

Assemblée Générale Ordinaire

23 juin 2011

Ufifrance Immobilier

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
régie par les articles L 214-50 à L 214-84-3 et R 214-116 à R 214-143
du Code Monétaire et Financier.

Siège social : 32, avenue d'Iéna - 75783 PARIS Cedex 16

Tél. 33 (0)1 40 69 65 17

Visa C.O.B. (devenue A.M.F.) SCPI n° 95-07 du 12 avril 1995

actualisé le 30 décembre 2002 (Visa C.O.B. SCPI n° 02-10)

348 210 097 R.C.S. PARIS

1

Sommaire

Rapport de la Société de Gestion	3
Rapport du Conseil de Surveillance	10
État du patrimoine	13
Compte de résultat	15
Annexes	16
Rapports du Commissaire aux comptes	20
Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire	21

Rapport de la Société de Gestion

1. ENVIRONNEMENT GÉNÉRAL

• Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France en 2010

Le marché des bureaux en Ile-de-France a confirmé sa reprise et affiché une progression de son volume de transactions de 16 % (2,16 millions de m² loués en 2010 contre 1,87 million de m² en 2009). Cette bonne performance a permis au marché des transactions de retrouver un niveau comparable à celui de 2005. La demande a essentiellement été motivée par le souhait des utilisateurs de rationaliser et de moderniser leurs implantations, leur choix s'est ainsi souvent porté sur des locaux bien placés, récents et aux normes environnementales.

Avec 43 % de la demande placée francilienne, proportion jamais atteinte, Paris intra-muros a été le secteur le plus dynamique. Les utilisateurs ont profité du réajustement des valeurs locatives constaté en 2009 pour déménager ou même (re)venir à Paris et ce, pour toutes les surfaces.

Avec 3,6 millions de m², l'offre immédiate est restée stable en 2010, l'économie francilienne ayant réussi à absorber des surfaces équivalentes aux livraisons et libérations. La qualité du stock a cependant évolué, les surfaces neuves aux normes environnementales se sont raréfiées alors que le volume des actifs de seconde main a continué à s'accroître. Le taux de vacance francilien est donc resté au niveau raisonnable de 6,8 % avec cependant des disparités géographiques (3,4 % à Paris Nord-Est et 9,1 % en première Couronne Nord).

Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est raffermi en 2010 avec une hausse annuelle de 2 %. A l'inverse, la phase de correction s'est poursuivie pour les immeubles de seconde main situés dans des marchés secondaires.

Les revenus locatifs réels ont souvent été amputés par des efforts d'accompagnement (franchise, travaux) destinés à attirer ou à maintenir les locataires. Ces avantages commerciaux sont en moyenne de 1,5 à 2 mois de franchise par année d'engagement sauf pour les petites surfaces où ils dépassent rarement 1 mois.

• Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

En 2010, 11 milliards d'euros ont été échangés sur le marché de l'investissement français en immobilier d'entreprise, soit une progression de 42 % par rapport à 2009. Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique avec plus de 4,9 milliards d'euros engagés. Les mesures entreprises par les pouvoirs publics afin de limiter les impacts de la crise financière ont permis une amélioration des conditions de financement, les investisseurs ont ainsi pu emprunter davantage et à des taux historiquement bas.

Par ailleurs, le rendement immobilier est apparu particulièrement attractif comparativement à d'autres classes d'actifs, plus rémunérateur que les obligations d'Etat et moins volatil que les actions.

La reprise du marché de l'investissement a été particulièrement sensible pour les grandes opérations, le volume des transactions supérieures à 100 millions d'euros a ainsi augmenté de près de 75 % entre 2009 et 2010.

Les investisseurs ont encore privilégié les secteurs protecteurs comme les commerces (25 % des engagements), les bureaux à Paris ou encore les immeubles récents loués et bien situés. L'incertitude sur la vigueur de la reprise économique a en effet contribué à faire perdurer l'aversion au risque des investisseurs, d'où la persistance du blocage du marché des actifs secondaires. Les rares acquéreurs potentiels pour ce type d'investissement ont exigé un niveau de rémunération du risque particulièrement élevé que les vendeurs, en l'absence de contrainte à la vente, ont refusé d'acter.

La forte concurrence sur les actifs sécurisés, notamment dans le cœur du marché parisien, a provoqué une importante contraction des taux de rendement « prime ». Pour les meilleurs actifs parisiens, le taux de rendement diminue depuis le deuxième trimestre 2009 pour atteindre 4,5 % pour les transactions comprises entre 20 et 50 millions d'euros et ponctuellement, 4,25 % pour des actifs de petite taille, contre 5,5 % un an plus tôt.

2. ACTIVITE D'UFIFRANCE IMMOBILIER

En 2010, le taux d'occupation financière moyen de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER s'est établi à 81,85 % contre 82,37 % en 2009

Les revenus locatifs ont diminué de près de 2 % par rapport à 2009. Les différentes relocations réalisées sur l'immeuble du 12, Place de la Défense à La Défense, accompagnées par des franchises de loyer, n'ont pas permis de compenser sur l'exercice 2010, la libération d'une grande partie de l'immeuble du 3 rue des Fontanots à Nanterre et la baisse des loyers enregistrée sur les immeubles du Silly à Boulogne et du 18, rue du Croissant à Paris 2^{ème} (loyers renégociés à la baisse en 2009).

La valeur d'expertise du patrimoine a progressé de 3,1 % par rapport à celle au 31 décembre 2009.

3. RÉSULTATS

Les recettes locatives sont passées de 19 288 K€ en 2009 à 18 879 K€ en 2010 marquant une légère baisse de 2,12 %.

Les revenus locatifs demeurent pénalisés par la vacance des immeubles PCB1, 12, place de la Défense à La Défense, de la rue Jean Giraudoux à Paris, le Descartes II, sis 2 rue de la Butte verte

à Noisy-le-Grand et l'immeuble situé 13 rue de l'Abreuvoir à Courbevoie.

Les produits financiers du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et billets de trésorerie, enregistrés au cours de l'exercice 2010 se sont élevés, en raison de la baisse des taux, à 85 K€ contre 184 K€ en 2009.

Au 31 décembre 2010, ces placements totalisaient un montant de 18 M€ contre 21 M€ au 31 décembre 2009.

La dotation de l'exercice aux provisions pour grosses réparations s'élève à un montant de 808 K€, soit 0,3 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles au 1^{er} janvier 2010. Cette dotation, inférieure de 616 K€ et de 40 % à celle de 2009, est inférieure aux travaux qui ont été réalisés en 2010 pour un montant de 1 030 K€ et qui ont fait l'objet d'une reprise sur la provision pour grosses réparations.

