



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1



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



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI de rendement à capital variable

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire annuelles 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	16
Rapport du conseil de surveillance	16
Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire	18
Projets de résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	19
Comptes au 31 décembre 2009	20
Annexe	24
Composition du patrimoine	32
Rapports du commissaire aux comptes	40

Avant-Propos

■ LES SCPI DE L'UFG DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

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

■ 2009, POINT BAS DU CYCLE IMMOBILIER

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

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

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

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

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

UN MARCHÉ LOCATIF EN DÉSÉQUILIBRE

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

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

■ PERSPECTIVES 2010 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES INCERTAINES

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

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

UN MARCHÉ LOCATIF EN CONVALESCENCE

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

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

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

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT À DEUX VITESSES

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

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

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

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET LA PROBLÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	14 juin 1973
N° d'immatriculation au RCS	419 867 213 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	14 juin 2023
Capital plafond statutaire	750 000 033 €
Visa AMF	SCPI n°05-07 en date du 8 mars 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaires aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

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

EXPERT IMMOBILIER

Société CB Richard Ellis Valuation - 145/151, rue de Courcelles - 75017 Paris
 Fin du mandat : à l'assemblée générale de 2010 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2009.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 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.

Le fort ralentissement de la collecte a eu pour conséquence un solde de 16 546 parts en attente de retrait à la fin de l'exercice, soit 0,51 % du nombre total de parts, inscrites pour la plupart depuis plusieurs mois sur le registre des retraits. Aussi, le fonds de remboursement voté lors de la dernière assemblée générale a été mis en œuvre courant janvier 2010 permettant le remboursement de 5 037 parts au prix de 247,98 euros.

Concernant l'estimation du patrimoine, la valeur vénale du patrimoine s'est établie à 772 839 650,00 euros hors droits, en diminution, à périmètre constant, de 5,85%.

Le revenu distribué au titre de l'exercice s'est élevé à 14,61 euros, offrant un rendement de 5,12 % par rapport au prix de la part maintenu à 285,00 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 en baisse, notamment en raison des renégociations de loyers et de l'importance de certains actifs vacants pour rénovation, de l'ordre de 14,28 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	491 719 356 €
Nombre de parts	3 213 852
Capitalisation	915 947 820 €
Nombre d'associés	19 922
Valeur de réalisation	247,83 €
Prix de souscription*	285,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	262,20 €
Valeur ISF pour 2010**	262,20 €
Distribution 2009	14,61 €
Distribution prévisionnelle pour 2010	Autour de 14,28€

* Prix payé par l'acquéreur ou le soucripteur à compter du 10 octobre 2008.

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2009	2008
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	83 045 099,99	87 515 651,74
dont loyers	61 382 941,75	60 897 971,11
Total des charges	34 998 188,83	38 091 184,27
Résultat	48 046 911,16	49 424 467,47
Dividende	46 797 163,44	48 932 829,40
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	491 719 356,00	491 719 356,00
Total des capitaux propres	727 772 373,44	719 658 575,48
Immobilisations locatives	710 500 947,51	720 081 035,29
	Global 2009	Par part 2009
Autres informations		
Bénéfice	48 046 911,16	14,99*
Dividende	46 797 163,44	14,61*
Patrimoine		
Valeur vénale/expertise	772 839 650,00	240,47
Valeur comptable	727 772 373,44	226,45
Valeur de réalisation	796 482 498,52	247,83
Valeur de reconstitution	918 256 262,94	285,72

* 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	55 351	1,72 %
Parts cédées de gré à gré	82	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	17 357	0,54 %
Parts en attente de retrait	16 546	0,51 %

Le volume des souscriptions atteint 15,7 millions d'euros. La totalité des parts souscrites a été affectée à la contrepartie du retrait de parts, et il demeurerait au 31 décembre l'équivalent de 4,7 millions d'euros non encore traités.

Pour pallier l'attente des associés désireux de se retirer, il a été mis en œuvre le fonds de remboursement dont le principe fut approuvé lors de l'assemblée de juin 2009. C'est au mois de janvier 2010 que les premiers remboursements de parts ont été réalisés sur la base de la valeur de réalisation publiée réduisant donc le capital de la SCPI à due concurrence.

À la date du 19 mars de cette année, 5 037 parts étaient annulées et remboursées par prélèvement sur le fonds de remboursement et au cours de la même période 6 562 parts, représentant 1,9 millions d'euros, étaient souscrites en contrepartie de retraits équivalents ; le bulletin du 30 avril vous a informé de l'état du marché des parts à la fin du premier trimestre.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions sur l'exercice 2009

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé une acquisition pour un montant de 441 000 euros hors droits.

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

sa quote-part dans l'indivision, 98 m² 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 ²)	Nombre Pkg (U)	Prix HT/HD	Remarque
09-09-09	PARIS (2 ^e) 8 place de la Bourse - 5/9 rue Feydeau	98	0	441 000	Surface complémentaire acquise dans le cadre de la restructuration de l'immeuble

2. Les cessions sur l'exercice 2009

Au cours de l'année 2009, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a procédé à l'arbitrage de seize actifs immobiliers pour un montant global de 25 131 976 euros hors droits net vendeur.

Quatre de ces arbitrages concernaient des entrepôts et des locaux d'activités vieillissants situés en Ile-de-France et nécessitant des travaux de mise aux normes.

Le 19 janvier 2009, la SCPI a cédé un entrepôt d'environ 3 256 m² sis 10 rue Eugène Henaff à Bobigny (93000) pour un prix de 1 600 000 euros hors droits net vendeur. Ces locaux étaient vacants à hauteur de 55 % depuis trois ans.

Le 20 mars, deux ensembles d'entrepôt sis Clos des Ridolles, 25 boulevard Jean-Baptiste Oudry à Créteil (94000) d'une surface globale d'environ 2 268 m² ont été cédés pour un montant global de 780 000 euros hors droits net vendeur à la Mairie de Créteil qui a exercé son droit de préemption.

Une expertise judiciaire avait été réalisée suite à l'affaissement d'une partie de la dalle béton. Les locaux n'étaient pas louables en l'état et nécessitaient des travaux structurels.

Ont été arbitrés en date du 15 juin 2009, trois lots de copropriété à usage d'entrepôts et bureaux annexes d'une surface d'environ 3 913 m² situés 27-29 rue Gustave Eiffel à Morangis (91420) pour un montant de 997 200 euros hors droits net vendeur.

Les travaux de mise aux normes auraient permis de maintenir le loyer au niveau du marché sans possibilité de valorisation supplémentaire.

Des lots de copropriété à usage d'activités d'environ 1 074 m² et 12 parkings extérieurs situés 1-5 rue Michel Carré à Argenteuil (95300) ont été cédés le 14 mai 2009 pour un prix de 617 550 euros hors droits net vendeur. Ces locaux, détenus par la SCPI depuis 1985, étaient situés dans une copropriété vieillissante et dans un secteur peu recherché.

Par ailleurs, est intervenue le 23 janvier 2009 la cession d'une surface de bureaux de 2 089 m² située dans l'ensemble immobilier Maille Nord, 6-10 avenue Montaigne à Noisy-le-Grand (93160) pour un prix de 3 124 489 euros hors droits net vendeur.

Cet arbitrage a été concrétisé à la faveur d'un portefeuille de 49 actifs dénommé "Mosaique 5" composé majoritairement de biens détenus en copropriété et à usage de bureaux. Le marché de Marne-la-Vallée et notamment Noisy-le-Grand était offreur et l'immeuble souffrait de vacance récurrente.

La SCPI a également procédé à l'arbitrage de plusieurs surfaces de bureaux situées en Région.

Des lots de copropriété d'une surface d'environ 184 m² et 88 m² situés dans le Capitole, 42-48 avenue des Bénédictins, Limoges (87000) ont été cédés pour un montant de 105 660 euros et 70 000 euros hors droits net vendeur respectivement. Ces bureaux étaient situés dans un ensemble immobilier construit en 1977 qui offrait des prestations sommaires et ne correspondait plus à la demande.

Un lot de copropriété à usage de bureaux d'une surface de 262 m² situé à Orléans, le Masséna, 122 bis rue du Faubourg Saint-Jean, a été cédé le 5 juin 2009 pour un montant de 283 000 euros hors droits net vendeur. Vacants à hauteur de 50 % depuis le 1^{er} août 2007, ces bureaux étaient situés en dehors des zones tertiaires dans un environnement d'habitation et souffraient de vacance récurrente.

Un immeuble indépendant à usage de bureaux d'une surface d'environ 1 573 m² situé 26 rue Benoît Bennier à Charbonnières (69260) a été cédé le 29 juin 2009 pour un montant de 2 000 000 euros hors droits net vendeur.

Le bâtiment était occupé par un locataire unique dont le loyer était nettement supérieur à la valeur locative de marché et qui pouvait résilier son bail en 2010. La libération de surfaces importantes par le Conseil Général dans le secteur risquait d'entraîner une vacance locative longue.

Le 30 juin 2009 est intervenue la cession d'un immeuble de bureaux détenu en indivision d'une surface d'environ 5 610 m² (quote-part CMP1 : 2 805 m²) dénommé "Le Trident" 18/20 rue Henri Rivière à Rouen (76000) pour un montant de 2 864 077 euros hors droits net (quote-part CMP1).

Cet immeuble, qui nécessitait des travaux de réfection, avait été reloué à hauteur de 93 % entre 2005 et 2007, après 2 ans de vacance locative.

Des bureaux détenus en copropriété, d'une surface d'environ 778 m² situés dans l'immeuble dénommé "Le Champs Girault" à Tours (37000) ont été cédés le 20 juillet 2009 pour un montant de 880 000 euros hors droits net vendeur.

Construits en 1976, ces bureaux, qui représentaient 2,34 % de la copropriété, étaient situés dans un ensemble immobilier vieillissant nécessitant d'importants travaux de rénovation à moyen terme.

Un immeuble à usage de bureaux sis 6 impasse Marie Noëlle à Saint-Herblain (44800) a été cédé le 25 novembre 2009 pour un montant de 250 000 euros hors droits net vendeur. Il s'agissait d'un petit immeuble vieillissant offrant des prestations inadéquates par rapport à la demande du marché. Un bail dérogatoire avait été signé en mai 2008, mais l'immeuble présentait un risque locatif à court terme.

Le 16 décembre 2009, la SCPI a procédé à l'arbitrage de lots de copropriété à usage de bureaux situés au 4 rue Lafayette à Metz (57000) pour un montant de 1 900 000 euros hors droits net vendeur. Ces bureaux étaient peu fonctionnels et concurrencés par des immeubles plus rationnels.

Il convient également de noter la cession de deux bâtiments à usage commercial d'une surface d'environ 1 680 m² et 1 500 m²,

situés "ZAC du Moulin Neuf", 7 à 11 rue Océane à Saint-Herblain (44800) pour un montant de 5 216 400 et 4 443 600 euros hors droits net vendeur respectivement.

Le propriétaire du centre commercial voisin souhaitant redévelopper l'ensemble de la zone, nous avons saisi l'opportunité de lui vendre ces deux immeubles à une excellente valeur de convenance.

Cessions en 2009

Date de cession	Adresse	Nature	Surface en m ²	Date acquisition	Nombre parking	Vacance en m ²	Locataires	Valeur acquisition ou d'apport	Valeur bilan	Valeur expertise HD au 31-12-08	Prix cession HD
19-01-09	Bobigny (93000) 10 rue Eugène Henaff	ENT	3 256	11-06-86	21	1 746	2 locataires	1 372 041,16	1 518 689,03	1 600 000	1 600 000
23-01-09	Noisy le Grand (93160) Maille Nord - 6/10 avenue Montaigne	BUR	2 089	11-12-90	46	603	2 locataires	3 035 277,05	2 883 512,88	3 190 000	3 124 489
20-03-09	Créteil (94000) Clos des Ridolles - 25 bd J.D. Oudry	ACT	964	21-10-82		592	1 locataire	503 081,76	396 367,00	220 000	320 000
20-03-09	Créteil (94000) Clos des Ridolles - 25 bd J.D. Oudry	ACT	1 304	28-09-84		1 380	0 locataire	701 265,48	533 572,00	100 000	460 000
14-05-09	Argenteuil (95300) 1/5 rue Michel Carré/ 18 rue Perouzet Bât. A	ACT	1 074	30-05-85		0	2 locataires	625 040,97	551 370,71	610 000	617 550
15-05-09	Limoges (87000) Le Capitole 1 & 2 46/48 avenue des Bénédictins	BUR	184	28-04-77	4	184	0 locataire	118 565,00	118 565,00	130 000	105 660
05-06-09	Orléans (45000) 22, Faubourg Saint-Jean	BUR	262	28-05-82	3	131	1 locataire	157 757,75	213 429,00	277 000	283 000
15-06-09	Morangis (91420) 27/29 rue Gustave Eiffel	ENT	3 913	07-05-79		3 913	0 locataire	693 825,97	1 518 689,03	920 000	997 200
29-06-09	Charbonnières les Bains (69260) 26 rue Benoît Bennier	BUR	1 573	18-09-90	58	0	1 locataire	1 415 318,64	1 680 198,81	1 990 000	2 000 000
30-06-09	Rouen (76000) 18/20 rue Henri Rivière	BUR	2 805	21-01-88	86	191	4 locataires	2 134 286,24	2 058 062,00	2 665 000	2 864 077
16-07-09	Saint Herblain (44800) 7,11,15 place Océane	COM	1 680	14-03-88		0	2 locataires	1 036 653,32	1 189 102,00	2 300 000	5 216 400
16-07-09	Saint Herblain (44800) 7,11,15 place Océane	COM	1 500	21-03-88	82	0	2 locataires	914 694,10	1 082 388,00	1 950 000	4 443 600
20-07-09	Tours (37000) Le Champ Girault - rue Fleming	BUR	778	06-10-77		0	3 locataires	332 600,30	474 472,13	773 000	880 000
21-09-09	Limoges (87000) Le Capitole 1 & 2 46/48 avenue des Bénédictins	BUR	88	28-04-77	2	0	1 locataire	56 733,00	56 733,00	62 000	70 000
25-11-09	Saint Herblain (44800) 6 impasse Marie Noelle	BUR	365	10-05-82	14	0	1 locataire	264 515,49	242 391,37	250 000	250 000
16-12-09	Metz (57000) 4 rue Lafayette	BUR	2 030	21-03-90	5	434	5 locataires	1 219 592,14	1 341 551,00	1 580 000	1 900 000
Total			23 865		321	9 174		14 581 248,37	15 859 092,96	18 617 000	25 131 976

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 (Loyers en €)	90,50 %	93,10 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre (Surface en m ²)	87,00 %	89,70 %

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, 61 382 941,75 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 6 488 650,30 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève à 90,50 %.

