



Logipierre 1

Rapport annuel 2010

LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 52 505 000 €

Siège social 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex
RCS Nanterre 314 369 018

Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-30 du 14 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée générale mixte du 8 juin 2011

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 3
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 19
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 20
TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 23
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 24
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 25
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 30
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 36
RESOLUTIONS	PAGE 40

Société de gestion

UFFI REAM
Société anonyme au capital de 12 800 000 €
Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009

Conseil d'administration au 31 décembre 2010

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

Mandataires sociaux au 31 décembre 2010

Monsieur Patrick LENOEL, Président Directeur Général
Monsieur Renaud des PORTES de la FOSSE, Directeur Général Délégué

Conseil de surveillance

AVIVA-VIE, représentée par Madame Joëlle CHAUVIN, Président
Monsieur Gérard ADDA
Monsieur Antoine de LACHEISSERIE
Monsieur Jean-Pierre OEUVRARD
Monsieur Hervé PENE
Monsieur Jean-Marie PICHARD
Monsieur Albert SCHMITT
ACM-VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET
AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN
VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)
63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Monsieur Christian PERRIER (suppléant)

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER
92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex



RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. LOGIPIERRE 1

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2010 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2010.

LES SCPI ET LE MARCHE

L'année 2010 restera en termes de collecte une année record depuis la création de ces véhicules d'investissement, avec près de 2,5 milliards d'euros, dont un peu plus de 10% par votre Société de gestion. Même si ce succès est aussi dû aux SCPI Scellier (900 millions d'euros), il n'en demeure pas moins, qu'abstraction faite de celles-ci, cette collecte est historique.

Ceci traduit la confiance et le succès grandissant de ce type d'investissement dans un environnement de placements pas toujours très lisible, souvent instable et dans lequel l'épargnant cherche la régularité de ses rendements avec une prise de risque raisonnable.

Nous avons eu souvent l'occasion, dans certains éditoriaux de nos bulletins trimestriels d'information, d'évoquer la volatilité des actions, la faible rémunération des placements monétaires, la déception attachée aux obligations, ... Année après année, les SCPI distribuent un rendement généralement stable, avec des valeurs de parts qui, après avoir plutôt bien résisté à la crise, sont aujourd'hui et pour beaucoup d'entre elles orientées à la hausse.

Ce type de placement figure désormais de plus en plus dans la palette des produits spontanément proposés à l'investisseur et non plus comme une solution secondaire, voici encore quelques années, souvent évoquée du bout des lèvres.

L'apparition forte d'une jeune population d'investisseurs est un gage complémentaire de pérennité du produit SCPI, dont la taille va sans cesse grandissant, favorisant ainsi sa liquidité.

Si, comme pour tout produit d'investissement peuvent aussi dans l'avenir apparaître des moments plus difficiles, nous sommes néanmoins de plus en plus confiants dans la montée en puissance de cette classe d'actifs. Ainsi, la mise en œuvre de la réforme réglementaire « Solvency 2 » visant le renforcement des fonds propres des compagnies d'assurances peut-elle favoriser l'investissement de l'immobilier direct et indirect au détriment du marché des actions considéré comme étant davantage à risques.

2011 devrait à nouveau affirmer cette tendance dans un environnement immobilier plus tendu où les sociétés de gestion devront poursuivre, lorsqu'il y aura lieu, de façon attentive et sélective, la réalisation des augmentations de capital, dont l'emploi de la collecte, c'est-à-dire de l'achat d'immobilier, devra s'effectuer en veillant à maintenir la qualité du portefeuille et le niveau du rendement.

Après avoir connu un repli de 2,5% du Produit intérieur brut en 2009, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de légère reprise de 1,6% (Source : INSEE - référence : CB Richard Ellis – Conjoncture immobilière 4^{ème} trimestre 2010). Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé, mais la confiance des ménages reste encore faible.

Notons également une amélioration de l'accès au crédit pour les entreprises, facilité par des conditions de financement plus avantageuses.