Conformément à son objet, la provision pour grosses réparations augmentée des dotations futures couvre les travaux actuellement prévisibles pour les cinq années à venir.

Au 31 décembre 2010, le montant de cette provision pour grosses réparations (soit 5 040 K€), en baisse de 221 K€ par rapport à 2009, représente 1,87 % de la valeur de construction et d'aménagement des immeubles.

Après reprise sur la provision pour gros travaux pour un montant de 1 030 K€ et une diminution des autres charges de la SCPI, le bénéfice de l'exercice (14,7 M€) est en très légère baisse par rapport à celui de 2009, lequel s'élevait à 15 M€.

4. EXPERTISE DU PATRIMOINE

La valeur du patrimoine au 31 décembre 2010, expertisée par le Cabinet GALTIER, a progressé de 3,1 % par rapport à celle au 31 décembre 2009.

La reprise du marché de l'investissement, et notamment la baisse des taux de rendement exigés par les investisseurs, ont fortement contribué à cette progression.

Les progressions les plus significatives sont constatées sur les immeubles présentant une bonne sécurité locative (exemple : + 4,8 % pour l'immeuble du 120 boulevard Saint-Germain – Paris 6^{ème}) ou ayant été en grande partie reloués après rénovation (+ 3,5 % pour l'immeuble PCB1 situé 12, place de la Défense à La Défense et + 4,7 % pour l'immeuble du 18, rue Giraudoux – Paris 16^{ème}).

Seuls deux immeubles, présentant une vacance importante ont enregistré une baisse de leur valeur : l'immeuble du 93/95, rue des Fontanots à Nanterre (- 1,3 %) et le "Descartes 2" à Noisy-le-Grand (- 3,5 %) situé dans un secteur particulièrement difficile.

A noter également la forte progression de la valeur des immeubles londoniens (+ 15,3 %) qui bénéficient à la fois de la reprise du marché à Londres et de la progression de la Livre Sterling vis-à-vis de l'Euro.

5. VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

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

- comptable (valeur résultant de l'état du patrimoine) pour un montant de 358 064 815 €, soit 172,30 € par part,
- de réalisation (valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs) pour un montant de 316 739 727 €, soit 152,41 € par part,
- de reconstitution (valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine) pour un montant de 368 987 505 €, soit 177,55 € par part.

	Valeur totale En Euros	Valeur par part En Euros
1 - Valeur comptable		
(situation nette au bilan après affectation du résultat)	358 064 815	172,30
A Valeur vénale des immeubles (estimation exp. Galtier)	303 857 000	146,21
B Valeur nette des autres actifs	12 882 727	6,20
2 - Valeur de réalisation (A + B)	316 739 727	152,41
C Droits et frais (exp. Galtier)	18 703 459	9,00
D Commissions de souscription (2 + C)*10 %	33 544 319	16,14
3 - Valeur de reconstitution (2 + C + D)	368 987 505	177,55

6. MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'année 2010, le marché secondaire des parts est resté très actif : 60 815 parts ont été échangées contre 40 438 parts en 2009, marquant une augmentation de plus de 40 %.

Le volume de parts échangées au cours de l'exercice représente ainsi 2,92 % du capital social contre 1,95 % au titre de l'exercice précédent. Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 934 parts, portant ainsi le volume total des

transactions sur l'année 2010 à 61 749 parts, soit 2,97 % du capital social.

Le prix d'exécution (prix net vendeur) s'élevait au 31 décembre 2010 à 130 € contre 120 € au 31 décembre 2009.

Quant à l'évolution du prix d'exécution au cours de l'année 2010, celui-ci a progressé de plus de 8 %.

Au 31 décembre 2010, 32 968 parts étaient en attente de cession contre 48 415 au 31 décembre 2009.

7. ASSEMBLEE GENERALE STATUANT A TITRE ORDINAIRE

Nous soumettons à votre vote les deux résolutions habituelles portant approbation des opérations et comptes de l'exercice et de la dotation à la provision pour grosses réparations.

Aux termes de la troisième résolution, nous vous proposons

- d'affecter le résultat de l'exercice de 14 774 112,89 €, augmenté du report à nouveau de 2 597 059,11 €, soit un montant distribuable de 17 371 172,00 € à la distribution d'un dividende global de 15 171 091,25 €, soit 7,30 € par part de pleine jouissance,
- le report à nouveau, après distribution, s'élevant à 2 200 080,75 €, soit 1,06 € par part.

La distribution 2010 correspond au montant des acomptes versés en avril 2010 (1,80 €), juillet 2010 (1,80 €), octobre 2010 (1,80 €) et janvier 2011 (1,90 €) qui ont représenté au total 7,30 €.

La quatrième résolution prend acte du rapport spécial du Commissaire aux Comptes et du rapport du Conseil de Surveillance et approuve les conventions soumises à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Par la cinquième résolution, il vous est demandé, conformément aux dispositions légales et réglementaires, d'approuver les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de votre Société au 31 décembre 2010, que votre société de Gestion a établies sur la base de l'expertise du patrimoine d'UFIFRANCE IMMOBILIER effectuée à cette date et dont votre Conseil de Surveillance a pris acte le 3 février 2011.

Par la sixième résolution, et à l'effet de faciliter la gestion de votre patrimoine, nous vous demandons de nous autoriser à procéder éventuellement à des cessions d'immeubles dans les limites légales et réglementaires, et portant sur des immeubles détenus depuis au moins 6 ans.

Enfin, aux termes de la septième résolution, il vous est proposé de pourvoir pour la durée statutaire de trois ans et au plus grand nombre de suffrages exprimés, à l'élection de deux membres du Conseil de Surveillance, en remplacement de Messieurs Marcel DALLIERE et François AUBERT dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

8 - PERSPECTIVES

Si l'année 2010 a marqué le retour de la croissance de l'économie française et un tournant dans le cycle du marché locatif de bureaux, les perspectives 2011 n'en demeurent pas moins incertaines. L'année 2011 pourrait être celle de la stabilisation, avec notamment un volume de transactions comparable à celui de 2010. Le stock d'offre devrait être stable, avec un taux de vacance francilien proche de 7 %. Les surfaces de qualité deviendront de plus en plus rares et la tension sur les meilleurs produits, déjà palpable dans certains secteurs, se renforcera dans les mois à venir. Cette concurrence devrait encore orienter les loyers faciaux à la hausse pour cette catégorie d'actifs, mais cette tendance ne concernera que quelques

marchés spécifiques (« prime » et/ou dans Paris). Plus généralement, dans un contexte incertain et dans les secteurs où la concurrence persiste, les valeurs locatives devraient rester stables, voire baisser.