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 2,6 %.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2009 sur un total de 25 718 m². La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

74 dossiers locatifs signés au cours de l'année 2009 portant sur 39 000 m² environ (indivisions globales incluses) à savoir :

- 34 dossiers résorbant du vacant (23) ou l'extension de locataires en place (11) ;
- 40 dossiers concernaient des renégociations avec des locataires (maintiens en place après congés (20), renégociations des conditions locatives (15), renouvellement de baux (5)).

Les transactions les plus significatives sont indiquées ci-après :

Locations (nouveaux locataires)

- Saint-Denis (93) Plaine Espace : 2 157 m² loués à SCT au titre d'un bail 6/9 ans à compter de janvier 2009 moyennant un loyer de 223 euros/m² parkings inclus (correspondant à la Valeur Locative Marché (VLM) pour cet immeuble). Extension sur 554 m² qui a pris effet en janvier 2010 aux mêmes conditions locatives ;
- Montigny (78) Oxford :
 - 1 022 m² loués à Auralog au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de mars 2009 ;
 - 236 m² loués à Enersys au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans à compter d'avril 2009. Il reste 932 m² à louer. Secteur fortement concurrentiel pénalisé par une demande peu active ;
- Tours (37) Colette Duval : 943 m² loués à Cador Dorac au titre d'un bail 6/9 ans ayant pris effet en janvier 2009. Le loyer est à 116 euros/m² soit supérieur à la VLM de l'ordre de 110 euros/m² ;
- Paris (13^e) Héron Building : reprise par CNP des 1 046 m² libérés par anticipation pas Dexia (indemnité de résiliation de 470 000 euros) au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans prenant effet en juillet 2009 et moyennant un loyer réajusté à la VLM soit 400 euros/m² ;
- 1 125 m² loués à GIE Provalliance (F. Provost) à Boulogne (92) rue M. Dassault, bail 6/9 ans signé fin 2008 pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2009. Le loyer est à 255 euros/m² (soit inférieur à la VLM) en contrepartie des travaux preneur mais avec une progression de loyer de 26 % par rapport à l'ancien locataire ;

- Guyancourt (78) Parc Ariane 3 Le Mercure (50 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : 635 m² au global soit 317,5 m² pour CMP1 loués à Arteris avec une prise d'effet au 1^{er} octobre 2009. Le loyer de 155 euros/m² auquel a été signé le nouveau bail se situe en fourchette haute de la VLM des loyers pratiqués sur le parc pour des locaux de seconde main loués en l'état, sans aucun travaux bailleur ;

Renégociations – Renouvellements

- Vélizy (78) Rue Grange Dame Rose (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : libération par Yokogawa de 3 188 m² (au global) reloués à Thalès (637 m² pour Crédit Mutuel Pierre 1) 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/m²) soit une baisse de 27 % ;
- Madrid Bajaras : maintien en place d'IBM sur 3 529 m² au titre d'un nouveau bail à compter de mars 2009 et moyennant une progression de loyer de 3 % ;
- Évry (91) Immeuble Cocquibus : sortie de Riello et entrée de Aramis sur 270 m² au titre d'un bail commercial 6/9 ans prenant effet au 1^{er} décembre 2009 4 mois de franchise ;
- Chatillon (92) Technosud : sortie de Deister puis extension de 338 m² de Proloc Vitec qui loue désormais 1 382 m² au titre d'un nouveau bail commercial 3/6/9 ans prenant effet au 15 décembre 2009 ;
- Toulouse (31) Star Park maintien en place de In Situ Business sur 2 689 m² moyennant un réajustement du loyer à la VLM soit 128 euros/m². Effet rétroactif au 1^{er} juin 2009 ;
- Grenoble (38) Henri Barbusse (831 m²) : maintien en place de Supinfo grâce à un transfert du 2^e et 3^e étage sur une surface inférieure au RDC du même immeuble ;
- Clichy (92) rue de Villeneuve : maintien en place au titre d'un nouveau bail commercial 6/9 ans de Learning Tree International portant sur 3 412 m² moyennant une baisse du loyer de 25 % et une franchise de loyer de 6 mois ;
- Nanterre (92) Le Carillon (27,5 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : renégociation avec Véolia sur 11 750 m² (au global) actant un réajustement du loyer facial à 391 euros/m² parkings et réserves inclus (supérieur à la VLM de l'ordre de 310 euros/m²) 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 ;
- Vélizy (78) Santos Dumont : maintien en place de Levis Strauss Continental sur un bâtiment indépendant de 2 707 m² au titre d'un avenant de renouvellement de leur précédent bail à compter du 1^{er} janvier 2010. Réajustement du loyer à 170 euros/m² ainsi qu'une remise de 60 000 euros (2010) et 30 000 euros (2011). Le bailleur réalisera des travaux de remplacement d'équipements existants (système de rafraîchissement d'air) et de réparations (étanchéité notamment) pour un budget de 630 000 euros HT.

Au 31 décembre 2009, la surface vacante de la SCPI est de 48 699 m² se répartissant comme suit :

Paris	3 921 m ²	soit 8,0 %
Île-de-France	24 093 m ²	soit 49,5 %
Région	20 685 m ²	soit 42,5 %

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

- Paris (2^e) Carré Feydeau (3 531 m²) (49 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : immeuble indépendant de 7 205 m² (au global) rénové de façon très qualitative. Livré en septembre 2009. Relocation privilégiée dans sa totalité. Contact locatif en cours pour la totalité ;
- Montigny (78), Le Stephenson (6 272 m²) (53 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : 12 000 m² vacants au global. La rénovation des locaux est en cours. Livraison prévue entre juillet et septembre selon lots. Marché de seconde couronne peu actif actuellement ;
- Boulogne (92) Iléo (5 080 m²) (28 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG Rem) Avancement significatif du chantier de restructuration HQE. Livraison juillet 2010 ;
- Nanterre (92) Le Vermont (3 037 m²) (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM). Plusieurs niveaux de rénovation étudiés pour cet immeuble de 15 000 m² au global. Commercialisation engagée sur la base d'une rénovation basique et climatisation. 1^{er} étape engagée : curage et désamiantage de l'immeuble ;
- Lognes (77) Le Mandinet : (1 515 m²) (67 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM) 2 261 m² (au global) loué à Pi Laser au titre d'un bail 6/9 ans à compter du 8 février 2010. Loyer progressif dont le loyer facial est à 110 euros/m² pondéré, correspondant à la valeur locative marché. Compte tenu de l'activité exercée par le preneur, ces locaux, anciennement à usage d'activités, nécessitent désormais une classification ERP ;
- Argenteuil (95) Aristote (1 077 m²) (50 % avec une autre SCPI gérée par UFG REM). Secteur de seconde couronne peu actif actuellement ;
- Montigny (78) Oxford (932 m²). Immeuble rénové et divisible. Ce secteur de St-Quentin est peu actif et fortement concurrentiel ;
- La Plaine St-Denis (93) Plainespace (783 m²). Dernier lot restant à louer après l'extension de SCT ;
- Madrid Barajas (2 337 m²). Les travaux sont terminés. La location reprend à la division sur ce marché actuellement atone ;
- Marseille (13) Traverse de Pomegues (2 809 m²) (50 % de l'indivision avec une autre SCPI gérée par UFG REM). Reprise de la commercialisation en bureaux et prospects d'ores et déjà intéressés. Un bail de courte durée a été signé avec Pôle Emploi pour la totalité de l'un des bâtiments ;
- Bron (69) ZAC du Chêne (2 014 m²). Un bail a été signé pour la totalité avec Axima Seitha qui a pris effet au 10 février 2010 ;
- Lyon (69) Tour Part Dieu (1 581 m²). Espace témoin livré. La rénovation des locaux vacants se poursuit. Des contacts locatifs sont en cours ;
- Marseille (13) Château Gombert (1 178 m²) (50 % avec une autre SCPI gérée par UFG REM) Rénovation globale de l'immeuble par phases. Renégociation/extension avec un autre locataire en cours ;
- Grenoble (38) Europole Position (1 123 m²). Arbitrage et location sont menés en parallèle ;
- Hérouville (14) Place de Boston (1 096 m²) ;
- Grenoble (38) Telinvest (1 038 m²). Bail signé avec Spartoo sur 662 m² pour une prise d'effet au 1^{er} mars 2010 ;
- Rosny (93) R. Schumann (1 033 m²). Locaux loués à la division ;

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 18 157 m² soit 4,84 % de la surface en exploitation. Les plus significatives concernent :

- Gennevilliers (92) Parc des Barbanniers libération de 780 m² pour Crédit Mutuel Pierre 1 (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) par Coyne et Béliet au 31 mars 2010. Immeuble indépendant, rénovation prévue afin de positionner qualitativement cet actif sur un secteur de deuxième couronne éloignée fortement concurrentiel à l'offre actuellement ;
- Levallois (92) rue de Villiers : libération par Cafan de 1 512 m² pour Crédit Mutuel Pierre 1 (50 % avec une autre SCPI gérée par UFG REM) fin avril 2010. Immeuble indépendant dont la rénovation est en préparation ;
- Toulouse (31) Av. de Larrieu : libération de 1 203 m² par Distri Gestion fin mars 2010 ;
- Voisin-le-Bretonneux (78) ZAC le Merantais : 2 988 m², occupés actuellement par Asmodée Editions, seront libérés courant juin 2010 (date à laquelle est prévue la signature de l'acte de vente) ;
- Limonest (69) Allée des Hêtres : maintien en place renégocié par Black et Decker qui avait libéré congé sur 1 811 m² pour la mi-juin 2010. La signature du nouveau bail est en cours.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 538 926,10 euros, justifiée par les dossiers soldés durant l'exercice, et de la provision de 615 387,08 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 76 460,99 euros.

La procédure judiciaire opposant la SCPI au locataire O'Restauration a donné lieu à une décision de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 28 mai 2009 défavorable pour la SCPI.

En effet, la Cour d'appel a confirmé le jugement de première instance en ce qu'il avait condamné la SCPI à verser au locataire une indemnité de 828 000,00 euros à titre de dommages et intérêts, et a condamné en revanche le maître d'œuvre et l'entreprise ayant réalisé les travaux complémentaires à rembourser à la SCPI la somme de 26 794,00 euros.

La SCPI a formé pourvoi en cassation et a maintenu la consignation des sommes réglées en exécution du jugement de condamnation du 17 septembre 2007, l'ordonnance du 12 octobre 2007 du Premier Président de la Cour d'appel en ayant suspendu l'exécution provisoire.

Toutefois, le locataire O'Restauration, contestant le maintien de cette consignation, a engagé plusieurs mesures d'exécution afin d'obtenir le versement de ces sommes, en dépit du pourvoi en cours.

C'est ainsi que par un jugement du 23 novembre 2009, le juge de l'exécution a rejeté la demande O'Restauration d'attribution des sommes consignées (870 000,00 euros), et n'a validé la saisie bancaire pratiquée par le locataire qu'à hauteur du montant des intérêts soit 97 000,00 euros.

O'Restauration a interjeté appel de cette décision et a saisi le Premier Président de la Cour d'appel afin d'obtenir la suspension de son exécution provisoire.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2009.

	2009
Travaux réalisés	8 507 812,20 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	6 371 422,59 €

Nature des travaux réalisés en 2009

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
94742 ARCUEIL Rue de Stalingrad	Travaux de rénovation du RIE	632 374,17 €
MADRID (Espagne) Parc technologique Barajas	Travaux de rénovation complète de l'immeuble	194 256,46 €
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS ZI de la Vrillonnerie	Travaux de refection et d'étanchéité	73 071,00 €
92100 BOULOGNE Rue Abel Gance	Travaux de toiture, d'étanchéité et modernisation d'ascenseurs	66 370,56 €
69008 LYON Rue Denis	Travaux de refection de toitures	64 500,00 €
78180 MONTIGNY LE Bx Rue Stephenson	Travaux de démolition et travaux de carrelage en vue de la rénovation de la cuisine et des pièces attenantes	63 343,23 €
44300 NANTES Rue Château de l'Éraudière	Travaux de refection et d'étanchéité	62 370,96 €

Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
37000 TOURS Allée Colette Duval	Travaux d'aménagements	265 034,00 €
94742 ARCUEIL 21-37 rue de Stalingrad	Travaux de remise en état comprenant entre autre des travaux d'électricité, de peintures et de plomberie	96 052,84 €
69003 LYON Cours Albert Thomas	Renovation d'un local en open-space comprenant des travaux de démolition et d'électricité	92 562,56 €
92100 BOULOGNE 77-79 rue Marcel Dassault	Travaux de relocation comprenant des travaux de menuiserie et de cloisonnements	68 001,20 €
94300 VINCENNES 10 cours Louis Lumière	Mise en conformité des installations électriques	51 047,41 €
13008 MARSEILLE Rue du C ^{te} Rolland	Remise en état locatif comprenant des travaux d'électricité et de cloisonnements	49 466,48 €
78280 GUYANCOURT Boulevard des Chênes	Travaux de remise en état comprenant entre autres des travaux de divisions de lots et d'électricité	46 699,01 €

Climatisations

Les plus significatives sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
94742 ARCUEIL 21-37 rue de Stalingrad	Travaux de climatisation	377 754,62 €
67000 STRASBOURG Rue de la Durance	Travaux de climatisation	93 750,00 €

Travaux de restructurations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 BOULOGNE Quai Alphonse Le Gallo	Restructuration de l'immeuble avec remplacement de façade	2 688 893,21 €
75002 PARIS Place de la Bourse	Rénovation totale de l'immeuble	2 732 933,07 €
75017 PARIS Rue Stephenson	Travaux de rénovation de l'immeuble	106 952,26 €

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 772 839 650,00 euros hors droits.

Les valeurs d'expertise à périmètre constant sont en baisse de 5,85 % reflétant la chute des prix de l'immobilier qui touche toutes les classes d'actifs immobiliers ainsi que toutes les zones géographiques.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2009

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m ²	Total en %
Paris	22 278	3 978			26 256	6,98 %
Région parisienne	135 474	13 475	16 236	14 851	176 616	46,92 %
Province	155 015	3 810	3 474	5 917	168 216	44,69 %
Étranger	5 310				5 310	1,41 %
Total (m²)	314 657	21 263	19 710	20 768	376 398	
Total % (hors pkg)	83,60 %	5,65 %	5,24 %	5,51 %		100,00 %

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

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Autres	Total en €	Total en %
Paris	108 534 700	9 360 000				117 894 700	15,25 %
Région parisienne	371 911 400	23 621 800	15 676 000	11 560 000	35 000	422 804 200	54,71 %
Province	213 544 750	5 668 000	1 538 000	2 280 000		223 030 750	28,86 %
Étranger	9 110 000					9 110 000	1,18 %
Total (€)	703 100 850	38 649 800	17 214 000	13 840 000	35 000	772 839 650	
Total %	90,98 %	5,00 %	2,23 %	1,79 %	0,00 %		100,00 %

V - 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	710 500 947,51
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	17 271 425,93
Valeur comptable	727 772 373,44
Valeur comptable ramenée à une part	226,45
Valeur des immeubles "actuelle"	772 839 650,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	23 642 848,52
Valeur de réalisation	796 482 498,52
Valeur de réalisation ramenée à une part	247,83
Valeur de réalisation	796 482 498,52
Frais d'acquisition des immeubles	47 916 058,30
Commission de souscription	73 857 706,12
Valeur de reconstitution*	918 256 262,94
Valeur de reconstitution ramenée à une part	285,72

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

VI - EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier de la SCPI, expirant à l'issue de la présente assemblée, nous vous proposons de le renouveler pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

VII - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

L'organisation des contrôles s'appuie sur les contrôles permanents au niveau de chaque service concerné, 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.

T ABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2005	371 653 218,00	29 467 395,00	2 429 106	18 562	3 084 914,16	257,00
2006	408 734 298,00	62 286 520,00	2 671 466	18 863	5 709 388,64	281,00
2007	478 612 611,00	128 338 601,00	3 128 187	19 915	11 015 851,92	300,00*
2008	491 719 356,00	25 699 500,00	3 213 852	19 988	4 380 276,00	285,00**
2009	491 719 356,00	0,00	3 213 852	19 922	1 262 002,80	285,00

(1) Diminué des retraits.

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

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

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

2. Évolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	243,00	257,00*	281,00**	300,00***	285,00****
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	15,60	15,60	15,60	15,60	14,61
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	6,42 %	6,07 %	5,55 %	5,20 %	5,13 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,55	1,29	1,01	1,05	1,42

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

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

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

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

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

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2005	39 000	1,69 %	-	0	24 200,00
2006	35 440	1,45 %	-	0	16 250,00
2007	34 587	1,29 %	-	-	18 200,00
2008	125 317	4,01 %	- de 4 mois	18 500	22 850,00
2009	55 351	1,72 %	+ de 6 mois	16 546	9 807,00

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

Libellés	2005		2006		2007		2008		2009	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	20,32	95,57	19,88	96,22	19,21	92,11	19,41	95,52	19,16	96,96
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,52	2,45	0,64	3,10	1,27	6,07	0,66	3,25	0,20	1,01
Produits divers	0,42	1,98	0,14	0,68	0,38	1,82	0,25	1,23	0,40	2,02
TOTAL DES REVENUS	21,26	100,00	20,66	100,00	20,85	100,00	20,32	100,00	19,76	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	2,10	9,88	2,10	10,16	2,04	9,79	1,99	9,81	1,92	9,72
Autres frais de gestion*	0,64	3,01	0,54	2,61	0,46	2,22	0,15	0,74	0,21	1,06
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,13	0,61	0,27	1,31	0,17	0,82	0,20	0,98	0,10	0,51
Charges immobilières non récupérées	1,50	7,06	1,22	5,91	1,46	7,01	1,13	5,58	1,25	6,33
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	4,37	20,56	4,13	19,99	4,14	19,84	3,48	17,11	3,48	17,61
Amortissements nets :										
- patrimoine (sol d'autrui)	0,36	1,69	0,34	1,65	0,48	2,30	0,48	2,36	0,48	2,43
- autres (charges à étaler)	(0,01)	(0,05)	0,07	0,34	(0,02)	(0,11)	0,00	0,00	0,00	
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations	0,70	3,29	0,87	4,21	0,69	3,31	0,60	2,97	0,78	3,95
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,07)	(0,33)	(0,18)	(0,87)	0,10	0,50	0,00	0,02	0,03	0,15
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,98	4,60	1,10	5,32	1,25	6,00	1,09	5,35	1,29	6,53
TOTAL DES CHARGES	5,35	25,17	5,23	25,31	5,39	25,84	4,57	22,47	4,76	24,14
RESULTAT	15,91	74,83	15,43	74,69	15,47	74,16	15,76	77,53	15,00	75,86
Variation du report à nouveau	0,04 **	0,19	(0,17)	(0,82)	(0,17)	(0,64)	0,16	0,79	0,39	1,97
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,60	73,37	15,60	75,51	15,60	74,80	15,60	76,76	14,61	73,94
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,46	72,71	15,43	74,69	15,43	73,08	15,40	75,77	14,55	73,63

* 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 nettes de prélèvement, ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n°2004-06 à hauteur de - 0,27 euros par part.

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

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2008*	Durant l'année 2009	Total au 31-12-2009
Fonds collectés	781 976 998,14		781 976 998,14
Cessions d'immeubles	109 892 608,86	15 410 490,02	125 303 098,88
Plus et moins values sur cessions	1 199 998,35	7 798 625,20	8 998 623,55
Réévaluations	22 849 749,34	(902 722,05)	21 947 027,29
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(89 668 655,51)	(31 852,91)	(89 700 508,42)
Achats d'immeubles	(826 151 578,78)	(6 146 578,77)	(832 298 157,55)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	99 120,40	16 127 961,49	16 227 081,89

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

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

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2009 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	66 742 121
Autres charges déductibles	17 307 826
Revenu net	49 434 295
Soit par part pleine jouissance	15,43

REVENU FINANCIER

Revenu	576 470
Soit par part pleine jouissance	0,18
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,12

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

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	56 789 287,92
Réintégration (impôt Espagne)	130 565,99
Déduction (plus-values nettes à long terme)	(9 027 220,38)
Résultat fiscal	47 892 633,53

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	56 789 287,92
Réintégration (impôt Espagne)	130 565,99
Déduction	
Résultat fiscal	56 919 853,91

* 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	507 715,12	79 604,32	-498,88	3 645,44	-261,48	-20 044,09	445 269,91	507 715,22*
Fournisseurs d'immobilisations	10 910 413,98						10 910 413,98	10 910 413,98**
TOTAL à payer	11 418 129,10	79 604,32	-498,88	3 645,44	-261,48	-20 044,09	11 355 683,89	11 418 129,20
Factures non parvenues	487 336,21	21 500,00				297 717,72	168 118,49	487 336,21
TOTAL	487 336,21	21 500,00	0,00	0,00	0,00	297 717,72	168 118,49	487 336,21

* 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,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation la prorogation de la durée de vie de votre SCPI.

Constituée pour une durée de cinquante ans en 1973, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 est appelée à être dissoute le 14 juin 2023.

Il convient de rappeler, qu'ayant adopté le statut juridique de société à capital variable, votre SCPI est habilitée, à ce titre, à recevoir les versements des associés anciens et nouveaux. Or, l'investissement en parts de SCPI doit être envisagé dans un objectif de placement à long terme. Dès lors, ce terme de la durée de vie de Crédit Mutuel Pierre 1 devient désormais trop proche pour les souscriptions de parts nouvelles.

Dans ces conditions, et afin de permettre la poursuite de la commercialisation qui, dans l'intérêt de l'ensemble des associés, favorise à la fois l'amélioration du patrimoine et une certaine liquidité du marché des parts, il nous apparaît souhaitable de proroger la durée de vie de votre société.

Cette durée ne pouvant légalement excéder quatre-vingt dix neuf ans, il vous est par conséquent proposé de proroger la durée de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 de quarante-neuf ans et de modifier en conséquence l'article V des statuts - Durée.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous invitons à vous prononcer favorablement sur les résolutions que nous soumettons à votre vote.

La société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Compte tenu du ralentissement de la collecte et des parts restant en attente de retrait à la fin de l'exercice précédent, votre conseil de surveillance a porté une attention toute particulière à l'évolution du marché des parts au cours de l'année. Le flux de souscriptions enregistrées, en diminution de près de 30 % par rapport à 2008, a porté sur un total de 55 351 parts qui ont toutes permis de compenser des demandes de retrait, laissant en instance, au 31 décembre 2009, 16 546 parts.

Enfin, dans un tel contexte de marché des parts, le capital effectif de notre SCPI est demeuré inchangé au cours de l'exercice et fixé à 491 719 356, 00 euros.

Bien que les parts en suspens au 31 décembre 2009 ne représentaient qu'un pourcentage peu important (0,51 %) du nombre total de parts de la SCPI, il n'en demeure pas moins qu'elles étaient inscrites, pour la plupart d'entre elles, depuis plusieurs mois sur le registre des demandes de retrait. Cet allongement des délais de sortie n'a d'ailleurs pas cessé de préoccuper votre conseil. Aussi, sur la proposition insistante de votre conseil de surveillance, la société de gestion a décidé de mettre en œuvre, dans le courant du mois de janvier de la présente année 2010, le fonds de remboursement dont le principe avait été approuvé par la dernière assemblée générale.

À la date du 15 février 2010, 105 associés avaient donné suite à la proposition de remboursement de leurs parts par prélèvement sur ce fonds au prix de 247,98 euros, correspondant à la valeur de réalisation de la part. 4 591 parts avaient ainsi été remboursées.

2. LE PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions d'immeubles envisagées portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'apprécier le bien-fondé de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des arbitrages réalisés qui, pour un montant total de 25 131 976,00 euros, ont permis à la SCPI de se séparer de 23 865 m² de locaux vacants à hauteur de 38 %. À la fin de l'année, notre société avait en cours la cession de trois actifs, également en partie vacants à Voisins-le-Bretonneux, Limoges et Villeurbanne.

S'inscrivant dans le cadre de la restructuration de l'immeuble du Carré Feydeau, un petit local permettant d'agrandir le hall d'entrée du bâtiment et de créer une sortie de secours supplémentaire place de la Bourse, a été acquis moyennant le prix, droits compris et acte en main, de 441 000,00 euros.

Crédit Mutuel Pierre 1 avait en outre en projet, l'acquisition en indivision avec d'autres SCPI du Groupe, de locaux à usage de commerces sis à Villabé (91100). Loués aux sociétés Castorama et Jardiland suivant des baux de 6 ans fermes, ces locaux représentaient, pour sa quote-part (30 %), 4 985 m² et un investissement de 10 377 900,00 euros sur la base d'un taux de rendement brut de 7,25 %. Une promesse de vente a été signée dès le début du mois de février 2010.

Au niveau locatif, la situation s'est caractérisée par la concomitance de la vacance de certains actifs importants et des rénovations en cours. À la fin de l'année, notre société comptait notamment, parmi ses locaux vacants, les bureaux de 3 037 m² du Vermont à Nanterre, ainsi que des locaux, tels ceux de Boulogne, quai Le Gallo (5 080 m²), de Paris, Carré Feydeau (3 355 m²), de Montigny Le Bretonneux (6 272 m²) ou de Marseille, Traverse Pomegues (2 809 m²), qui faisaient ou devraient faire l'objet de travaux de rénovation. Compte tenu de ces divers éléments, le taux d'occupation financier s'est par conséquent établi à 90,50 % au titre de l'exercice pour 93,10 % en 2008.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

En ce qui concerne la valeur vénale du patrimoine, la nouvelle évaluation des expertises, qui ressort au 31 décembre 2009 à 772 839 650,00 euros contre 829 246 115,00 euros au 31 décembre 2008, enregistre, à patrimoine identique, une diminution de 5,85 %.

Nonobstant cette diminution de la valeur d'expertise, il a été décidé, au vu des différents paramètres prévisionnels de notre société pour 2010, notamment sa rentabilité prévisionnelle comparée aux rendements des autres classes d'actifs, de maintenir le prix de souscription de la part inchangé et fixé à 285,00 euros.

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

4. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 61 382 941,75 euros contre 60 897 971,11 euros pour l'exercice précédent. Du fait de la diminution simultanée des encours moyens gérés et des taux de rémunération de la trésorerie, les produits financiers sont ramenés de 2 079 048,08 euros à 627 074,81 euros. Le résultat de l'exercice ressort à 48 046 911,16 euros, correspondant à un résultat comptable par part de 15,00 euros. Tenant compte du résultat prévisionnel, estimé en recul pour 2010, le dividende versé a été ramené, dans un souci de prudence, de 15,60 euros par part en 2008 à 14,61 euros au titre de l'exercice, ce qui a permis de conforter le report à nouveau le portant à plus d'un mois de distribution par part.

En raison de l'impact des négociations de loyers, de la vacance d'actifs importants faisant l'objet de travaux de rénovation, les comptes prévisionnels de l'exercice 2010, qui nous ont été présentés, aboutissent à un résultat par part de 12,76 euros. Le report à nouveau ainsi que la distribution éventuelle d'une quote-part de plus-value permettent d'envisager un dividende de 14,28 euros par part.

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

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

6. PRODUIT OPCV

Les SCPI ont jusqu'en 2012 pour se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCV. En ce qui concerne ces transformations, la société de gestion nous a expliqué qu'il restait encore de nombreux points à résoudre.

7. DURÉE DE VIE DE LA SCPI

Votre conseil de surveillance se déclare favorable à la prorogation de la durée de vie de notre SCPI, que la société de gestion propose de fixer à quatre-vingt dix neuf ans.

8. PROJETS DE RÉOLUTIONS

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

Enfin, 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 RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 48 046 911,16 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 RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 48 046 911,16 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 3 300 485,15 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 51 347 396,31 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 46 797 163,44 euros ;
(correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 550 232,87 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

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 : 727 772 373,44 euros ;
- valeur de réalisation : 796 482 498,52 euros ;
- valeur de reconstitution : 918 256 262,94 euros.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

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

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

SIXIÈME RÉOLUTION

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

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 463 985,00 euros, soit 0,28 euros par part, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice, autorise la société de gestion à verser aux autres associés, en vue de respecter l'égalité, l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit :

- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme totale de 3 440,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 422 628,00 euros.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale,

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

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

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

- de proroger la durée de vie de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 de quarante-neuf ans pour la fixer à quatre-vingt-dix neuf ans ;
- et de modifier corrélativement l'article V des statuts "Durée" comme suit :

ARTICLE : DURÉE

ANCIENNE RÉDACTION

"La société est constituée pour une durée de cinquante années qui ont commencé à courir à compter du 15 juin 1973 pour finir le 14 juin 2023, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts."

NOUVELLE RÉDACTION

"La société est constituée pour une durée de quatre-vingt dix-neuf années qui ont commencé à courir à compter du 15 juin 1973 pour finir le 14 juin 2072, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts."

