</b>	<b>31 450 000,00</b>
		172 648,48	TRAVAUX DE RESTRUCTURATION			
		2 836 145,19	TRAVAUX DE RESTRUCTURATION			
6 107 434,00	6 107 434,00	6 107 434,00	IMMEUBLE VEFA		5 600 000,00	6 162 745,00
		1 134 816,23	TRAVAUX DE RESTRUCTURATION			
		712 776,07	TRAVAUX DE RESTRUCTURATION			
<b>6 107 434,00</b>	<b>6 107 434,00</b>	<b>10 963 819,97</b>			<b>5 600 000,00</b>	<b>6 162 745,00</b>
<b>1 933 451,94</b>	<b>563 663 000,09</b>	<b>584 789 534,30</b>		<b>46 703 529,06</b>	<b>576 938 500,00</b>	<b>649 571 350,96</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009, 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.

## 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 23 avril 2010

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux associés,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

## CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

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

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

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

### Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec UFG REM en date du 2 novembre 2006 par laquelle UFG REM assure pour le compte de UFG Pierre diverses prestations de services dans les domaines de la reddition des charges, de la faisabilité des travaux, de la mise en conformité des immeubles avec la législation, des transactions locatives, de la rédaction des baux et des arbitrages du patrimoine.

Par avenant à la convention de prestations de services du 2 novembre 2006 signé le 21 décembre 2007, votre société de gestion UFG REM a transféré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 à la société UFG PM la réalisation des prestations relevant du Property Management : prestations au titre des redditions de charges, en matière de fiscalité, de travaux, de négociation avec les locataires en vue du renouvellement de leurs baux (les autres prestations de recherche de locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de votre SCPI, de négociation avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués et en vue du renouvellement de leurs baux, sont conservées par votre société de gestion UFG REM).

La convention du 2 novembre 2006 fixe les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges, le prix maximum étant désormais fixé à 0,82 euro HT/m<sup>2</sup>. 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 étant désormais fixée à 180 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants, l'honoraire dû par la SCPI et l'honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI étant désormais fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : un honoraire dû par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et un honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes, l'honoraire dû par la SCPI et refacturé au locataire ne pouvant plus être inférieur à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers.

Cette convention instaure de nouvelles prestations en matière :

- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : un honoraire dû par la SCPI de 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail,
  - pour les extensions de surfaces : un honoraire dû par la SCPI de 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 ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées,
  - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

.../...

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2009 :

Prestations	Modalités financières	UFG REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 0,82 euro HT/m <sup>2</sup> 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.	-	144 203,54
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 : 180 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
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.	211 418,42	-
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.	11 626,00	-
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	429 479,05	-
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.	173 847,40	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	-
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

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, du GIE Roquépine 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.

#### 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 2009 s'élève à 3 106 178,05 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 2009 s'élève à 6 312,38 euros HT.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2010

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



B70094

**UFG REM**  
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 53 62 40 81  
399 922 699 RCS PARIS - [www.ufg-lfp.com](http://www.ufg-lfp.com)