En 2011, les taux de rendements devraient se stabiliser malgré la remontée des taux d'intérêts ; la prime de risque pour l'immobilier est encore importante et l'attrait de cette classe d'actifs reste fort. Dans un environnement économique encore fragile, les volumes investis devraient légèrement progresser et pourraient être compris entre 13 et 14 millions d'euros.

Même si les investisseurs continueront à privilégier les actifs les plus sécurisés, des marchés plus spéculatifs pourraient se développer. En effet, la pénurie d'offres de qualité attendue dans certains secteurs franciliens à horizon 2012/2013 devrait inciter certains investisseurs à se positionner sur des projets en blanc (lancement de construction sans locataire).

En 2011, les revenus de la SCPI devraient progresser d'environ 4 % compte tenu des locations réalisées au quatrième trimestre 2010 et au premier trimestre 2011 (PCB1, Giraudoux, 177 Clémenceau, Abreuvoir, Italie...).

A noter que des négociations ont permis de sécuriser le bail de Gutenberg on Line sur l'immeuble 62 rue de Villiers.

Les efforts de commercialisation porteront sur l'immeuble des Trois Fontanots, dont les effets seront significatifs sur 2012 en raison des accompagnements locatifs, et sur l'immeuble de Noisy le Grand, malgré un marché atone sur ce secteur.

9 – ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

Il est rappelé que l'ordonnance ministérielle n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, codifiée aux articles L 214-84-1 et suivants et R 214 et suivants du Code Monétaire et Financier, définit le régime juridique de l'organisme de placement collectif immobilier (OPCI) ainsi que les modalités de transformation, possibles mais non obligatoires, des sociétés civiles de placement immobilier en ce type de véhicule, dont le cadre juridique est proche de celui des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).

La transformation de la SCPI en OPCI ne constitue en aucun cas une obligation, la SCPI pouvant en effet, et sans limite, poursuivre son activité en sa forme actuelle.

Il convient de préciser, à cet égard, que la majorité des SCPI n'a pas vocation à cette transformation (par choix des gestionnaires et/ou des porteurs ou encore en raison de la nature de la SCPI, cas de la SCPI fiscale).

Seule incombe l'obligation légale de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur cette éventuelle transformation, dans le délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, soit avant le 15 mai 2012.

Votre Société de Gestion juge opportun de soumettre l'examen du maintien de la SCPI ou de sa transformation en OPCI à l'Assemblée Générale annuelle d'approbation des comptes 2011.

Tableaux de chiffres significatifs

6

Compte de résultat

En milliers d'Euros

- Chiffre d'affaires	22 124
• dont loyers	18 879
- Excédent brut d'exploitation	15 387
- Résultat	14 774

Bilan

En milliers d'Euros

- Capital social	317 965
- Total des capitaux propres	358 065
- Immobilisations locatives brutes	379 909
- Total du bilan	371 063

Autres informations

Global
en milliers d'Euros

Par part
en Euros

- Bénéfice	14 774	7,11
- Dividendes (avant prélèvement libératoire)	15 171	7,30

Patrimoine

- Valeur vénale (expertise)	303 857	146,21
- Valeur nette comptable des Immobilisations	350 222	168,52
- Valeur de réalisation	316 740	152,41
- Valeur de reconstitution	368 987	177,55

Évolution du capital collecté et marché secondaire

7

	2006	2007	2008	2009	2010
Les montants (en millions d'Euros)					
Capital nominal au 31 décembre	317,9	317,9	317,9	317,9	317,9
Capitaux nets collectés dans l'exercice	-	-	-	-	-
Situation nette comptable	357,9	359,3	360,0	358,5	358,1
Commissions de souscriptions	-	-	-	-	-
Situation des parts					
Nombre de parts au 31 décembre	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
Nombre d'associés au 31 décembre	10 186	9 980	9 883	9 776	9 625
Prix d'entrée au 31 décembre	164,19 €	178,72 €	139,62 €	134,04 €	145,21 €
Marché secondaire des parts (1)					
Nombre de parts échangées	80 383	63 787	44 034	40 467	61 749
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 01/01	3,87	3,07	2,12	1,95	2,97
Demandes de cessions en suspens	3 899	23 341	45 369	46 173	32 968
Délai moyen d'exécution d'une cession (1)	1 mois	1 mois	1 mois	2 mois	1 mois
Rémunération de la société de gestion	0,7	0,6	0,4	0,2	0,4

(1) A fin décembre.

Évolution du prix de la part et du dividende

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de la part au 31 décembre	164,19 ⁽¹⁾	178,72 ⁽¹⁾	139,62 ⁽¹⁾	134,04 ⁽¹⁾	145,21 ⁽¹⁾
Dividende versé au titre de l'année	8,00	8,00	8,00	8,00	7,30 ⁽²⁾
Rendement de la part en % : – sur prix de la part	4,87	4,48	5,73	5,97	5,03
Report à nouveau cumulé par part après affectation du résultat	2,03	2,03	2,03	1,25	1,06
Variation de l'indice INSEE des prix à la consommation (en %)	1,70	2,87	1,19	1,02	1,02

(1) Prix d'exécution augmenté des droits et commission.

(2) Proposé à l'assemblée.

Emploi des fonds

8

En millions d'Euros	Total au 31.12.2009	Durant l'exercice 2010	Total au 31.12.2010
Fonds collectés (nets)	441,7	–	441,7
+ Cessions d'immeubles	–	–	–
+ Divers	–	–	–
– Commission de souscription	– 47,7	–	– 47,7
– Achat d'immeubles	– 381,3	–	– 381,3
– Frais d'acquisition	– 11,9	–	– 11,9
– Divers	–	–	–
= Somme restant à investir	0,8	–	0,8

Composition du patrimoine et gestion

(a u 3 1 d é c e m b r e 2 0 1 0)

Les immeubles 100 % de bureaux à PARIS, sa banlieue d'affaires et LONDRES		Leur situation locative Taux d'occupation : 83,61 % des locaux	
Nombre d'immeubles (tous achevés)	22	En location	22
Superficies (m ²)	69 976	Louées	58 509
Valeur vénale (en millions d'€) (1)	303,9	Recettes locatives brutes (en millions d'€)	18,8
Valeur nette comptable (en millions d'€) (1)	350,2	(Rappel recettes locatives exercice 2009)	19,3
COMPOSITION DU PATRIMOINE (en % de la valeur vénale)			
100 % en bureaux se ventilant		PARIS	35,95 %
		RÉGION PARISIENNE	54,13 %
		ÉTRANGER (LONDRES)	9,92 %
		TOTAL	100 %

(1) Après 29,7 millions d'euros d'amortissements.