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	697 833 907,67	764 439 650,00	701 417 805,05	830 001 997,00
Agencements, aménagements et installations	3 505 888,84		3 822 065,37	
Immobilisations en cours	9 161 151,00	8 400 000,00	14 841 164,87	9 244 118,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 6 371 422,59		- 5 548 186,79	
Autres provisions pour risques et charges	- 1 397 648,96	- 1 397 648,96	- 1 375 704,45	- 1 375 704,45
TOTAL I	702 731 875,96	771 442 001,04	713 157 144,05	837 870 410,55
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	264 881,67	264 881,67	344 949,56	344 949,56
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 428 448,75	5 428 448,75	5 511 667,17	5 511 667,17
Autres créances	9 053 696,99	9 053 696,99	5 906 868,95	5 906 868,95
Provision pour dépréciation des créances	- 1 860 862,26	- 1 860 862,26	- 1 784 401,28	- 1 784 401,28
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	10 643 000,00	10 643 000,00	24 043 000,00	24 043 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	49 948 872,15	49 948 872,15	20 050 097,96	20 050 097,96
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 9 421 266,86	- 9 421 266,86	- 10 428 412,98	- 10 428 412,98
Dettes d'exploitation	- 12 251 055,24	- 12 251 055,24	- 7 787 524,05	- 7 787 524,05
Dettes diverses	- 26 549 636,09	- 26 549 636,09	- 29 053 296,52	- 29 053 296,52
TOTAL II	25 256 079,11	25 256 079,11	6 802 948,81	6 802 948,81
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	138 858,50	138 858,50	57 517,06	57 517,06
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 354 440,13	- 354 440,13	- 359 034,44	- 359 034,44
TOTAL III	215 581,63	215 581,63	301 517,38	301 517,38
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	727 772 373,44		719 658 575,48	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		796 482 498,52		844 371 841,98

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie par l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971.

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

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	491 719 356,00			491 719 356,00
Capital souscrit	491 719 356,00			491 719 356,00
Primes d'émission	132 371 914,00		(31 852,91)	132 340 061,09
Primes d'émission	192 796 536,16			192 796 536,16
Prélèvement sur prime d'émission	(60 424 622,16)		(31 852,91)	(60 456 475,07)
Primes de fusion	68 217 072,64			68 217 072,64
Primes de fusion	71 716 796,38			71 716 796,38
Prélèvement sur prime de fusion	(3 499 723,74)			(3 499 723,74)
Écarts d'évaluation	22 849 749,34		(902 722,05)	21 947 027,29
Écart de réévaluation	22 849 749,34		(902 722,05)	21 947 027,29
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 199 998,35		7 798 625,20	8 998 623,55
Réserves				
Report à nouveau	2 808 847,08	491 638,07		3 300 485,15
Résultat de l'exercice	491 638,07	(491 638,07)	1 249 747,72	1 249 747,72
Résultat de l'exercice	49 424 467,47	(49 424 467,47)	48 046 911,16	48 046 911,16
Acomptes sur distribution	(48 932 829,40)	48 932 829,40	(46 797 163,44)	(46 797 163,44)
TOTAL GÉNÉRAL	719 658 575,48	0,00	8 113 797,96	727 772 373,44

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

CHARGES	2009	2008
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	8 345 363,92	7 389 624,14
Autres charges	6 879 734,07	6 232 059,89
	15 225 097,99	13 621 684,03
Charges non refacturées		
Charges locatives	1 716 687,86	1 169 381,20
Travaux d'entretien	316 899,79	607 483,53
Grosses réparations	1 671 764,20	1 859 516,34
Autres charges	2 286 411,93	2 362 775,66
	5 991 763,78	5 999 156,73
Total des charges immobilières	21 216 861,77	19 620 840,76
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	6 150 667,61	6 250 103,74
Diverses charges d'exploitation	1 495 931,47	1 173 239,75
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 567 772,99	4 171 595,00
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	615 387,08	483 336,45
Provision pour grosses réparations	2 495 000,00	1 881 829,53
Autres provisions	97 768,06	59 720,20
	3 208 155,14	2 424 886,18
Commission de souscription	1 262 002,80	4 380 276,00
Autres charges	36 393,51	62 506,64
Total des charges d'exploitation	13 720 923,52	18 462 607,31
Charges financières		
Charges exceptionnelles	60 403,54	7 736,20
TOTAL DES CHARGES	34 998 188,83	38 091 184,27
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	48 046 911,16	49 424 467,47
TOTAL GÉNÉRAL	83 045 099,99	87 515 651,74
PRODUITS		
Produits immobiliers		
Loyers	61 382 941,75	60 897 971,11
Charges refacturées	15 225 097,99	13 621 684,03
Produits annexes	1 276 919,01	508 431,18
Total des produits immobiliers	77 884 958,75	75 028 086,32
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	538 926,10	529 943,90
Grosses réparations	1 671 764,20	1 859 516,34
Autres reprises de provisions	75 823,55	
	2 286 513,85	2 389 460,24
Transfert de charges d'exploitation	935 240,35	696 923,52*
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	1 262 002,80	4 380 276,00
Autres prélèvements	31 852,91	2 678 066,88*
	1 293 855,71	7 058 342,88
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	4 515 609,91	10 144 726,64
Produits financiers	627 074,81	2 079 045,08
Produits exceptionnels	17 456,52	263 793,70
TOTAL DES PRODUITS	83 045 099,99	87 515 651,74
TOTAL GÉNÉRAL	83 045 099,99	87 515 651,74

* La TVA non récupérable sur commission de souscription a été reclassée du poste "Transfert de charges d'exploitation" au poste "Autres prélèvements" pour 25 756,02 euros.

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2009	2008
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	46 797 163,44	48 932 829,40
Acquisitions d'immobilisations	(8 530 409,70)	77 014 318,26
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	31 852,91	4 734 026,88
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	38 298 606,65	130 681 174,54
FONDS DE ROULEMENT	17 688 448,80	(54 111 701,61)
TOTAL DES FLUX	55 987 055,45	76 569 472,93
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	48 046 911,16	49 424 467,47
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		
Capitaux propres	(902 722,05)	25 836 513,19
Cessions d'immobilisations	7 798 625,20	(1 145 494,56)
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières	(97,83)	97,83
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	(1 007 048,29)	1 467 618,27
Variation des provisions	2 051 387,26	986 270,73
Total des ressources	55 987 055,45	76 569 472,93
TABLEAU 2	2009	2008
Variation du fonds de roulement	17 688 448,80	(54 111 701,61)
Variation des dettes	(7 892 767,84)	6 142 845,17
Variation des créances	(6 703 093,23)	74 253,21
Valeurs disponibles au début de l'exercice	44 093 097,96	92 136 207,61
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	60 591 872,15	44 093 097,96

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^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

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

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2009, pour un montant total de 890 053 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 463 985 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre.
- Pour les associés personnes physique non résidentes, une somme de 3 440 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette.
- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 422 628 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^{er} janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la 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^{er} 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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % contre 10 % antérieurement du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

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

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

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectuée sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 10 % à 5 % des loyers quittancés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Au 31 décembre 2009, la provision pour grosses réparations s'établit à 6 371 422,59 euros.

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

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

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

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

Provisions pour dépréciation des créances

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

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 6 390 777,21 euros.

Au 31 décembre 2009, deux promesses de vente ont été signées concernant un immeuble à Voisin Le Bretonneux immeuble Le Mérentais et à Chaville avenue Roger Salengro.

Au cours de l'année 2009 le marché des parts a enregistré 55 351 souscriptions qui ont été compensées par des retraits.

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

- BOBIGNY - Rue Eugène Henaff ;
- NOISY LE GRAND - Avenue Montaigne ;
- CRÉTEIL - Boulevard Jean-Baptiste Oudry ;
- CRÉTEIL - Boulevard Jean-Baptiste Oudry ;
- ARGENTEUIL - Rue Michel Carré ;
- LIMOGES - Avenue des Bénédictins ;
- ORLÉANS - Faubourg Saint-Jean ;
- MORANGIS - Rue Gustave Eiffel ;
- CHARBONNIÈRES LES BAINS - Rue Benoit Bennier ;
- ROUEN - Rue Henri Rivière ;
- SAINT-HERBLAIN - Place Océane ;
- SAINT-HERBLAIN - Place Océane ;
- TOURS - Rue Fleming ;
- SAINT-HERBLAIN - Impasse Marie-Noëlle ;
- METZ - Rue Lafayette.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	647 523 590,22	694 735 850,00	644 747 428,98	751 711 997,00*
Locaux d'activité	11 766 200,42	17 214 000,00	13 278 470,67	15 850 000,00*
Commerces	32 266 086,30	38 649 800,00	34 539 992,75	45 964 000,00
Entrepôts	9 783 919,60	13 840 000,00	12 673 978,02	16 476 000,00
Total	701 339 796,54	764 439 650,00	705 239 870,42	830 001 997,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	9 161 151,00	8 400 000,00	14 841 164,87	9 244 118,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	9 161 151,00	8 400 000,00	14 841 164,87	9 244 118,00
Total général	710 500 947,54	772 839 650,00	720 081 035,29	839 246 115,00

* L'immeuble de Clichy, 3 Impasse Dumas, loué à La Poste, a fait en 2009 l'objet d'un reclassement de la catégorie "Bureaux" à la catégorie "Locaux d'activités".

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS		
Solde au 31-12-2008		701 417 805,05
Reprise des écarts de réévaluation sur cessions de l'exercice		902 722,05
TOURS - Rue Fleming		141 871,83
SAINT-HERBLAIN - Impasse Marie-Noelle		(22 124,12)
ORLÉANS - Faubourg Saint-Jean		55 671,25
CRÉTEIL - Boulevard Jean-Baptiste Oudry		(106 714,76)
CRÉTEIL - Boulevard Jean-Baptiste Oudry		(167 693,48)
BOBIGNY - Rue Eugène Le Henaff		146 647,87
METZ - Rue Lafayette		121 958,86
NOISY LE GRAND - Avenue Montaigne		(151 764,17)
LIMOGES - Avenue des Bénédictins		51 650,66
MORANGIS - Rue Gustave Eiffel		662 970,03
ARGENTEUIL - Rue Michel Carré		(73 670,26)
ROUEN - Rue Henri Rivière		(76 224,24)
SAINTÉHERBLAIN - Place Océane		152 448,68
SAINTÉHERBLAIN - Place Océane		167 693,90
Acquisitions de l'exercice		441 000,00
PARIS - Place de la Bourse		441 000,00
Cessions de l'exercice		(16 313 212,07)
TOURS - Rue Fleming		(616 343,96)
SAINT-HERBLAIN - Impasse Marie-Noelle		(220 267,25)
ORLÉANS - Faubourg Saint-Jean		(269 100,25)
CRÉTEIL - Boulevard Jean-Baptiste Oudry		(289 652,24)
CRÉTEIL - Boulevard Jean-Baptiste Oudry		(365 878,52)
BOBIGNY - Rue Eugène Le Henaff		(1 665 336,90)
METZ - Rue Lafayette		(1 463 509,86)
NOISY LE GRAND - Avenue Montaigne		(2 731 748,71)
CHARBONNIÈRES LES BAINS - Rue Benoit Bennier		(1 415 318,64)
LIMOGES - Avenue des Bénédictins		(205 118,92)
MORANGIS - Rue Gustave Eiffel		(2 019 766,03)
ARGENTEUIL - Rue Michel Carré		(477 700,45)
ROUEN - Rue Henri Rivière		(1 981 837,76)
SAINT-HERBLAIN - Place Océane		(1 341 550,68)
SAINT-HERBLAIN - Place Océane		(1 250 081,90)
Garanties locatives de l'exercice		Néant
Acquisitions de climatisations de l'exercice		533 275,23
STRASBOURG - Rue de la Durance		93 750,00
CHÂTILLON - Rue Pierre Semard		28 059,47
LABÈGE - Rue Galilée		2 681,43
ARCUEIL - Rue de Stalingrad		377 754,62
SÈVRES - Avenue de la Cristallerie		1 329,71
LA PLAINE SAINT-DENIS - Avenue de la Métallurgie		29 700,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS (SUITE)

Sorties de climatisations suite renouvellement		(956 448,62)
MADRID - Barajas Park	(334 850,98)	
BORDEAUX - Rue Condillac	(75 709,93)	
MARCQ EN BAREUIL - ZI de la Pilaterie	(16 089,86)	
METZ - Rue Édouard Belin	(60 648,88)	
SÈVRES - Avenue de la Cristallerie	(250,35)	
PARIS - Place de la Bourse	(187 104,72)	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	(281 793,90)	
Entrées de climatisations suite renouvellement		956 448,62
MADRID - Barajas Park	334 850,98	
BORDEAUX - Rue Condillac	75 709,93	
MARCQ EN BAREUIL - ZI de la Pilaterie	16 089,86	
METZ - Rue Édouard Belin	60 648,88	
SÈVRES - Avenue de la Cristallerie	250,35	
PARIS - Place de la Bourse	187 104,72	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Abel Gance	281 793,90	
Cessions de climatisations de l'exercice		(264 880,17)
CHARBONNIÈRES LES BAINS - Rue Benoît Bennier	(264 880,17)	
Reclassement climatisations		(172 371,65)
BORDEAUX - Rue Condillac	(25 371,65)	
MADRID - Parc Technologique Barajas	(147 000,00)	
Solde des terrains et constructions au 31-12-2009		686 544 338,44

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2008		15 267 779,96
Comptabilisations de l'exercice		1 304 249,82
ORLÉANS - Rue Bannier	160,85	
LYON - Cours Albert Thomas	92 562,56	
STRASBOURG - Rue de la Durance	14 074,59	
IVRY SUR SEINE - Avenue de Verdun	16 312,21	
NANTES - Boulevard Salvador Allendé	5 863,28	
NANTES - Château de l'Éraudière	3 020,24	
CHÂTILLON - Rue Pierre Semard	45 225,62	
VILLENEUVE D'ASCQ - Allée Lavoisier	17 474,54	
ARGENTEUIL - Rue Michel Carré	41 866,47	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Avenue du Général Leclerc	19 499,75	
CHAVILLE - Avenue Roger Salengro	43 084,92	
COURBEVOIE - Rue Adam Ledoux	22 458,30	
GUYANCOURT - Boulevard des Chênes	46 699,01	
METZ - Rue Thomas Edison	3 257,43	
CRÉTEIL - Rue Auguste Perret	2 341,66	
REIMS - Rue Clément Ader	1 589,95	
LABÈGE - Rue Galilée	14 430,04	
MARCQ EN BAREUIL - ZI de la Pilaterie	253 437,76	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Rue Marcel Dassault	68 001,20	
ARCUEIL - Rue de Stalingrad	96 052,84	
PESSAC - Avenue Gustave Hertz	22 731,70	
AIX EN PROVENCE - Avenue de la Lauzière	29 869,50	
VINCENNES - Cours Louis Lumière	51 047,41	
MONTROUGE - Rue de la Vanne	43 939,65	
CAEN - Rue Bailey	1 736,96	
MARSEILLE - Rue du Commandant Rolland	49 466,48	
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Rue du Fort de Saint-Cyr	18 699,64	
TOURS - Allée Colette Duval	265 034,00	
MARSEILLE - Rue Joliot Curie	8 971,94	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	756,00	
MARSEILLE - Traverse de Pomègues	1 500,00	
ÉVREUX - Rue du Docteur Ourseil	606,25	
COURBEVOIE - Rue Henri Régnauld	327,60	
LYON - Boulevard Vivier Merle	2 149,47	
Cessions de l'exercice		(490 680,38)
TOURS - Rue Fleming	(191 689,57)	
SAINT-HERBLAIN - Impasse Marie-Noelle	(5 469,87)	
ORLÉANS - Faubourg Saint-Jean	(21 108,09)	
BOBIGNY - Rue Eugène Henaff	(19 004,06)	
METZ - Rue Lafayette	(15 601,48)	
NOISY LE GRAND - Avenue Montaigne	(94 848,16)	
CHARBONNIÈRES LES BAINS - Rue Benoît Bennier	(71 940,15)	

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS (SUITE)

LIMOGES - Avenue des Bénédictins	(9 665,59)	
ARGENTEUIL - Rue Michel Carré	(35 448,26)	
ROUEN - Rue Henri Rivière	(25 905,15)	
Solde au 31-12-2009		16 081 349,40

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2008		(11 445 714,59)
Compte à compte		413 594,68
Reprises de l'exercice		(1 543 340,65)
Solde des agencements, aménagements et installations au 31-12-2009		(12 575 460,56)
Solde net des agencements, aménagements et installations au 31-12-2009		3 505 888,84

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde au 31-12-2008		
Reclassement compte à compte		9 161 151,00
MASSY - Avenue Carnot	9 161 151,00	
Solde au 31-12-2009		9 161 151,00

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS

Solde au 31-12-2008		14 841 164,87
Acquisitions de l'exercice		5 609 555,36
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Rue Stephenson	106 952,26	
LEVALLOIS-PERRET - Rue de Villiers	27 724,94	
PARIS - Rue de Villiers	53 051,88	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Quai Alphonse le Gallo	2 688 893,21	
PARIS - Place de la Bourse	2 732 933,07	
Reclassement compte à compte		(9 161 151,00)
MASSY - Avenue Carnot	(9 161 151,00)	
Solde au 31-12-2009		11 289 569,23*

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2008		344 949,56
Fonds de roulement versés aux syndicats		131 901,58
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(211 969,47)
Solde des dépôts versés au 31-12-2009		264 881,67

* À compter de l'exercice 2009, les travaux de restructuration sont inclus au poste de bilan "Terrains et constructions locatives".