Immobilier d'entreprise

Avec environ 12 milliards d'euros investis en France en immobilier d'entreprise, 2010 est une année de reprise de l'investissement en immobilier tertiaire, en progression de 42% par rapport à 2009. L'activité au 4^{ème} trimestre 2010 a été particulièrement dynamique, en concentrant à elle seule 4,8 milliards d'euros placés.

Cette amélioration du marché s'explique par celle du contexte économique avec le retour à la croissance, le redémarrage des financements bancaires des professionnels de l'immobilier à des taux attractifs, ainsi que par les faibles performances des marchés financiers (actions et obligations). Cette situation a incité les investisseurs à se tourner vers l'immobilier, actif réel et tangible, qui fait à nouveau figure de placement protecteur sur le long terme.

La recherche d'actifs sécurisés reste le maître-mot. Les actifs « core » ont toujours la préférence des investisseurs, Paris restant le marché privilégié en matière de bureaux.

Au-delà de la sécurité des flux locatifs, les investisseurs recherchent également la qualité des immeubles dans leurs critères d'acquisition en ciblant des immeubles neufs, récents ou restructurés. Ceux-ci ont représenté plus de 50% des volumes engagés.

Dans le même temps, le marché des actifs secondaires ou vieillissants reste toujours bloqué.

Dominé en 2009 par des transactions de taille moyenne, le marché de l'investissement en 2010 a retrouvé de la profondeur, notamment sur le segment des opérations de 100 à 200 millions d'euros.

La pénurie de produits qualitatifs présentant un « cash-flow » sécurisé et la demande abondante des acteurs ont eu pour conséquence une baisse importante des taux de rendement, Paris enregistrant notamment sur les actifs « prime » une compression de taux de l'ordre de 175 points de base depuis le début de l'année 2010.

Le même phénomène est constaté sur le segment « commerces », particulièrement actif au 1^{er} semestre, représentant environ 25% du volume annuel placé, puisqu'il a enregistré une baisse des taux de rendement allant jusqu'à 100 points de base.

Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont encore dominé le marché en 2010, en ayant pour principaux acteurs les compagnies d'assurances, les SCPI, elles-mêmes portées par un excellent niveau de collecte, ainsi que les OPCI RFA (destinés essentiellement aux institutionnels), à la percée confirmée. Les investisseurs privés ont également été présents en réalisant 25% du nombre de transactions (pour 3% des volumes).

Ainsi, les fondamentaux de l'économie se stabilisent tout en étant encore un peu fragiles pour que l'on puisse parler d'une reprise pérenne. Avec une prévision de croissance du Produit intérieur brut de 1,5%, l'année 2011 s'annonce comme une année de transition.

L'arrivée massive de dettes immobilières à échéance dans les deux prochaines années, risque d'apporter au marché un volume complémentaire d'immeubles à céder.

Pour la France, ceci représente environ 13 milliards d'euros de nouveaux capitaux que les banques ne pourront vraisemblablement pas entièrement refinancer en raison de leurs nouvelles règles de gestion prudentielles, ce qui pourrait amener certains de ces acteurs à procéder à des « ventes forcées ».

Par ailleurs, l'augmentation de l'allocation des actifs immobiliers des compagnies d'assurances dans leurs portefeuilles, associée à une collecte soutenue des SCPI et à la présence toujours active des fonds allemands, devrait maintenir le volume des investissements à un niveau au moins identique à celui de 2010.

Le maintien de l'attrait des investisseurs pour des produits « sécurisés » risque d'avoir pour conséquence la poursuite de la baisse des taux de rendement pour les meilleurs immeubles.

La pénurie d'offre neuve jointe à la détente des conditions de financement des opérations dites en « blanc » devrait permettre de poursuivre le développement entrepris des immeubles en l'état futur d'achèvement - VEFA, initié au dernier trimestre 2010.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2010, par la sélection d'immeubles neufs ou récents, présentant des « cash-flows » sécurisés.