Tableau de financement

1^{re} partie

Emplois	2010	2009
Distribution de revenus	15 171	16 626
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0
Acquisition d'immeuble	0	0
Travaux immobilisés	0	809
Dépôts versés	-3	-6
Total des emplois de la période	15 168	17 429
Augmentation du fonds de roulement		
Total	15168	17 429
Ressources		
Bénéfice de l'exercice	14 774	15 008
Dotations ou reprise d'amortissements et des dépréciations	-222	-1 710
Augmentations :		
• Dépôts reçus	275	-712
• Capital + prime – prélèvement	0	0
Total des ressources de la période	14 827	12 586
Diminution du fonds de roulement	341	4 843
Total	15168	17 429

2^e partie

	2010	2009
Fonds de roulement	-341	-4 843
– variation des autres dettes	-4 767	2 199
– variation des actifs réalisables	820	-1 188
– Valeur disponible au début de l'exercice	23 700	27 531
Disponible à la fin de la période, y compris Valeurs Mobilières de Placement	19 412	23 699

Rapport du Conseil de Surveillance

10

Rapport du conseil de surveillance

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, trois réunions de votre Conseil de Surveillance, en février, mars et octobre 2010 lui ont permis d'être régulièrement informé de l'évolution du marché des parts et de la gestion de votre patrimoine.

1. Le marché des parts est resté très actif tout au long de l'année 2010 ; il a porté sur 2,92 % du capital social, soit 60 815 parts échangées contre 40 438 parts en 2009.

Le prix d'exécution enregistré à l'occasion de ces transactions s'est établi en moyenne annuelle, à 126 € contre 123 € en 2009. Il est passé de 120 € au 5 février 2010 à 130 € à compter du 3 septembre 2010 en se stabilisant à ce prix jusqu'au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, le nombre de parts en attente de cession représentait 1,60 % du capital social contre 2,33 % au 31 décembre 2009.

2. Concernant son patrimoine, votre SCPI n'a ni acquis ni vendu d'immeuble en 2010. Elle a procédé à des travaux de rénovation pour un montant global de 1 030 K€ prélevés sur la provision pour grosses réparations.

Les travaux ainsi réalisés ont porté sur les immeubles de la rue d'Hauteville à Paris (96 K€), le Villiers à Levallois-Perret (172 K€), l'immeuble des 3 Fontanots à Nanterre (142 K€), celui du boulevard Saint-Germain à Paris (90 K€), de l'avenue Hoche à Paris (14 K€), l'immeuble PCB1 situé à la Défense (502 K€) et « le Descartes 2 » situé à Noisy-le-Grand (14 K€).

La variation des immobilisations correspond à la sortie des installations et aménagements complètement amortis pour les immeubles Descartes (1 290 K€), celui de la rue des 3 Fontanots à Nanterre (173 K€) et l'immeuble de l'avenue du Centre à Saint-Quentin-en-Yvelines (41 K€).

3. Le taux d'occupation financière moyen s'est élevé à 81,85 % en 2010 contre 82,37 % en 2009, soit un taux de vacance financière de 18,15 % en 2010. Si l'on exclut la vacance pour gros travaux, ce taux est ramené à 14,45 %.

Les relocations majeures en 2010 ont porté sur les immeubles PCB1 situé 12, place de la Défense à la Défense (3 875 m²), celui du 177, avenue Georges Clémenceau à Nanterre (581 m²), de la rue d'Hauteville à Paris (594 m²), du 120, boulevard Saint-Germain à Paris (120 m²), de la rue de Villiers à Levallois-Perret (673 m²), de la rue de l'Abreuvoir à Courbevoie (431 m²) et de l'avenue du Centre à Saint-Quentin-en-Yvelines (251 m²).

Les surfaces qui restaient à relouer au 31 décembre 2010 se situaient notamment dans les immeubles PCB1, sis 12, place de la Défense, à la Défense, Descartes II, situé 2, rue de la Butte verte à Noisy le Grand, au 177 avenue Georges Clémenceau à Nanterre, au 18 rue Jean Giraudoux à Paris, au 13 rue de l'Abreuvoir à Courbevoie, au 53 avenue Hoche à Paris, au 18 rue d'Hauteville à Paris et rue des 3 Fontanots à Nanterre.

Quant aux locaux sous préavis, ils concernent l'immeuble « Plein Centre II » à Saint-Quentin-en-Yvelines (462 m² au 14 mai 2011), l'immeuble de la rue des 3 Fontanots à Nanterre (680 m² au 31 mai 2011) et l'immeuble du 177 avenue Georges Clémenceau (203 m² au 31 juillet 2011).

Les recettes locatives sont passées de 19 288 K€ en 2009 à 18 879 K€ en 2010 marquant une légère baisse de 2,12 %.

La baisse des recettes totales de la SCPI est due, par ailleurs, pour environ 20 % (99 K€ sur 477 K€) à l'évolution défavorable de ses produits financiers passés de 184 K€ en 2009 à 85 K€ en 2010, principalement en raison du niveau très bas des taux d'intérêts disponibles sur le marché tout au cours de l'exercice (moins de 0,5 % en moyenne).

Après reprise sur la provision pour gros travaux, pour un montant de 1 030 K€ et la baisse des autres charges de votre SCPI, le bénéfice de l'exercice est en très légère baisse par rapport à 2009 et s'élève à 14,7 M€ contre 15 M€ en 2009.

Le dividende proposé de 7,30 € par part de pleine jouissance en léger retrait par rapport à celui versé au titre du précédent exercice (8 €) procure un rendement de 5,03 % sur le prix d'acquisition de 145,21 € (prix d'exécution de 130 € augmenté des commissions et droits) en vigueur à la date de rédaction du présent rapport.

4. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion SEGESFI pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 18 des statuts, il représente 10 % du montant des revenus hors taxes de la société, à l'exclusion des produits financiers, soit 1 897 K€ et marque donc une baisse de 38 K€ par rapport à 2009.

5. EXPERTISES GALTIER a actualisé au 31 décembre 2010 l'expertise du patrimoine d'UFIFRANCE IMMOBILIER. Cette expertise a conclu à une hausse de 3,1 % de la valeur du patrimoine, les progressions les plus significatives étant constatées sur les immeubles présentant une bonne sécurité locative (immeuble du 120, boulevard Saint-Germain à Paris) ou ayant été en grande partie reloués après rénovation (immeuble PCB1 à La Défense et immeuble de la rue Jean Giraudoux à Paris).

Votre Conseil de Surveillance a constaté au cours de sa séance du 3 février 2011 que la valeur de réalisation (152,41 € par part) et la valeur de reconstitution (177,55 € par part) avaient été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI servant de support à des produits d'assurance.