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2008	Compte à compte 2009*	Dotations 2009	Montant des amortissements au 31-12-2009
Agencements, aménagements et installations	5 ans	11 445 714,59	(413 594,38)	1 543 340,35	12 575 460,56

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2008	Augmentation des charges à étaler 2009	Compte à compte 2009	Dotations 2009	Montant des charges à étaler au 31-12-2009
Frais d'acquisition des immobilisations		24 432,34		(24 432,34)	
Total		24 432,34		(24 432,34)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2008	Dotation 2009	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2009
Pour grosses réparations	5 548 186,79	2 495 000,00	1 671 764,20	6 371 422,59
Pour risques et charges	1 375 704,45	97 768,06	75 823,55	1 397 648,96
Pour créances douteuses	1 784 401,28	615 387,08	538 926,10	1 860 862,26
Total	8 708 292,52	3 208 155,14	2 286 513,85	9 629 933,81

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31-12-2008	(22 849 749,34)
Reprises de l'exercice	902 722,05
Total au 31-12-2009	(21 947 027,29)

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2008

Résultat 2008	49 424 467,47
Report à nouveau 2008	2 808 847,08
Total distribuable	52 233 314,55
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2008	11 886 225,00
Distribution du 2 ^e trimestre 2008	12 246 678,60
Distribution du 3 ^e trimestre 2008	12 382 757,40
Distribution du 4 ^e trimestre 2008	12 417 168,40
Total de la distribution	48 932 829,40
Report à nouveau après affectation du résultat	3 300 485,15

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	830 146,09
Dettes fiscales et sociales	3 326,22
Autres dettes diverses	882 482,59
Total	1 715 954,90

Produits à recevoir	
Locataires et comptes rattachés	157 821,16
Autres créances diverses	553 689,30
Intérêts à recevoir	15 196,57
Total	726 707,03

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 392 529,19
Locataires : factures à établir	0,00
Locataires : créances douteuses	3 035 919,56
Total	5 428 448,75

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Assurance décennale sur les gros travaux engagés dans l'immeuble de Montrouge	5 886,43
Assurance DO pour la durée des travaux de restructurations engagés dans l'immeuble de Boulogne-Billancourt	131 792,50
ADF syndics concernant 2010 passés sur 2009	1 179,57
Total	138 858,50

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 49 933 675,58 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 10 811,07 euros.

Un certificat de dépôt a été enregistré sur 2009 pour 10 643 000 euros correspondant à un compte sequestre constitué pour l'acquisition d'un immeuble situé à Massy.

Le montant des intérêts courus sur ces placements au 31 décembre 2009 s'élève à 4 385,50 euros.

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	7 641 270,60
Entretien et réparations	584 043,54
Grosses réparations	86 710,41
États des lieux	33 339,37
Primes d'assurances	245 996,66
Frais de contentieux	6 151,62
Taxes bureaux	620 133,30
Taxes foncières	4 706 248,79
Taxes ordures ménagères	1 008 340,65
Autres taxes immobilières	12 446,74
Honoraires de gestion	255 256,31
Frais de rédactions d'actes	25 160,00
Total	15 225 097,99

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	171 626,34
Charges d'entretien du patrimoine locatif	348 136,00
Autres charges immobilières	198 917,37
Diverses charges d'exploitation	(48 823,79)
Total	669 855,92

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(171 626,34)
Produits de l'activité immobilière	(167 957,34)
Total	(339 583,68)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Honoraires sur ordonnance de consignation de partie civile	3 500,00
Soldes locataires résiduels sur immeubles vendus	56 812,08
Diverses régularisations de comptes	80,20
Rompus	11,26
Total	60 403,54

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Solde sur dossier sinistre concernant l'immeuble Le Trident à Rouen	4 405,48
Indemnité reçue sur litiges acquéreur concernant l'immeuble rue de l'Arcade à Paris	7 874,34
Indemnité reçue sur jugement concernant des litiges d'achat de parts SCPI	1 907,49
Profits sur régularisation d'encaissements	1 798,75
Profits sur soldes locataires partis	1 163,20
Profits sur diverses régularisations de comptes	238,48
Rompus	68,78
Total	17 456,52

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 31-12-2009	Néant
--------------------------------	-------

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
37000	TOURS	6 RUE FLEMING	06-10-77					
69100	VILLEURBANNE	3 AVENUE CONDORCET	20-10-77	944	24	469 236,11		338 743,89
75014	PARIS	66 AVENUE DU MAINE	02-01-80	597		829 893,30		1 304 392,70
44800	SAINT-HERBLAIN	6 IMPASSE MARIE-NOELLE	06-11-97					
45000	ORLÉANS	22 FAUBOURG SAINT-JEAN	28-05-82					
94120	FONTENAY SOUS BOIS	6-12 AV DU VAL DE FONTENAY	06-11-97	702	8	1 152 236,07		-0,50
69100	VILLEURBANNE	63 AVENUE ROGER SALENGRO	06-11-97	847	18	762 245,09		-60 980,09
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DU TRUC	06-11-97	855	35	373 523,31		-54 523,18
76000	ROUEN	22 PLACE GADEAU DE KERVILLE	06-11-97	549	13	503 081,76		-60 979,76
44800	SAINT-HERBLAIN	PARC DE L'ANGEVINIERE	06-11-97	1 050	35	686 191,73		172 493,34
31000	TOULOUSE	AVENUE DE LARRIEU	06-11-97	1 279	34	294 622,22		208 313,43
14000	CAEN	31 RUE DES COMPAGNONS	06-11-97	1 223	30	640 285,87		45 735,13
93160	NOISY LE GRAND	LE CENTRAL II	06-11-97	1 144	21	1 295 816,65		-566 760,88
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268	10	209 820,22		64 587,80
33600	PESSAC	12 BIS AV GUSTAVE EIFFEL	06-11-97	678	30	446 028,49		118 032,53
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268	13	225 981,14		64 842,84
69003	LYON	1 COURS ALBERT THOMAS	06-11-97	3 240	50	3 196 460,27	11 799,55	477 213,23
67000	STRASBOURG	2 RUE DE LA DURANCE	06-11-97	980	31	880 461,10	107 515,10	28 420,75
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	06-11-97 / 28-06-88	2 589	73	2 994 372,04	18 570,19	541 100,59
95000	ARGENTEUIL	141-145 RUE MICHEL CARRE	06-11-97	3 400	86	4 268 572,48	287 570,00	457 346,52
06200	NICE	455 PROMENADE DES ANGLAIS	06-11-97	1 681	2	2 133 815,03	1 269,86	82 887,19
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	13 AVENUE MORANE SAULNIER	06-11-97	2 312	105	3 811 225,43	513 827,12	264 922,66
75010	PARIS	47 RUE D'ENGLISH	28-02-89 / 06-11-97	1 573	55	3 249 369,41		-132 702,65
93110	ROSNY SOUS BOIS	3 RUE DE ROME	06-11-97	3 996	103	4 175 105,90	351 821,00	46 793,28
94200	IVRY SUR SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	06-11-97	3 740	73	5 636 876,09	202 601,75	-330 080,55
94200	IVRY SUR SEINE	5 AVENUE DE VERDUN	22-05-89	94		41 237,46		-3 379,56
44000	NANTES	3 BLD SALVADOR ALLENDE	06-11-97	1 165	33	990 918,61		70 284,16
14000	CAEN	RUE DU CLOS HERBERT	06-11-97	1 560	40	1 311 061,55		91 469,45
44300	NANTES	2 RUE CHATEAU DE L'ÉRAUDIÈRE	06-11-97	1 973	63	1 554 090,14		117 065,14
31320	LABÈGE	VOIE N° 5 - BAT 4	06-11-97	990	31	616 091,79	70 085,63	171 437,33
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	7, RUE HERMES	06-11-97	1 593	50	1 001 566,14		133 762,20
31520	RAMONVILLE ST-AGNE	PARC D'ACTIVITÉS DU CANAL	06-11-97	1 666	60	1 750 763,48		-148 011,46
28046	MADRID - ESPAGNE	PARC TECHNOLOGIQUE BARAJAS	06-11-97	5 310	19	3 902 694,84		2 591 633,16
92110	CLICHY	18 RUE GEORGES BOISSEAU	06-11-97	3 361	61	4 725 919,53		381 122,47
38000	GRENOBLE	1 PLACE FIRMIN GAUTHIER	06-11-97	1 761	31	1 615 959,58	1 436,07	120 138,56
69130	ÉCULLY	CHEMIN DU TRONCHON	06-11-97	1 705	64	1 361 254,75		85 864,67
33600	PESSAC	AVENUE LEONARD DE VINCI	06-11-97	786	27	661 577,00	166 931,67	-103 555,09
57000	METZ	4 RUE LAFAYETTE	06-11-97					
06000	NICE	16, AVENUE THIERS	06-11-97	1 668		1 372 041,16	10 788,78	381 122,84
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	21 ALLEE LAVOISIER	06-11-97	813	23	590 962,79		64 219,76
75008	PARIS	61 RUE DE COURCELLES	19-07-90 / 06-11-97	513	10	2 046 517,05		426 856,83
95000	ARGENTEUIL	141 RUE MICHEL CARRÉ	06-11-97	1 700	47	1 828 449,37	147 250,00	190 145,99
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	06-11-97	1 662	20	2 940 989,77		0,25
93160	NOISY LE GRAND	6-10 AVENUE MONTAIGNE	06-11-97					
51100	REIMS	28 BOULEVARD JOFFRE	06-11-97	1 205	25	1 322 875,57		58 489,16
59000	LILLE	54-56-58 RUE NATIONALE	06-11-97	1 041		1 814 143,31		-0,31
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 RUE STEPHENSON	16-01-91 / 06-11-97	9 811	261	15 088 909,55	1 306 528,44	1 537 145,00
59000	LILLE	27 BIS RUE DU VIEUX FAUBOURG	06-11-97	1 355	23	1 657 052,06		182 425,13
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	84 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	06-11-97	599	14	1 352 680,38		651 542,07
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91 / 06-11-97	2 546	53	4 508 567,93		-7 775,09
45000	ORLÉANS	4 PLACE JEAN MONNET	06-11-97	889	20	734 452,45		98 527,92
92400	COURBEVOIE	31-41 RUE ADAM LEDOUX	06-11-97	986	18	1 786 073,56	907,50	321 082,66
78280	GUYANCOURT	BLD DES CHÊNES - RUE BOUCHER	06-11-97	947	26	1 289 612,64		253 039,34
94200	IVRY SUR SEINE	37 RUE MARCEAU	06-11-97	2 420	54	3 811 225,43		-1 229 291,59
93210	LA PLAINE SAINT-DENIS	194 AV. DU PRÉSIDENT WILSON	06-11-97	1 443	28	1 869 991,77		195 548,70
69500	BRON	18 RUE DU 35 RÉG' D'AVIATION	06-11-97	2 014	76	1 580 896,31		400 940,69
33000	BORDEAUX	11-17 RUE CONDILLAC	06-11-97	1 212	15	1 658 407,18		117 267,20
92230	GENNEVILLIERS	BÂTIMENT B18 / B19	06-11-97	780	20	1 036 653,32	67 611,32	-1 615,73
57000	METZ	6 RUE THOMAS EDISON	06-11-97	882	29	699 740,99		138 729,01
76130	MONT ST-AIGNAN	9 RUE SAKHAROV	06-11-97	1 190	45	1 082 388,02		91 468,98
94042	CRÉTEIL	49 RUE AUGUSTE PERRET	06-11-97	611	20	699 969,36		1 131,30
33600	PESSAC	18 AV. LÉONARD DE VINCI	06-11-97	545	20	533 571,56		-1 605,74
51100	REIMS	12 RUE CLÉMENT ADER - BAT B19	06-11-97	779	26	600 830,23		106 713,93