2010 aura été l'année de la reprise du marché locatif en immobilier d'entreprise. 2,1 millions de m² ont été placés en Ile-de-France (+ 15% par rapport à 2009) et 1,3 million de m² ont été placés en régions (+ 20% par rapport à 2009).

Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est raffermi en 2010.

Le loyer Prime parisien de 734 € HT HC / M² / an affiche même une progression de + 11% sur l'année 2010.

La tension croissante sur les produits de bonne qualité pourrait encore impacter à la hausse les loyers en 2011. Par contre, les produits de seconde main, non rénovés, pourraient voir leurs loyers baisser, quand ce ne serait pas, en cas d'obsolescence, ne plus trouver preneur.

Immobilier d'habitation

2010 aura été l'année d'une reprise forte et peu nuancée.

Sans surprise avec l'attrait du dispositif Scellier et les aides à la « primo-accession » (23% des crédits immobiliers), le volume des transactions et les prix ont été orientés à la hausse dans le logement neuf, avec une croissance des prix d'environ 5% dans le collectif, la maison individuelle restant stable. Il est à noter qu'au-delà du bon comportement de la demande, la hausse du coût de la construction associée à celle du foncier a contribué à cette tendance.

Dans le logement ancien, l'orientation est la même, étant précisé que celle-ci est malgré tout plus contractée en fonction des secteurs géographiques, avec 17% de hausse des prix sur Paris et 11% en Ile-de-France, pour une moyenne nationale de 8,70%. Il est à noter que la baisse du coût du crédit et la quote-part plus accentuée en « secundo-accession » ont contribué à cette tendance dans un marché qui reste structurellement déficitaire en logements à Paris et, dans une moindre mesure, au sein de quelques grandes agglomérations.

2011 sera-t-elle l'année de la poursuite de cette tendance ? Rien n'est moins sûr devant certaines incertitudes liées à la hausse des taux d'intérêt et à une politique bancaire plus restrictive, dans une conjoncture internationale tendue. Ces incertitudes devraient davantage peser sur le logement ancien ; l'attraction dans le neuf du Scellier demeurant, même si celle-ci a été amoindrie pour cette année 2011.

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2010 le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 96,11% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 97,15%.

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2010 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 109 443 000 € hors droits, en hausse de 0,45% par rapport à l'expertise de 2009.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- Les Hameaux de l'Hermitage à Hyères (+ 5,88%)
- 3 place du Griffon à Lyon (+ 2,45%)
- 59/61 rue Vanneau à Paris (+1,91%)
- 17 rue Chasseloup-Laubat à Paris (+ 1,61%).

Une baisse de valeurs a été notamment constatée sur les immeubles situés :

- 2 rue de Fontenelle à Rouen (- 4,96%)
- 60 quai du Havre à Rouen (- 1,80%)
- 17 rue du Champrier à Rueil Malmaison (- 0,44%).

Les valeurs estimées (109 443 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (62 539 926 €).

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2010 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

14 rue de Castiglione à Paris 1 ^{er}	
Remplacement de la colonne d'eau pluviale de l'immeuble	53 105 €
Remplacement de 3 velux	
33/35 rue Schnapper à Saint-Germain-en-Laye	
Travaux de remise en état de trois appartements avant relocation	67 223 €
22 rue de Lyon à Paris 12 ^{ème}	
Travaux de remise en état d'un appartement avant relocation	31 832 €
48 rue Ybry à Neuilly	
Travaux de remise en état de deux appartements avant relocation	28 737 €
60 quai du Havre à Rouen	
Travaux de remise en état de trois appartements avant relocation	51 487 €
59/61 rue Vanneau à Paris 7 ^{ème}	
Travaux de remise en état d'un appartement avant relocation	58 510 €
51 rue de Monceau à Paris 8 ^{ème}	
Travaux de remise en état de deux appartements avant relocation	82 858 €
Travaux de réfection d'une verrière	24 229 €
19 rue Lebouteux à Paris 17 ^{ème}	
Travaux de remise en état de deux appartements avant relocation	74 064 €
2 rue de Fontenelle à Rouen	
Travaux de remise en état de trois appartements avant relocation	22 916 €
Réfection de la peinture et changement du revêtement de sol de la cage d'escalier	31 258 €
3 à 9 rue d'Harcourt à Rouen	
Travaux de remise en état de deux appartements avant relocation	61 167 €
4 rue des Chartreux à Paris 5 ^{ème}	
Travaux de remise en état de 2 appartements avant relocation	113 914 €
Remplacement d'une colonne d'eau pluviale	42 179 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 195 827 € en provisions pour créances douteuses.