6. Nous vous recommandons d'adopter les résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Ordinaire et qui concernent notamment l'arrêté des comptes de l'exercice 2010, la gestion courante de la société et l'affectation du bénéfice net distribuable comportant la distribution d'un dividende de 7,30 € par part après prélèvement de 0,21 € par part sur le report à nouveau ainsi ramené à 2 200 080,75 € soit, 1,06 € par part.

7. Nous vous précisons enfin que les mandats de deux membres (Messieurs Marcel DALLIERE et François AUBERT) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Nous vous invitons donc à nommer deux membres du Conseil de Surveillance parmi ceux figurant dans la liste qui vous a été communiquée.

Le patrimoine au 31 décembre 2010

Situation des immeubles En milliers d'Euros	Date d'acquisition	Prix hors frais et droits	Droits et frais	Coût d'acquisition (1)
18, rue Jean Giraudoux - PARIS 16 ^e	20.04.89	23 213 ⁽²⁾		23 213
4, Cité de Londres - PARIS 9 ^e	17.01.90	36 069	490	36 559
18, rue du Croissant - PARIS 2 ^e	20.12.90	26 374	5 000	31 374
47, rue de Monceau - PARIS 8 ^e	26.12.90	17 989	3 402	21 391
Tour Maine Montparnasse - PARIS 15 ^e	18.01.91	5 031	965	5 996
5, avenue d'Italie - PARIS 13 ^e	01.06.90	13 981	195	14 176
18, rue d'Hauteville - PARIS 10 ^e	26.04.90	7 728	9	7 737
17-19, rue Michel Le Comte - PARIS 3 ^e	20.08.90	26 330	390	26 720
120, boulevard Saint-Germain - PARIS 6 ^e	30.09.93	9 955 ⁽²⁾		9 955
53, avenue Hoche - PARIS 8 ^e	30.12.93	8 848 ⁽²⁾		8 848
TOTAL PARIS		175 518	10 451	185 969
Immeuble « Plein Ouest » - 92000 NANTERRE	25.07.89	10 126		10 126
126, avenue G. Clémenceau - 92000 NANTERRE	27.04.90	4 277	73	4 350
Immeuble « Le Descartes 2 » - 93160 NOISY-LE-GRAND	13.06.90	11 048	3	11 051
Immeuble « Le Villiers » - 92300 LEVALLOIS-PERRET	17.12.91	24 346 ⁽²⁾		24 346
Le Silly - 92100 BOULOGNE	31.07.90	52 982	775	53 757
Rue des 3 Fontanots - 92000 LA DÉFENSE	30.06.92	17 861 ⁽²⁾		17 861
41/43, av du Centre - 78180 ST-QUENTIN-EN-YVELINES	27.04.93	11 375		11 375
13, rue de l'Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	30.06.93	13 937		13 937
12, place de La Défense - 92000 LA DÉFENSE	27.09.94	22 867 ⁽²⁾		22 867
88, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	30.11.99	5 732	356	6 088
TOTAL PÉRIPHÉRIE		174 551	1 207	175 758
Golden Square 33 - LONDON	09.12.94	13 796 ⁽²⁾		13 796
Ivy Bridge House 1-5, Adam Street - LONDON	09.12.94	16 044 ⁽²⁾		16 044
TOTAL ÉTRANGER		29 840		29 840
TOTAL		379 909	11 658	391 567

(1) Droits et frais inclus hors TVA.

(2) Immeubles acquis acte en mains.

Évolution des résultats par part ⁽¹⁾

12

En Euros	2006		2007		2008		2009		2010	
	par part	% du total des revenus	par part	% du total des revenus	par part	% du total des revenus	par part	% du total des revenus	par part	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives	10,27	97,16	10,64	96,03	10,29	95,25	9,46	98,86	9,26	98,99
- Produits financiers	0,29	2,74	0,43	3,87	0,51	4,68	0,09	0,93	0,04	0,44
- Produits exceptionnels	0,01	0,10	0,01	0,10	0,01	0,07	0,02	0,21	0,05	0,57
Total revenus	10,57	100,00	11,08	100,00	10,81	100,00	9,57	100,00	9,35	100,00
Charges courantes (2)										
- Commission de gestion	0,99	9,37	1,05	9,48	1,02	9,41	0,93	9,73	0,91	9,76
- Autres frais de gestion	0,27	2,55	0,28	2,61	0,25	2,34	0,28	2,99	0,31	3,20
- Charges locatives non récupérées	0,32	3,03	0,36	3,27	0,49	4,52	0,45	4,68	0,65	6,91
Sous-total charges externes	1,58	14,95	1,69	15,36	1,76	16,27	1,66	17,40	1,87	19,87
Dotation aux provisions										
- Pour travaux	0,41	3,88	0,62	5,60	0,57	5,27	0,69	7,16	0,39	4,16
- Pour créances douteuses	0,01	0,09	-0,01	-0,08	0,03	0,32	-0,03	-0,34	0,00	0,00
Dotation aux amortissements	0,06	0,57	0,10	0,90	0,08	0,75	0,04	0,40	0,00	0,00
Sous-total charges internes	0,48	4,54	0,71	6,42	0,68	6,34	0,70	7,22	0,39	4,16
Total charges	2,06	19,49	2,40	21,78	2,44	22,61	2,36	24,62	2,26	24,03
Résultat courant (3)	8,51	80,51	8,68	78,22	8,37	77,39	7,21	75,38	7,09	75,97
Variation du report à nouveau et réserve	0,51	4,82	0,68	6,02	0,37	3,38	-0,79	-8,25	-0,21	-2,25
Distribution										
Avant prélèvement libératoire	8,00	75,69	8,00	72,20	8,00	74,01	8,00	83,59	7,30	78,08
Distribution										
Après retenue à la source sur revenus étrangers	7,70	72,89	7,72	69,68	7,77	71,92	7,86	82,13	7,17	76,73
Après prélèvement libératoire sur produits financiers	7,66	72,50	7,65	69,04	7,69	71,11	7,85	82,01	7,17	76,69

(1) De pleine jouissance.

(2) Hors charges de développement (commissions de souscription pour financer la recherche de capitaux et la réalisation d'investissements - frais d'acquisition sur immeubles) et hors amortissements du patrimoine immobilier prélevés sur la prime d'émission.

(3) Soit revenu brut de la part.