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
			497 089,72	IMMEUBLE VENDU			773 000,00
807 980,00	-0,05	807 979,95	811 680,72	DIVERS LOCATAIRES	108 976,30	908 000,00	924 000,00
2 134 286,00	22 908,58	2 157 194,58	2 205 364,60	CNP ASSURANCES	160 583,87	3 470 000,00	3 970 000,00
			242 391,37	IMMEUBLE VENDU			250 000,00
			213 429,00	IMMEUBLE VENDU			277 000,00
1 152 235,57		1 152 235,57	853 714,00	BANQUE PALATINE	130 946,84	1 560 000,00	1 689 000,00
701 265,00		701 265,00	701 265,00	IMMEUBLE VACANT	75 015,00	675 000,00	850 000,00
319 000,13		319 000,13	319 000,13	SELECTA	66 712,34	540 000,00	560 000,00
442 102,00		442 102,00	442 102,00	FR3 NORMANDIE	108 394,35	600 000,00	600 000,00
858 685,07	39 197,94	897 883,01	917 700,26	DIVERS LOCATAIRES	128 769,14	1 100 000,00	1 160 000,00
502 935,65		502 935,65	502 935,65	DISTRI GESTION	111 743,52	910 000,00	990 000,00
686 021,00		686 021,00	686 021,00	RANDSTAD	78 673,46	999 000,00	921 000,00
729 055,77	-0,05	729 055,72	729 055,72	POLE EMPLOI ETABLISSEMENT	149 854,09	960 000,00	1 030 000,00
274 408,02		274 408,02	274 408,02	ELCIMA INFORMATIQUE	29 433,04	324 000,00	327 997,00
564 061,02		564 061,02	564 061,02	DIVERS LOCATAIRES	78 546,48	670 000,00	690 000,00
290 823,98		290 823,98	290 823,98	RANDSTAD INTERIM	42 060,81	370 000,00	390 000,00
3 685 473,05	149 498,24	3 834 971,29	3 777 169,33	DIVERS LOCATAIRES	395 390,30	4 110 000,00	3 980 000,00
1 016 396,95	46 085,75	1 062 482,70	968 069,18	DIVERS LOCATAIRES	101 644,37	841 000,00	916 000,00
3 554 042,82		3 554 042,82	3 554 042,82	DIVERS LOCATAIRES	437 772,95	4 450 000,00	4 640 000,00
5 013 489,00		5 013 489,00	5 013 489,00	GENERAL MOTORS FRANCE	635 924,70	5 250 000,00	5 300 000,00
2 217 972,08	9 888,55	2 227 860,63	2 235 767,15	DIVERS LOCATAIRES	315 086,05	2 980 000,00	3 040 000,00
4 589 975,21	24,23	4 589 999,44	4 595 128,20	LEVI STRAUSS CONTINENTAL	560 845,26	5 450 000,00	6 800 000,00
3 116 666,76	19 725,35	3 136 392,11	3 154 235,37	DIVERS LOCATAIRES	308 569,14	4 404 000,00	4 428 000,00
4 573 720,18	21 352,96	4 595 073,14	4 610 573,31	DIVERS LOCATAIRES	615 772,70	5 050 000,00	5 200 000,00
5 509 397,29	97 969,87	5 607 367,16	5 644 801,64	DIVERS LOCATAIRES	595 069,15	6 670 000,00	6 780 000,00
37 857,90		37 857,90	37 857,90	DIVERS LOCATAIRES	1 764,49	35 000,00	38 000,00
1 061 202,77	49 358,86	1 110 561,63	1 123 527,59	DIVERS LOCATAIRES	144 558,64	1 440 000,00	1 450 000,00
1 402 531,00	31 385,73	1 433 916,73	1 476 581,48	CONSEIL REGIONAL	187 417,31	1 640 000,00	1 696 000,00
1 671 155,28	44 101,91	1 715 257,19	1 749 776,47	DIVERS LOCATAIRES	221 567,19	2 020 000,00	2 020 000,00
857 614,75	50 986,32	908 601,07	946 714,14	DIVERS LOCATAIRES	111 838,28	1 030 000,00	1 080 000,00
1 135 328,34	433,24	1 135 761,58	1 135 986,13	DIVERS LOCATAIRES	172 646,41	1 510 000,00	1 630 000,00
1 602 752,02		1 602 752,02	1 602 752,02	CNES	244 057,38	2 670 000,00	2 265 000,00
6 494 328,00		6 494 328,00	6 641 328,00	IBM GLOBAL SERVICES	786 339,12	9 110 000,00	10 230 000,00
5 107 042,00		5 107 042,00	5 107 042,00	LEARNING TREE INTERN.	340 677,06	5 500 000,00	6 310 000,00
1 737 534,21		1 737 534,21	1 737 534,21	IMMEUBLE VACANT	255 489,65	1 910 000,00	2 340 000,00
1 447 119,42	46 955,62	1 494 075,04	1 514 966,44	DIVERS LOCATAIRES	210 833,55	2 097 000,00	2 125 000,00
724 953,58		724 953,58	724 953,58	SIBLU FRANCE	106 564,87	930 000,00	1 010 000,00
			1 342 016,65	IMMEUBLE VENDU			1 580 000,00
1 763 952,78		1 763 952,78	1 763 952,78	DIVERS LOCATAIRES	216 598,89	1 970 000,00	2 030 000,00
655 182,55	89 832,05	745 014,60	752 355,91	DIVERS LOCATAIRES	83 244,33	760 000,00	810 000,00
2 473 373,88	94,03	2 473 467,91	2 473 727,91	NEUFLIZE OBC	276 424,46	3 700 000,00	4 000 000,00
2 165 845,36	47 028,00	2 212 873,36	2 183 701,19	DIVERS LOCATAIRES	217 136,68	2 265 000,00	2 560 000,00
2 940 990,02		2 940 990,02	2 210 511,00	BANQUE PALATINE	350 823,08	4 170 000,00	4 510 000,00
			2 943 833,00	IMMEUBLE VENDU			3 190 000,00
1 381 364,73	-0,02	1 381 364,71	1 381 364,73	DIVERS LOCATAIRES	199 743,60	1 880 000,00	1 950 000,00
1 814 143,00	17 462,26	1 831 605,26	1 842 782,11	DIVERS LOCATAIRES	289 129,36	2 480 000,00	2 600 000,00
17 932 582,99	9 958,59	17 942 541,58	17 860 524,92	LA POSTE	2 064 825,63	19 196 600,00	21 549 800,00
1 839 477,19	8 003,65	1 847 480,84	1 853 478,20	DIVERS LOCATAIRES	239 217,14	1 970 000,00	2 055 000,00
2 004 222,45	19 119,23	2 023 341,68	2 004 483,88	DIVERS LOCATAIRES	196 573,84	2 556 000,00	2 864 000,00
4 500 792,84	55 384,23	4 556 177,07	3 463 667,11	IDENTICAR FRANCE	483 891,20	6 000 000,00	6 020 000,00
832 980,37	12 210,80	845 191,17	850 083,53	DIVERS LOCATAIRES	80 691,81	800 000,00	880 000,00
2 108 063,72	33 732,47	2 141 796,19	2 128 542,40	DIVERS LOCATAIRES	225 112,05	2 850 000,00	2 950 000,00
1 542 651,98	57 167,57	1 599 819,55	1 560 847,41	DIVERS LOCATAIRES	190 724,35	1 735 000,00	1 865 000,00
2 581 933,84	-0,01	2 581 933,83	2 581 933,83	LA MUTUELLE DES ÉTUDIANTS	378 530,99	3 230 000,00	3 320 000,00
2 065 540,47		2 065 540,47	2 065 540,47	DIVERS LOCATAIRES	364 453,77	3 605 000,00	3 654 000,00
1 981 837,00	1 590,85	1 983 427,85	1 983 993,25	IMMEUBLE VACANT	181 536,00	1 520 000,00	1 880 000,00
1 775 674,38	41 622,42	1 817 296,80	1 859 160,56	DIVERS LOCATAIRES	214 355,53	2 500 000,00	2 470 000,00
1 102 648,91		1 102 648,91	1 102 648,91	TRACTEBEL ENGINEERING	195 517,04	1 408 000,00	1 592 000,00
838 470,00	39 516,89	877 986,89	892 942,18	DIVERS LOCATAIRES	107 036,19	876 000,00	847 000,00
1 173 857,00	13 346,60	1 187 203,60	1 207 089,02	DIVERS LOCATAIRES	145 603,04	1 380 000,00	1 410 000,00
701 100,66	30 931,73	732 032,39	747 266,20	WPS FRANCE	65 994,45	560 000,00	580 000,00
531 965,82		531 965,82	531 965,82	GIE AXA FRANCE	71 912,29	630 000,00	660 000,00
707 544,16	28 935,01	736 479,17	749 673,18	DIVERS LOCATAIRES	86 645,66	780 000,00	890 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
31320	LABÈGE	LABÈGE INNOPOLE	06-11-97	1 429	53	988 589,79	2 681,43	294 083,73
75001	PARIS	9, 11 ET 11 BIS RUE DES HALLES	14-11-01	921		2 092 515,00		
75017	PARIS	141-143 RUE DE SAUSSURE	14-11-01	1 201	29	1 899 482,68		
31310	BALMA	2-4 RUE DE LA TUILERIE	14-11-01	1 124	38	726 487,38	97 491,15	
59700	MARCO EN BARCÈUL	ZI DE LA PILATERIE	14-11-01	1 760	1	858 751,86	123 163,56	
69008	LYON	9 RUE DENIS	14-11-01	1 814		941 982,00		
69130	ÉCULLY	20 CHEMIN DU RANDIN	14-11-01	610	28	697 454,00	112 793,97	
76100	ROUEN	51 RUE DU MAIL ET RUE MALOUE	14-11-01	2 179	54	1 811 163,19		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	77-79 RUE MARCEL DASSAULT	14-11-01	957	26	1 879 300,09	217 522,78	
33000	BORDEAUX	22-24 BD PIERRE 1 ^{er} DE SERBIE	14-11-01	1 674	39	1 350 425,20		
80000	AMIENS	3 R JEAN MERMOZ - 64 R DU VIVIER	14-11-01	2 040	45	1 737 459,40		
94200	IVRY SUR SEINE	26 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	14-11-01	1 030	13	606 893,47		
76000	ROUEN	70-74 RUE DE LESSARD	14-11-01	1 822	43	1 388 279,09		
76000	ROUEN	LE CHAMPLAIN II - ROUEN	14-11-01	1 894	44	1 362 649,13		
14200	HEROUVILLE ST-CLAIR	4 PLACE DE BOSTON	14-11-01	3 100	70	1 904 514,13		
69260	CHARBONNIÈRES LES BAINS	26 RUE BENOIT BENNIER	14-11-01					
59000	LILLE FIVES	RUE LOUIS BLANC	14-11-01	2 964	67	1 906 861,14		
94742	ARCUEIL	21-27 RUE DE STALINGRAD	14-11-01	5 202	72	7 828 891,64	984 535,82	
54500	VANDŒUVRE LES NANCY	7 ALLÉE LA FORÊT DE LA REINE	14-11-01	1 018	36	777 082,84		
33600	PESSAC	AVENUE GUSTAVE HERTZ	14-11-01	630	19	484 259,98	63 327,26	
76140	LE PETIT QUEVILLY	8 RUE JEAN ROSTAND	14-11-01	3 348	116	2 677 448,98		
13100	AIX EN PROVENCE	AVENUE G. DE LA LOZIÈRE	06-11-97	1 136	34	975 673,71	2 272,00	226 385,44
54600	VILLERS LES NANCY	2 ALLÉE D'ENGHIEN	06-11-97	1 001	29	728 019,00		55 044,90
75017	PARIS	115 RUE CARDINET	06-11-97	1 156	7	4 104 753,87		56 558,01
75018	PARIS	199 RUE CHAMPIONNET	06-11-97	762	25	1 628 416,40		12 587,01
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	06-11-97	662	23	1 106 779,87		251 541,13
33600	PESSAC	EUROPARC PESSAC	14-11-01	957	34	1 082 388,00		
75014	PARIS	1 À 7 RUE DU CD ^r MOUCHOTTE	01-07-99	560		1 330 117,68		727 944,32
94000	VINCENNES	10-12 COURS LOUIS LUMIERE	29-09-05	1 766	44	5 242 400,00		
92120	MONTROUGE	21-23 RUE DE LA VANNE	06-11-97	3 640	100	4 535 358,26	879 776,24	2 443 782,28
87000	LIMOGES	46-48 AVENUE DES BÉNÉDICTINS	28-04-77 / 14-03-78	815	11	321 091,22		162 885,14
75016	PARIS	65 RUE CHARDON LAGACHE	21-06-79	506	2	443 173,47		654 459,53
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	31 AVENUE DE L'EUROPE	06-11-97	515	29	884 051,85		243 958,15
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268	12	228 673,53		91 469,47
75008	PARIS	3 RUE CHAUVÉAU LAGARDE	06-11-97	763		2 896 531,33		1 067 142,67
94000	CRÉTEIL	RUE OLOF PALME	06-11-97	2 633	53	2 384 391,09	197 367,30	333 473,01
57000	METZ	RUE ÉDOUARD BELIN	06-11-97	1 210	53	851 536,17	279 896,39	-98 912,25
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	11 RUE HEINRICH	06-11-97	1 872	45	2 714 061,84	212 306,62	1 656 215,22
14000	CAEN	PARC DE LA FOLIE COUVRECHÉF	06-11-97	1 711	48	1 100 573,99		21 211,42
35000	RENNES	RUE A. MEYNIER	06-11-97	855	36	655 530,77		137 204,23
91000	ÉVRY	BOULEVARD DES COQUIBUS	06-11-97	1 910	25	1 395 231,33		51 134,20
76000	ROUEN	RUE HENRI RIVIÈRE	06-11-97					
06560	VALBONNE SOPHIA ANTIPOLI	ROUTE DES DOLINES	06-11-97	268	9	243 918,43		60 979,57
13008	MARSEILLE	3 RUE DU COMMANDANT ROLLAND	06-11-97	2 044	57	1 913 267,45	1 300,00	141 502,72
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	12 RUE DU FORT DE SAINT-CYR	11-04-88 / 06-11-97	3 071	104	3 095 538,85	453 713,00	442 387,47
37000	TOURS	12 ALLEE COLETTE DUVAL	06-11-97	968	34	762 245,09	169 553,79	-1 859,88
13013	MARSEILLE	RUE F. JOLIOT CURIE	06-11-97	2 549	60	1 671 814,79	8 726,37	360 896,24
44000	NANTES	144-146 RUE PAUL BELLAMY	14-11-01	1 824	24	1 371 074,91		
59110	LA MADELEINE	RUE DU PRE CATELAN	14-11-01	2 162	41	1 713 885,04		
91940	LES ULIS	BÂT KILIMANDJARO - MAC KINLEY	06-11-97	1 222	25	1 216 471,63	1 622,28	101 105,20
92300	LEVALLOIS-PERRET	90-92 RUE DE VILLIERS	12-07-00	1 512	36	7 650 355,14		136 921,86
94700	MAISON ALFORT	13-15 AV. DU GÉNÉRAL LECLERC	14-11-01	2 323	43	5 791 995,64		
69500	BRON	10 RUE EDISON	14-11-01	1 436	60	1 750 000,00		
33000	BORDEAUX	181 COURS DU MÉDOC	27-03-02	2 155	46	2 831 508,77		
78280	GUYANCOURT	1 RUE GEORGES BRAQUE	12-12-02	4 860	92	9 057 778,01		
93210	LA PLAINE SAINT-DENIS	21 RUE DES BRETONS	29-01-03	1 825	49	4 774 587,00		
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE LA HAYE	24-01-03	4 953	129	8 032 000,00		
44088	NANTES	34-37 RUE DU PRE GAUCHET	04-04-03	2 697	68	4 986 588,54		
75014	PARIS	18-20 RUE ÉDOUARD JACQUES	23-04-03	815	11	2 626 456,40		
69009	LYON	10 RUE DU FOUR À CHAUX	06-05-03	5 213	88	8 207 585,50		
92310	SÈVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	4 322	83	16 067 340,56	85 185,96	
33000	BORDEAUX	185 BD DU MARECHAL LECLERC	01-07-03	3 359	52	3 491 552,37		
59290	WASQUEHAL	AVENUE DE LA MARNE	27-06-03	7 700	168	12 079 115,36		