État du patrimoine

En milliers d'Euros

	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
- Terrains et constructions locatives	379 909	303 857	381 414	294 650
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0		0	
- Autres frais d'acquisition des immeubles	0		0	
Provisions liées aux placements immobiliers				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-29 688		-31 189	
- Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 040		-5 261	
- Autres provisions	0	0	0	0
Total (I)	345 182	303 857	344 963	294 650
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
- Immobilisations financières	110	110	114	114
Créances				
- Locataires et comptes rattachés	-31	-31	-620	-620
- Autres créances	623	623	916	916
- Provisions pour dépréciation des créances	-43	-43	-47	-47
Valeurs de placement et disponibilités				
- Valeurs mobilières de placement	18 000	18 000	21 000	21 000
- Autres disponibilités	1 487	1 487	2 764	2 764
Dettes				
- Dettes financières	-2 120	-2 120	-1 834	-1 834
- Dettes d'exploitation	-310	-310	-2 045	-2 045
- Dettes diverses	-4 724	-4 724	-6 745	-6 745
Total (II)	12 993	12 993	13 503	13 503
Comptes de régularisation actif et passif				
- Produits constatés d'avance	-110	-110	-4	-4
Total (III)	-110	-110	-4	-4
Capitaux Propres Comptables	358 065		358 462	
Valeur estimée du patrimoine		316 740		308 148

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

14

État du patrimoine

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation 31.12.2009	Amortissements des frais d'acquisition et TVA non récupérée	Affectation du résultat 2009			Acomptes sur distribution 2010	Résultat 31.12.2010	Situation 31.12.2010
En milliers d'Euros								
Nombre de parts	2 078 203							2 078 203
Capital								
– Capital souscrit	317 965							317 965
Primes d'émission								
– Primes d'émission	124 906							124 906
– Prélèvement sur primes d'émission	– 90 182							– 90 182
Réserves	3 176			0				3 176
Report à nouveau	4 215		–1 618	0				2 597
Résultat de l'exercice								
– Résultat de l'exercice 2009	15 008		1 618	0	– 16 626			0
– Acomptes sur distribution 2009	– 16 626				16 626			0
– Acomptes sur distribution 2010						–15 171		–15 171
– Résultat de l'exercice 2010						0	14 774	14 774
Total général	358 462	0	0	0	0	–15 171	14 774	358 065

Compte de résultat

En milliers d'Euros
CHARGES (hors taxes)

Charges ayant leur contrepartie en produits

	Exercice 2010	Exercice 2009
Charges de gestion du patrimoine locatif de l'exercice	2 986	3 238
Charges de gestion du patrimoine locatif sur exercices antérieurs	-13	-253

Autres charges immobilières

Charges non récupérées	1 302	897
Impôts et taxes	489	432
Total charges immobilières	4 764	4 314

Charges d'exploitation

Rémunération de la Société de Gestion	1 897	1 935
Diverses charges d'exploitation	76	106
Charges à reprendre sur provisions grosses réparations	1 030	3 147
Dotation aux amortissements sur sol d'autrui	3	3
Dotation aux amortissements sur agencements	0	77
Dotation aux amortissements sur frais d'acquisition	0	0

Dotation aux dépréciations d'exploitation

Dépréciations pour créances douteuses	0	4
Provisions pour grosses réparations	808	1 424
Total charges d'exploitation	3 814	6 696

Charges financières

Charges financières diverses	0	2
Total charges financières	0	2

Charges exceptionnelles

Autres charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	10
Total charges exceptionnelles	0	10

Résultat	14 774	15 008
Total général	23 352	26 030

En milliers d'Euros
PRODUITS (hors taxes)

Produits de l'activité immobilière

Loyers	18 879	19 288
Charges de l'exercice facturées	3 154	3 238
Indemnités de résiliation	91	60

Total produits de l'activité immobilière	22 124	22 586
---	---------------	---------------

Produits d'exploitation

Reprise d'amortissements d'exploitation

Reprise sur amortissements agencements	0	0
--	---	---

Reprise de dépréciations d'exploitation

Charges reprises sur provisions créances douteuses	4	72
Charges reprises sur provisions grosses réparations	1 030	3 147
Transfert de charges d'exploitation	0	0

Total autres produits d'exploitation	1 034	3 219
---	--------------	--------------

Produits financiers

Revenus des valeurs mobilières	85	184
Revenus des créances diverses		
Total produits financiers	85	184

Produits exceptionnels

Produits exceptionnels	109	41
Total produits exceptionnels	109	41

Total général	23 352	26 030
----------------------	---------------	---------------

Annexes (en milliers d'Euros)

Les comptes annuels sont établis suivant les principes comptables résultant de la réglementation et notamment ceux énoncés dans le Plan Comptable des S.C.P.I. (Avis n° 98-06 du CNC & Règlement CRC 99-06) et du code monétaire et financier.

16

Annexes

I – INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

• Valeur d'inventaire du patrimoine locatif au 31.12.2010

Le patrimoine locatif a fait l'objet en décembre 2010 d'une actualisation de l'expertise par la Société EXPERTISES GALTIER.

SITUATION ET MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS

En milliers d'Euros	Valeur brute au 01.01.2010	Variations de l'exercice	Valeur brute au 31.12.2010
- Terrains	110 148		110 148
- Constructions	264 030		264 030
- Aménagements des constructions	5 426		5 426
- Constructions sur sol d'autrui	305		305
- Installations et aménagements	1 504	-1 504	0
TOTAL	381 413	-1 504	379 909

La variation des immobilisations correspond à la sortie des installations et aménagements complètement amortis pour les immeubles Descartes 1290 K€, 3 Fontanots 173 K€ et Av du Centre pour 41 K€.

Le tableau présenté ci-contre reprend la valeur nette comptable des immobilisations locatives au 31 décembre 2010 et indique leurs valeurs estimées.

DEPRECIATIONS ET AMORTISSEMENTS LIÉS AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

En milliers d'Euros	Valeur au 01.01.2010	Augmentation	Reprises	Valeur au 31.12.2010
Mouvements des dépréciations et amortissements				
- Constructions (1)	29 629			29 629
- Constructions sur sol d'autrui	55	3		58
- Installations et aménagements	1 504		1 504	0
TOTAL	31 188	3	1 504	29 687

Mouvements de la provision pour grosses réparations

- Grosses réparations	5 261	808	1 030	5 039
	5 261	808	1 030	5 039

(1) Les provisions pour constructions constituées en 1993 n'ont pas été mouvementées depuis.

Une provision est constituée chaque année pour faire face aux grosses réparations des années à venir. Le montant est calculé sur la base de 0,3% de la valeur des constructions et des aménagements des immeubles. La provision est indexée à la hausse sur la base de l'indice du coût de la construction. La reprise de provision de 1030 K€ correspond à des

travaux effectués sur les immeubles Hauteville pour 96 K€, le Villiers pour 172 K€, 3 Fontanots pour 142 K€, St Germain pour 90 K€, Hoche pour 14 K€, Défense pour 502 K€, Descartes pour 14K€.

Au 31 Décembre 2010, le montant de la provision représente 1,87% de la valeur des constructions et des aménagements des immeubles.

VALEUR D'INVENTAIRE AU 31.12.2010 (en milliers d'Euros)

		Au 31 décembre 2010					Au 31 décembre 2009				
Dates d'acquisition	Situation immeubles	Surface pondérée	Terrains	Constructions	Aménagements	Bilan valeur brute	+ ou - value ant. au 01.01.93 amortissements/immob. et s/constr. d'autrui	Bilan valeur nette	Estimation EXPERTISES GALTIER hors droit	Bilan valeur nette	Estimation EXPERTISES GALTIER hors droit
20/04/89	18, rue Jean Giraudoux - PARIS 16 ^e	2 304	5 534	17 679		23 213	-1 512	21 701	13 400	21 701	12 800
25/07/89	Immeuble "Plein Ouest" - 92000 NANTERRE	4 616	2 513	7 613		10 126	1 155	11 281	8 050	11 281	7 900
17/01/90	4, Cité de Londres - PARIS 9 ^e	3 116	8 842	27 228		36 070	-5 031	31 039	15 900	31 039	15 300
26/04/90	18, rue d'Hauteville - PARIS 10 ^e	1 247	3 171	4 557		7 728	-289	7 439	3 837	7 439	3 760
27/04/90	126, avenue G. Clémenceau - 92000 NANTERRE	1 948	914	3 362		4 276	162	4 438	2 930	4 438	2 900
01/06/90	5, avenue d'Italie - PARIS 13 ^e	1 950	6 479	7 502		13 981	-1 455	12 526	8 340	12 526	8 160
13/06/90	Immeuble "Le Descartes 2" - 93160 NOISY LE GRAND	7 063	1 901	9 147		11 048	996	12 044	8 200	12 044	8 500
31/07/90	Le Silly - 92100 BOULOGNE	7 971	10 060	42 922		52 982	-9 229	43 753	37 900	43 753	37 900
20/08/90	17/19, rue M. Le Comte - PARIS 3 ^e	2 991	12 196	14 134		26 330	-3 653	22 677	12 930	22 677	12 800
20/12/90	18, rue du Croissant - PARIS 2 ^e	2 765	8 080	18 294		26 374	-2 591	23 783	15 500	23 783	15 500
26/12/90	47, rue Monceau - PARIS 8 ^e	1 587	7 318	10 671		17 989	-2 591	15 398	10 900	15 398	10 400
18/01/91	Tour Maine Montparnasse - PARIS 15 ^e	713	1 982	3 049		5 031	-609	4 422	2 920	4 424	2 920
17/12/91	Immeuble "Le Villiers" - 92300 LEVALLOIS PERRET	4 246	3 706	20 334	305(1)	24 345	-2 085	22 260	17 700	22 260	17 300
30/06/92	Rue des 3 Fontanots - 92000 LA DEFENSE	4 235	58	17 803		17 861	-2 955	14 906	15 000	14 906	15 200
27/04/93	41/43, av du Centre - 78100 ST-QUENTIN-EN-YVELINES	4 857	2 836	8 539		11 375		11 375	9 200	11 375	9 100
30/06/93	13, rue de l'Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	3 609	5 214	8 724		13 938		13 938	15 300	13 938	15 000
30/09/93	120, boulevard Saint-Germain - PARIS 6 ^e	2 102	2 973	6 982		9 955		9 955	16 400	9 955	15 650
30/12/93	53, avenue Hoche - PARIS 8 ^e	1 170	3 052	5 797		8 849		8 849	9 100	8 849	8 900
27/09/94	12, place de La Défense - 92000 LA DEFENSE	5 652	6 893	15 974		22 867		22 867	38 700	22 867	37 400
09/12/94	Golden Square 33 - LONDON	1 546	6 731	7 065		13 796		13 796	11 500	13 796	11 790
09/12/94	Ivy Bridge House 1-5, Adam Street - LONDON	2 445	7 832	8 212		16 044		16 044	13 730	16 044	14 370
30/11/99	88, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	1 843	1 863	3 869		5 732		5 732	16 420	5 732	11 100
TOTAL		69 976	110 148	269 457	305	379 910	-29 687	350 223	303 857	350 225	294 650

(1) Construction sur sol d'autrui

Plan prévisionnel d'entretien :

En milliers d'Euros H.T.
Immeubles

	2011	2012	2013	2014	2015
18 rue Jean Giraudoux 75016 PARIS					
Le plein Ouest 177 av Clémenceau 92000 NANTERRE	150	45	45	45	45
4 Cité de Londres 75009 PARIS		65			50
8 rue d'Hauteville 75010 PARIS	35	35	60	35	35
126 avenue G. Clemenceau 92000 NANTERRE					
5 avenue d'Italie 75013 PARIS			60		
Le Descartes II 2 butte verte 93160 NOISY LE GRAND	230	200	250		
Le Silly I 161 rue de Sully 92100 BOULOGNE	225	225	100	2 500	
17-19 rue M. le Comte 75003 PARIS	200	667	25		
18 rue du Croissant 75002 PARIS	30			98	
47 rue de Monceau 75008 PARIS	50				
Tour Maine Montparnasse 75015 PARIS	200				
Le Villiers 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS PERRET	25	50	250		
Rue des 3 Fontanots 92000 LA DEFENSE	300	100			
41-43 avenue du Centre 78180 ST QUENTIN EN YVELINES	25				100
13 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE					770
120 bd St Germain 75006 PARIS					
53 avenue Hoche 75008 PARIS		100		70	
12 place de la Défense 92000 LA DEFENSE					
88 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS PERRET	105				
Golden Square 33 LONDON					
Ivy Bridge House 1-5 Adam Street LONDON					
TOTAL	1 575	1 487	790	2 748	1 000

II – INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT DU PATRIMOINE ET À LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

• Créances :

En milliers d'Euros	2010	2009
Locataires et comptes rattachés	-31	-620
Autres créances	623	916
Dépréciations pour créances douteuses	-43	-47
Situation au 31.12.2010	549	249

Les dépréciations pour créances douteuses, constituées pour 43 K€, représentent 90% des loyers et 100% des charges ayant un retard de paiement supérieur à 3 mois.

• Valeurs mobilières de placement :

La trésorerie a été placée en certificats de dépôt et billets de trésorerie. Au 31 décembre 2010, les placements totalisent 18 000 K€ et les intérêts enregistrés sur l'exercice s'élèvent à 85 K€.