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
1 285 354,95	54 194,20	1 339 549,15	1 342 343,69	DIVERS LOCATAIRES	173 535,10	1 450 000,00	1 580 000,00
2 092 515,00		2 092 515,00	2 092 515,00	LA POSTE	210 267,54	3 400 000,00	3 500 000,00
1 899 482,68		1 899 482,68	1 899 482,68	DIVERS LOCATAIRES	280 172,36	3 350 000,00	3 380 000,00
823 978,53		823 978,53	823 978,53	DIVERS LOCATAIRES	129 035,62	1 360 000,00	1 320 000,00
981 915,42	216 556,84	1 198 472,26	986 091,11	DEMATHIEU ET BARD	192 970,90	2 100 000,00	2 200 000,00
941 982,00		941 982,00	941 982,00	DALKIA FRANCE	149 350,98	1 230 000,00	1 210 000,00
810 247,97		810 247,97	810 247,97	SOPRA	94 117,53	740 000,00	850 000,00
1 811 163,19		1 811 163,19	1 811 163,19	DIVERS LOCATAIRES	300 052,57	2 240 000,00	2 380 000,00
2 096 822,87	147 267,80	2 244 090,67	2 204 711,75	PROVALLIANCE GIE	211 875,00	3 420 000,00	3 140 000,00
1 350 425,20		1 350 425,20	1 350 425,20	DIVERS LOCATAIRES	191 205,68	1 810 000,00	1 880 000,00
1 737 459,40	4 210,26	1 741 669,66	1 748 430,71	DIVERS LOCATAIRES	329 392,51	2 270 000,00	2 500 000,00
606 893,47	0,01	606 893,48	606 893,48	DIVERS LOCATAIRES	154 718,74	1 230 000,00	1 300 000,00
1 388 279,09	25 408,92	1 413 688,01	1 424 069,46	DIVERS LOCATAIRES	236 333,25	1 790 000,00	1 900 000,00
1 362 649,13	18 772,60	1 381 421,73	1 389 324,46	DIVERS LOCATAIRES	223 457,18	1 700 000,00	1 700 000,00
1 904 514,13	1 118,94	1 905 633,07	1 908 862,42	DIVERS LOCATAIRES	306 916,47	2 800 000,00	3 010 000,00
			1 680 198,80	IMMEUBLE VENDU			1 990 000,00
1 906 861,14	-0,01	1 906 861,13	1 906 861,14	DIVERS LOCATAIRES	328 169,23	2 400 000,00	2 190 000,00
8 813 427,46	81 655,06	8 895 082,52	8 449 673,02	DIVERS LOCATAIRES	1 076 891,03	10 510 000,00	10 950 000,00
777 082,84	1 042,09	778 124,93	779 769,78	DIVERS LOCATAIRES	95 910,84	920 000,00	930 000,00
547 587,24	49 341,01	596 928,25	589 071,21	GIE AXA FRANCE	61 712,58	660 000,00	670 000,00
2 677 448,98	5 814,63	2 683 263,61	2 690 137,60	DIVERS LOCATAIRES	370 741,73	3 520 000,00	3 720 000,00
1 204 331,15	77 322,94	1 281 654,09	1 276 880,43	DIVERS LOCATAIRES	141 683,69	1 400 000,00	1 410 000,00
783 063,90	2 538,56	785 602,46	786 712,46	DIVERS LOCATAIRES	98 509,84	915 000,00	955 000,00
4 161 311,88		4 161 311,88	3 181 762,86	EBIZCUSS.COM	323 891,05	5 980 000,00	6 390 000,00
1 641 003,41		1 641 003,41	1 641 003,41	GFI INFORMATIQUE	198 876,38	2 237 400,00	2 409 000,00
1 358 321,00		1 358 321,00	1 358 321,00	CNIM	146 252,34	1 320 000,00	1 435 500,00
1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00	DIVERS LOCATAIRES	111 809,65	1 170 000,00	1 270 000,00
2 058 062,00	22 518,32	2 080 580,32	2 128 101,15	CNP ASSURANCES	152 561,13	3 330 000,00	3 820 000,00
5 242 400,00	46 785,35	5 289 185,35	5 242 400,00	DIVERS LOCATAIRES	471 254,34	6 450 000,00	6 200 000,00
7 858 916,78	232 174,43	8 091 091,21	8 146 665,25	DIVERS LOCATAIRES	950 728,80	12 274 000,00	12 342 000,00
483 976,36		483 976,36	637 444,62	DIVERS LOCATAIRES	88 377,32	600 000,00	700 000,00
1 097 633,00		1 097 633,00	1 097 633,00	RPCA	135 074,52	1 690 000,00	1 750 000,00
1 128 010,00		1 128 010,00	1 128 010,00	DIVERS LOCATAIRES	154 507,23	1 090 000,00	1 070 000,00
320 143,00		320 143,00	320 143,00	DIVERS LOCATAIRES	37 143,37	370 000,00	350 000,00
3 963 674,00	110 814,11	4 074 488,11	4 147 655,43	DIVERS LOCATAIRES	320 406,10	4 810 000,00	5 160 000,00
2 915 231,40	84,27	2 915 315,67	2 916 597,27	DIVERS LOCATAIRES	383 879,52	3 250 000,00	3 530 000,00
1 032 520,31	42 239,19	1 074 759,50	1 089 274,88	DIVERS LOCATAIRES	124 748,54	1 053 000,00	1 071 000,00
4 582 583,68	200,84	4 582 784,52	4 593 906,61	DIVERS LOCATAIRES	514 649,04	6 600 000,00	7 250 000,00
1 121 785,41	22 589,12	1 144 374,53	1 157 229,30	DIVERS LOCATAIRES	201 625,75	1 730 000,00	1 704 000,00
792 735,00		792 735,00	792 735,00	DALKIA FRANCE	99 167,26	880 000,00	950 000,00
1 446 365,53	11 080,95	1 457 446,48	1 476 739,65	DIVERS LOCATAIRES	236 979,75	1 840 000,00	1 960 000,00
			2 068 424,06	IMMEUBLE VENDU			2 665 000,00
304 898,00		304 898,00	304 898,00	CAMPENON BERNARD	39 620,86	380 000,00	390 000,00
2 056 070,17	66 340,09	2 122 410,26	2 084 921,20	DIVERS LOCATAIRES	272 361,57	2 890 000,00	3 030 000,00
3 991 639,32	229 047,38	4 220 686,70	4 380 560,17	DIVERS LOCATAIRES	298 875,92	3 780 000,00	3 810 000,00
929 939,00	260 532,05	1 190 471,05	929 939,00	CADOR DORAC	75 978,34	1 060 000,00	1 090 000,00
2 041 437,40	9 887,87	2 051 325,27	2 044 922,64	DIVERS LOCATAIRES	251 386,64	2 945 000,00	2 985 000,00
1 371 074,91		1 371 074,91	1 371 074,91	GEP BNP PARIBAS	194 001,81	2 030 000,00	2 050 000,00
1 713 885,04		1 713 885,04	1 713 885,04	SPIE COMMUNICATION	234 491,56	2 247 000,00	2 336 000,00
1 319 199,11	19 094,36	1 338 293,47	1 346 806,76	DIVERS LOCATAIRES	140 550,99	1 313 400,00	1 356 300,00
7 787 277,00	64 972,68	7 852 249,68	7 325 637,62	CAFAN	481 592,26	8 840 000,00	10 375 000,00
5 791 995,64		5 791 995,64	5 791 995,64	DIVERS LOCATAIRES	780 667,02	7 560 000,00	8 080 000,00
1 750 000,00		1 750 000,00	1 750 000,00	DIVERS LOCATAIRES	241 024,58	1 990 000,00	2 230 000,00
2 831 508,77		2 831 508,77	2 831 508,77	CRÉDIT LYONNAIS	331 284,56	3 610 000,00	3 700 000,00
9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01	FRANCE TELECOM	1 104 102,12	10 230 000,00	10 860 000,00
4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00	SPCI	522 019,03	5 210 000,00	5 380 000,00
8 032 000,00		8 032 000,00	8 032 000,00	ARPÈGE	769 358,15	7 215 000,00	7 843 000,00
4 986 588,54		4 986 588,54	4 986 588,54	DIVERS LOCATAIRES	589 521,67	5 310 000,00	5 810 000,00
2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40	DIVERS LOCATAIRES	312 295,91	3 610 000,00	3 950 000,00
8 207 585,50		8 207 585,50	8 207 585,50	FRANCE TELECOM	965 825,45	9 290 000,00	10 080 000,00
16 152 526,52		16 152 526,52	16 151 196,81	PAGES JAUNES	1 233 049,30	16 575 000,00	17 200 000,00
3 491 552,37	38,93	3 491 591,30	3 491 639,30	DIVERS LOCATAIRES	429 911,97	3 720 000,00	3 940 000,00
12 079 115,36		12 079 115,36	12 079 115,36	DIVERS LOCATAIRES	1 249 147,85	13 130 000,00	14 030 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

BUREAUX (suite)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
93000	SAINT-DENIS	36 RUE DE LA MONTJOIE	06-07-03	6 275	126	18 240 328,88	88 407,00	
75010	PARIS	32 RUE DE CHABROL	30-09-03	2 527	60	7 896 759,75		
75010	PARIS	45 RUE DE PARADIS	30-09-03	2 991	47	9 884 242,83	23 110,00	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	5 079	77	22 193 624,88		
34000	MONTPELLIER	RUE DU MAS DE CARBONNIER	15-12-03	1 957	55	3 287 285,56		
92000	NANTERRE	163-169 AV. GEORGES CLÉMENTEAU	02-06-04	4 296	121	12 537 000,00		
31000	TOULOUSE	RUE MARIUS TERCE	08-06-04	2 616	80	4 391 116,81		
59650	VILLENEUVE D'ASCQ	7-9 ALLÉE LAKANAL	12-07-04	2 524	85	3 090 000,00		
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-04	3 257	14	22 409 189,71		
93420	VILLEPINTE	18 PLACE DES NYMPHEAS	02-06-05	6 662	218	11 000 000,00		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	29-09-05	1 648	36	9 090 250,00	2 250,00	
92000	NANTERRE	45-61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	6 705	123	21 440 750,00		
92000	NANTERRE	119-125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	3 037	38	13 518 380,00		
13009	MARSEILLE	20 RUE TRAVERSE DE POMÈGUES	30-08-06	2 700	62	5 499 625,00		
31300	TOULOUSE	17 RUE MARIUS TERCE	22-12-06	2 667	181	5 993 700,00		
92733	NANTERRE	87 RUE DES TROIS FONTANOT	07-09-07	4 872	72	36 300 000,00		
92400	COURBEVOIE	16-40 RUE HENRI REGNAULT	01-10-07	2 588	45	21 300 000,00		
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	1 361	59	4 400 000,00		
38000	GRENOBLE	16 RUE HENRI BARBUSSE	22-10-07	2 927	68	5 034 537,00		
69003	LYON	107-109 BLD VIVIER MERLE	13-11-07	4 623	125	18 363 537,50		
67300	SCHILTIGHEIM	RUE DE COPENHAGUE	17-12-07	2 016	80	3 832 006,00		
75017	PARIS	251 BOULEVARD PEREIRE	20-02-08	1 434	30	10 233 500,00		
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	5 438		28 000 000,00		
69326	LYON	129 RUE SERVIENT	30-06-08	10 411		12 400 000,00		
31100	TOULOUSE	ZAC BASSO CAMBO	21-07-08	6 644	320	13 000 000,00		
75004	PARIS	8-10 RUE DE RENARD	30-07-08	2 702	2	12 711 900,00		
TOTAL BUREAUX				312 139	7 006	613 587 414,11	7 273 516,90	20 123 838,39

LOCAUX D'ACTIVITÉS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
91070	BONDOUFLE	50 RUE GUTEMBERG	31-12-80 / 15-10-81	2 274		704 659,91		188 845,46
94000	CRÉTEIL	25 BD JEAN-BAPTISTE OUDRY	21-10-82					
91320	WISSOUS	17 BOULEVARD ARAGO	29-03-83 / 06-11-97	2 836	36	1 278 330,71		-24 762,61
94000	CRÉTEIL	25 BD JEAN-BAPTISTE OUDRY	06-11-97					
95611	ÉRAGNY SUR OISE	AVENUE DU GROS CHÈNE	06-11-97	1 463	25	701 265,48		137 204,52
33700	MÉRIGNAC	RUE FRANCOIS ARAGO	06-11-97	1 511	17	807 979,79		-152 448,79
77090	COLLÉGIEN	ALLÉE DU CLOS DES CHARMES	06-11-97	1 376	26	686 020,58		22 400,75
92320	CHÂTILLON	93-103 RUE PIERRE SEMARD	06-11-97	5 348	90	4 946 683,87	408 016,98	418 031,18
76800	ST-ÉTIENNE DU ROUVRAY	ZONE ART. DU BUISSONNET	14-11-01	1 180	20	359 749,23		
95500	GONNESSE	9 RUE AMPÈRE	16-12-81	1 608		520 095,07		194 233,46
33700	MÉRIGNAC	AVENUE DU TRUC	15-04-83	783		216 574,68		88 155,11
95000	ARGENTEUIL	PARC ALGORITHME	06-11-97					
92110	CLICHY	3 IMPASSE DUMUR	03-10-07	1 331	15	3 320 000,00		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				19 710	229	13 541 359,32	408 016,98	871 659,08

LOCAUX COMMERCIAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
62700	BRUAY LA BUISSIÈRE	RUE ALFRED LEROY	13-06-79	325		168 445,72		136 452,28
21000	DIJON	26 BOULEVARD DE LA MARNE	31-07-80	247	2	152 340,54		53 673,98
45000	ORLÉANS	63 RUE BANNIER	06-11-97	569	17	433 804,19		80 481,01
63000	AUBIÈRE	AVENUE DU ROUSSILLON	06-11-97	1 140	39	686 020,58		121 959,42
31000	TOULOUSE	61 ROUTE DE BAYONNE	06-11-97	843	64	686 020,58		-0,58
75008	PARIS	3 RUE CHAUVEAU LAGARDE	06-11-97	108		380 446,19		46 088,17
75017	PARIS	43 À 49 RUE GUY MOQUET	14-11-01	2 319		1 272 797,00		
75008	PARIS	4 AV. FRIEDLAND	14-11-01	169		582 508,00		
44800	ST-HERBLAIN	ZAC DU MOULIN NEUF	06-11-97					
44800	ST-HERBLAIN	11 PLACE Océane	06-11-97					
75016	PARIS	56-60 RUE DE LA POMPE	08-06-04	1 382		3 907 660,00		
77185	LOGNES	1-11 ALLÉE DES PALOMBES	29-06-04	12 146	330	16 239 180,09		
27000	ÉVREUX	24 RUE DU DOCTEUR OURSEL	26-07-07	144		649 871,00		
92400	COURBEVOIE	91 BD DE LA MISSION MARCHAND	26-07-07	213		1 119 212,00		
69780	MIONS	4 BIS RUE DU 11 NOVEMBRE 1918	26-07-07	542		1 386 001,00		