• Hors bilan actif :

Le montant des cautions bancaires remises à la SCPI par les locataires s'élève à 1 990 K€.

• Affectation du résultat 2009 :

En milliers d'Euros	Report à nouveau	Réserves	Résultat	Total
Situation au 01.01.2010	4 215	3 175	15 008	22 398
Distribution des dividendes	-1 618		-15 008	-16 626
Résultat 2010			14 774	14 774
Situation au 31.12.2010	2 597	3 175	14 774	20 546

• Prime d'émission :

La prime d'émission n'a pas varié au cours de l'exercice 2010.

• Dettes :

En milliers d'Euros	2010	2009
Dettes financières	2 120	1 834
SEGESFI – Société de Gestion	46	211
Fournisseurs divers	264	1 834
Dettes d'exploitation	310	2 045
Dettes sociales	8	9
Dettes fiscales	323	450
Associés	4 278	5 715
Créditeurs divers	115	571
Dettes diverses	4 724	6 745

Les dettes financières se composent essentiellement des dépôts et cautionnements reçus des locataires.

Le poste dettes d'exploitation comprend la commission de la société de Gestion, SEGESFI, sur les loyers facturés et non réglés au 31 décembre 2010 et le solde des fournisseurs divers pour lesquels les factures ne sont pas réglées.

Les dettes fiscales incluent de la TVA collectée pour 96 K€, le prélèvement libératoire à payer pour 212 K€.

Le poste " Associés " correspond au 4^{ème} acompte sur dividendes versé en janvier 2010.

Les créiteurs divers représentent diverses factures de l'exercice estimées et non reçues au 31 Décembre 2010.

• Produits constatés d'avance :

Le compte comprend les intérêts précomptés sur 2010 concernant l'année 2011.

III – INFORMATIONS CONCERNANT LE COMPTE DE RÉSULTAT

• Charges ayant leur contrepartie en produit

En milliers d'Euros	2010	2009
Charges de copropriété	1 642	1 656
Impôts et taxes	1 258	1 254
Assurances	72	75
Totaux	2 972	2 985

Les charges de l'exercice 2010 sont couvertes par les provisions appelées aux locataires pour un montant de 3 154 K€.

• Charges de l'exercice facturées

En milliers d'Euros	2010	2009
Provisions de charges appelées	1 648	1 588
Liquidations des charges exercices N & N-1	-8	93
Appels des Taxes	1 236	1 238
Autres produits	278	319
Totaux	3 154	3 238

La différence d'appel de 182 K€ est liée à la régularisation des apurements de charges des exercices précédents.

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges (dont commissions de gestion)	Pourcentage
2006	20 639	3 918 (2 064)	18,98 % (1)
2007	21 758	4 739 (2 182)	21,78 % (2)
2008	21 137	4 785 (2 114)	22,64 % (3)
2009	19 288	4 621 (1 935)	23,96 % (4)
2010	18 879	4 394 (1 897)	23,27 % (5)

(1) Compte tenu des dépréciations pour créances douteuses : taux de 19,11 %.

(2) Compte tenu des dépréciations pour créances douteuses : taux de 21,81 %.

(3) Compte tenu des dépréciations pour créances douteuses : taux de 22,98 %.

(4) Compte tenu des dépréciations pour créances douteuses : taux de 23,98 %.

(5) Compte tenu des dépréciations pour créances douteuses : taux de 23,27 %.

Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport Général

Mesdames, Messieurs les Associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société Ufrance Immobilier, 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. 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 en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. 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 :

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (Avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 11 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty

Rapport Spécial

Mesdames, Messieurs les Associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'organe délibérant

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

Conventions déjà approuvées par l'organe délibérant

Convention approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Segesfi

Convention de gérance

Nature et objet

La rémunération de la gérance fixée par l'article 18 des statuts prévoit le versement à cette dernière d'une commission de gestion représentant 10 % du montant des encaissements hors taxes de votre société, à l'exclusion des produits financiers.

Modalités

Le montant de la rémunération de gestion comptabilisée en charges au titre de l'exercice 2010 s'est élevé à € 1.896.993,57 hors taxes.

Neuilly-sur-Seine, le 11 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres
Vincent Roty

Résolutions de l'Assemblée des Associés

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et après en avoir délibéré, approuve les opérations et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, tels qu'ils lui sont présentés, et qui se traduisent par un résultat net de 14 774 112,89 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de son mandat pour l'accomplissement de ses fonctions au cours de l'exercice.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, après en avoir délibéré, approuve la constitution sur les résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'une dotation aux provisions pour grosses réparations de 808 370,20 €, ce qui porte la provision pour grosses réparations à 5 039 649,79 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le bénéfice net distribuable de la société, c'est-à-dire :

- le bénéfice de l'exercice.	14 774 112,89 €
- augmenté du Report à nouveau.	2 597 059,11 €
- s'élève à un montant de.	17 371 172,00 €

après en avoir délibéré, décide de :

- fixer le dividende au montant des acomptes versés.	15 171 091,25 €
--	-----------------

(soit un montant du dividende annuel par part de pleine jouissance de 7,30 €)

- le report à nouveau après affectation du résultat s'élevant ainsi à	2 200 080,75 €
	17 371 172,00 €

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, après en avoir délibéré, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes et du rapport du Conseil de Surveillance concernant les conventions soumises à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier et approuve les opérations exécutées au cours de l'exercice.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, après en avoir délibéré, approuve la valeur comptable de la Société de 358 064 815 €, soit 172,30 € par part, la valeur de réalisation de 316 739 727 €, soit 152,41 € par part, et la valeur de reconstitution de 368 987 505 €, soit 177,55 € par part, arrêtées par la Société de Gestion sur la base de l'expertise réalisée au 31 décembre 2010.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, après en avoir délibéré, autorise la Société de Gestion à procéder à des cessions d'éléments du patrimoine immobilier dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, au vu de la liste du nombre des suffrages attribués à chacune des candidatures, nomme, pour la durée statutaire de trois ans, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les 2 candidats suivants :

- _____
- _____

qui ont obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

La liste du nombre de voix obtenues, certifiée par la Société de Gestion et le Président du Conseil de Surveillance, demeurera annexée au procès-verbal.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, après en avoir délibéré, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qu'il appartiendra.

CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Prénom / Nom	Age	Fonctions	Nombre de parts
Société AAAZ SCI, représentée par son gérant statutaire Serge Blanc	60	Dirigeant de Société	30
Marcel DALLIERE	81	Retraité	415
Alain SCHMUTZ	66	Retraité	148