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
18 328 735,88	53 380,50	18 382 116,38	18 371 469,03	DIVERS LOCATAIRES	1 069 212,43	16 580 000,00	17 110 000,00
7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,75	DIVERS LOCATAIRES	891 939,56	10 890 000,00	11 955 000,00
9 907 352,83	190 597,54	10 097 950,37	9 177 836,39	DIVERS LOCATAIRES	1 057 290,84	13 790 000,00	15 380 000,00
22 193 624,88	654,51	22 194 279,39	18 622 096,82	IMMEUBLE VACANT	1 573 646,64	22 596 000,00	19 936 000,00
3 287 285,56		3 287 285,56	3 287 285,56	DIVERS LOCATAIRES	371 700,07	3 380 000,00	3 650 000,00
12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00	VEOLIA PROPRETE	1 409 665,42	17 280 000,00	17 900 000,00
4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81	IN SITU BUSINESS	445 099,20	4 540 000,00	5 360 000,00
3 090 000,00		3 090 000,00	3 090 000,00	DIVERS LOCATAIRES	336 003,13	3 380 000,00	3 610 000,00
22 409 189,71		22 409 189,71	18 987 718,87	IMMEUBLE VACANT	1 199 456,69	22 295 000,00	21 707 000,00
11 000 000,00		11 000 000,00	11 000 000,00	T SYSTEMS FRANCE	1 070 198,01	11 380 000,00	11 760 000,00
9 092 500,00	7 793,61	9 100 293,61	9 102 633,61	DIVERS LOCATAIRES	644 084,79	8 650 000,00	9 600 000,00
21 440 750,00		21 440 750,00	21 440 750,00	DIVERS LOCATAIRES	1 783 423,99	24 125 000,00	24 250 000,00
13 518 380,00		13 518 380,00	13 518 380,00	IMMEUBLE VACANT	990 929,16	11 400 000,00	12 200 000,00
5 499 625,00	1 200,00	5 500 825,00	5 499 625,00	IMMEUBLE VACANT	367 914,71	4 950 000,00	5 725 000,00
5 993 700,00		5 993 700,00	5 993 700,00	ALTEN	470 442,54	4 910 000,00	5 400 000,00
36 300 000,00		36 300 000,00	36 300 000,00	DIVERS LOCATAIRES	2 080 361,59	27 500 000,00	33 000 000,00
21 300 000,00	3 031,13	21 303 031,13	21 303 503,45	TOTAL SA	1 064 992,40	18 270 000,00	19 200 000,00
4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00	DIVERS LOCATAIRES	286 947,16	3 504 000,00	4 034 000,00
5 034 537,00		5 034 537,00	5 034 537,00	DIVERS LOCATAIRES	458 268,38	3 801 000,00	4 990 000,00
18 363 537,50	2 710,32	18 366 247,82	18 364 829,08	DIVERS LOCATAIRES	1 169 737,04	17 558 750,00	17 270 000,00
3 832 006,00		3 832 006,00	3 832 006,00	DIVERS LOCATAIRES	264 968,32	3 360 000,00	3 330 000,00
10 233 500,00		10 233 500,00	10 233 500,00	DIVERS LOCATAIRES	702 387,98	9 110 000,00	10 233 500,00
28 000 000,00		28 000 000,00	28 000 000,00	DIVERS LOCATAIRES	1 845 464,07	22 718 400,00	28 000 000,00
12 400 000,00		12 400 000,00	12 400 000,00	DIVERS LOCATAIRES	1 384 399,67	13 180 000,00	12 400 000,00
13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00	DIVERS LOCATAIRES	906 896,97	11 290 000,00	13 000 000,00
12 711 900,00		12 711 900,00	12 711 900,00	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	806 156,68	12 468 300,00	12 711 900,00
640 984 769,40	3 218 820,82	644 203 590,22	641 427 428,92		60 122 866,65	694 735 850,00	748 325 997,00

893 505,37	59 848,84	953 354,21	974 013,51	DIVERS LOCATAIRES	140 534,41	1 020 000,00	990 000,00
			396 367,00	IMMEUBLE VENDU			220 000,00
1 253 568,10	50 425,32	1 303 993,42	1 332 272,63	DIVERS LOCATAIRES	219 792,22	1 500 000,00	1 600 000,00
			533 572,00	IMMEUBLE VENDU			100 000,00
838 470,00		838 470,00	838 470,00	SAGEM DÉFENSE SÉCURITÉ	132 878,36	1 080 000,00	1 120 000,00
655 531,00		655 531,00	655 531,00	PRODUITS DENTAIRES	43 385,32	680 000,00	930 000,00
708 421,33		708 421,33	708 421,33	DIVERS LOCATAIRES	115 129,49	955 000,00	965 000,00
5 772 732,03	154 890,88	5 927 622,91	5 909 613,07	DIVERS LOCATAIRES	686 751,86	7 241 000,00	7 520 000,00
359 749,23		359 749,23	359 749,23	LA POSTE	59 382,64	478 000,00	495 000,00
714 328,53		714 328,53	714 328,53	TOTEM INVESTISSEMENT	120 023,32	880 000,00	900 000,00
304 729,79		304 729,79	304 729,79	TECHNAL	48 386,13	380 000,00	400 000,00
			551 402,58	IMMEUBLE VENDU			610 000,00
3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00	LA POSTE	299 384,05	3 000 000,00	3 386 000,00
14 821 035,38	265 165,04	15 086 200,42	16 598 470,67		1 865 647,80	17 214 000,00	19 236 000,00

304 898,00		304 898,00	304 898,00	CRÉDIT MUTUEL DU NORD	44 981,14	317 000,00	353 000,00
206 014,52		206 014,52	206 014,52	IMMEUBLE VACANT	32 159,89	251 000,00	300 000,00
514 285,20	1 333,44	515 618,64	516 355,98	DIVERS LOCATAIRES	73 982,58	940 000,00	930 000,00
807 980,00		807 980,00	807 980,00	DIVERS LOCATAIRES	128 099,43	1 320 000,00	1 380 000,00
686 020,00		686 020,00	686 020,00	PEINTURE RECA	109 060,02	1 070 000,00	1 130 000,00
426 534,36	2 990,70	429 525,06	431 790,16	LE JARDIN DES ARTS	46 525,03	600 000,00	620 000,00
1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00	ED L'ÉPICIER	160 659,66	2 290 000,00	2 370 000,00
582 508,00		582 508,00	582 508,00	CARAY	66 456,31	1 000 000,00	1 050 000,00
			1 189 102,00	IMMEUBLE VENDU			2 300 000,00
			1 082 388,00	IMMEUBLE VENDU			1 950 000,00
3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00	GROUPE CASINO	403 744,11	5 470 000,00	5 880 000,00
16 239 180,09		16 239 180,09	16 239 180,09	DIVERS LOCATAIRES	1 582 104,79	19 081 600,00	20 810 200,00
649 871,00	585,99	650 456,99	649 871,00	DIVERS LOCATAIRES	42 220,68	550 000,00	600 000,00
1 119 212,00		1 119 212,00	1 119 212,00	AZNA	85 809,12	970 000,00	1 060 000,00
1 386 001,00		1 386 001,00	1 386 001,00	DIVERS LOCATAIRES	98 046,76	1 220 000,00	1 340 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

LOCAUX COMMERCIAUX (SUITE)			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
77500	CHELLES	16-18 BD MENDÈS FRANCE	26-07-07	106		467 543,00		
92120	MONTROUGE	18 BD CHARLES DE GAULLE	26-07-07	63		209 124,00		
92120	MONTROUGE	149 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	26-07-07	184		876 330,00		
92120	MONTROUGE	44 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	26-07-07	291		1 314 538,00		
77500	CHELLES	35 BD MENDÈS FRANCE	26-07-07	298		622 540,00		
77500	CHELLES	20 BD MENDÈS FRANCE	26-07-07	175		668 140,00		
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				21 263	452	31 822 521,89		438 654,28

ENTREPÔTS			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
93160	NOISY LE GRAND	3-5 ALLÉE DU CLOSEAU	28-06-77	1 213	17	187 512,29		186 936,83
33130	BÈGLES	ZI DE TARTIFUME	22-07-82	2 560	14	651 598,20		-112 996,21
37170	CHAMBRAY LES TOURS	ZI DE LA VRILLONNERIE	06-11-97	720		254 988,45		92 432,56
33600	PESSAC	1-3 AV. ANTOINE BECQUEREL	06-11-97	1 277	20	304 477,17		91 688,43
93000	BOBIGNY	10 RUE EUGÈNE HENAFF	06-11-97					
94140	ALFORTVILLE	PARC D'ACTIVITÉS VAL DE SEINE	31-12-98 / 14-11-01	8 682	70	5 605 550,54		35 063,46
94430	CHENNEVIÈRES S/MARNE	24 RUE CONDORCET	11-04-74	1 968	24	218 587,11		452 188,89
91240	ST-MICHEL S/ORGEMORANGIS	27 RUE GUSTAVE EIFFEL	07-05-79					
26000	VALENCE	16 RUE JACQUARD	10-02-83 / 06-11-97	1 360		354 398,23		-3 765,23
78190	VOISINS LE BRETONNEUX	RUE DU CIMETIÈRE	06-11-97	2 988	30	1 676 939,19		-228 673,19
TOTAL ENTREPÔTS				20 768	175	9 254 051,18		512 875,54

IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisation (II)	Écart de réévaluation (III)
94120	FONTENAY SOUS BOIS	6-12 AV. DU VAL DE FONTENAY	25-07-83					
94120	FONTENAY SOUS BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90					
92370	CHAVILLE	144 AVENUE ROGER SALENGRO	05-06-91					
75017	PARIS	115 RUE CARDINET	19-08-94					
92300	LEVALLOIS-PERRET	90-92 RUE DE VILLIERS	12-07-00					
75010	PARIS	45 RUE DE PARADIS	30-09-04					
92100	BOULOGNE-BILLAN COURT	27-33 ALPHONSE LE GALLO	04-11-03					
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-03					
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	29-02-08	2 518	55	9 161 151,00		
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				2 518	55	9 161 151,00		

TOTAL GÉNÉRAL				376 398	7 917	677 366 497,50	7 681 533,88	21 947 027,29
----------------------	--	--	--	----------------	--------------	-----------------------	---------------------	----------------------

Valeur bilantielle (I + II + III)	Aménagement moins amortissement (IV)	Valeur comptable 2009 (I + II + III + IV)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
467 543,00		467 543,00	467 543,00	DIVERS LOCATAIRES	29 251,07	367 200,00	442 800,00
209 124,00		209 124,00	209 124,00	RAJMAHAL	19 082,58	180 000,00	197 000,00
876 330,00		876 330,00	876 330,00	IMMEUBLE VACANT	58 978,41	750 000,00	800 000,00
1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00	CAISSE CRÉDIT MUTUEL	85 449,82	1 080 000,00	1 200 000,00
622 540,00		622 540,00	622 540,00	DISTRIBUTION CASINO	30 928,68	620 000,00	605 000,00
668 140,00		668 140,00	668 140,00	MATMUT	45 455,82	573 000,00	646 000,00
32 261 176,17	4 910,13	32 266 086,30	34 539 992,75		3 142 995,90	38 649 800,00	45 964 000,00

374 449,12		374 449,12	374 449,12	FRANCE AIR	91 244,98	610 000,00	650 000,00
538 601,99		538 601,99	538 601,99	PAREXLANKO	110 104,71	820 000,00	850 000,00
347 421,01		347 421,01	347 421,01	ITT FLYGHT SA	62 774,00	400 000,00	430 000,00
396 165,60	2 669,76	398 835,36	400 057,51	ELECTEL	80 933,69	620 000,00	640 000,00
			1 518 689,03	IMMEUBLE VENDU			1 600 000,00
5 640 614,00	632,00	5 641 246,00	5 641 878,00	DIVERS LOCATAIRES	679 773,60	7 500 000,00	7 900 000,00
670 776,00		670 776,00	670 776,00	JTEKT HPI	103 570,48	850 000,00	970 000,00
			1 356 796,00	IMMEUBLE VENDU			920 000,00
350 633,00		350 633,00	350 633,00	CGE DISTRIBUTION	64 996,40	440 000,00	486 000,00
1 448 266,00	13 691,12	1 461 957,12	1 474 676,45	ASMODOE EDITIONS	245 365,62	2 600 000,00	2 030 000,00
9 766 926,72	16 992,88	9 783 919,60	12 673 978,11		1 438 763,48	13 840 000,00	16 476 000,00

			298 521,57				
			730 479,02				
			1 062 928,74				
			979 549,02				
			518 887,12				
			959 475,78				
			882 634,85				
			247 537,77				
9 161 151,00		9 161 151,00	9 161 151,00	IMMEUBLE VEFA		8 400 000,00	9 244 118,00
9 161 151,00		9 161 151,00	14 841 164,87			8 400 000,00	9 244 118,00

706 995 058,67	3 505 888,87	710 500 947,54	720 081 035,32		66 570 273,83	772 839 650,00	839 246 115,00
-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	--	----------------------	-----------------------	-----------------------

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 Crédit Mutuel Pierre 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION

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 Crédit Mutuel Pierre 1 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^{er} janvier 2008 à la société UFG PM la réalisation des prestations relevant du Property Management : prestations au titre des redevances de charges, en matière de fiscalité, de travaux, de négociation avec les locataires en vue du renouvellement de leurs baux (les autres prestations de recherche de locataires pour l'ensemble des locaux du patrimoine de votre SCPI, de négociation avec les locataires ayant signifié leur congé en vue de leur maintien dans les lieux loués et en vue du renouvellement de leurs baux, sont conservées par votre société de gestion UFG REM).

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/m². 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^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : 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 ² 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.	-	302 775,03
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.	2 340,70	-
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.	154 480,36	-
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.	25 160,00	-
Arbitrage	Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.	635 095,00	-
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	199 516,95	-
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^{er} 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) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2009 s'élève à 6 150 667,61 euros HT.

2) Un montant de 8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation de capital, pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2009 s'élève à 1 262 002,80 euros HT.

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

Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2010

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



A70130

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