Cette dotation concerne principalement 19 locataires sur les immeubles suivants:

- 14 rue de Castiglione à Paris 1 ^{er}	172 736 €
- 33/35 rue Schnapper à Saint-Germain-en-Laye	486 €
- 4 rue des Chartreux à Paris	288 €
- 48 rue Ybry à Neuilly sur Seine	313 €
- 1 ^{er} rue de Navarre à Paris 5 ^{ème}	9 549 €
- 3/9 rue d'Harcourt à Rouen	1 497 €
- 2 rue de Fontenelle à Rouen	697 €
- 51 rue de Monceau à Paris 8 ^{ème}	6 952 €
- 29 rue Surcouf à Paris 7 ^{ème}	292 €
- 47 rue Saint-Dizier à Nancy	2 977 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2010

Les produits locatifs s'élèvent à 5 410 350,53 €. Ils ont augmenté de 0,23% par rapport à l'exercice 2009.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en diminution de 67,31% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 2 920 272,64 €, en augmentation de 0,26% par rapport à l'exercice 2009 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice s'est élevé à 11,10 € par part.

MARCHE DES PARTS

Fonctionnement : les points principaux

- Les associés donneurs d'ordres s'engagent à acheter ou à vendre. De même, la société de gestion s'engage à leur égard, à garantir la bonne fin des opérations. Ainsi, tout ordre d'achat doit être accompagné du règlement remis à la société de gestion.
- Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, etc...).
- Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.
- Il est procédé à une confrontation mensuelle des ordres, le dernier jour ouvré de chaque mois. A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée limite de validité (maximum un an).
- Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. Toutefois, l'attention des associés vendeurs est attirée sur le fait qu'une demande d'exécution totale peut retarder l'exécution d'un ordre. Il est donc conseillé de demander une exécution partielle de l'ordre plutôt que totale.
- Dans le cas du non-établissement d'un prix d'exécution (absence de vendeurs ou d'acheteurs ou inadéquation entre les prix d'achat et de vente), la société de gestion communique sur demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles avec indication, pour chacun de ces deux prix, des quantités de parts proposées.

Marché secondaire

Douze confrontations ont été réalisées au cours de l'exercice 2010. Douze prix d'exécution ont été établis :

- 29.01.2010	Prix d'exécution : 198,00 €	- Prix acheteur : 215,00 €	Quantité : 419 parts
- 26.02.2010	Prix d'exécution : 200,00 €	- Prix acheteur : 217,18 €	Quantité : 452 parts
- 31.03.2010	Prix d'exécution : 207,21 €	- Prix acheteur : 225,01 €	Quantité : 299 parts
- 30.04.2010	Prix d'exécution : 220,00 €	- Prix acheteur : 238,89 €	Quantité : 429 parts
- 31.05.2010	Prix d'exécution : 199,84 €	- Prix acheteur : 217,00 €	Quantité : 555 parts
- 30.06.2010	Prix d'exécution : 210,00 €	- Prix acheteur : 228,03 €	Quantité : 86 parts
- 30.07.2010	Prix d'exécution : 215,00 €	- Prix acheteur : 233,46 €	Quantité : 245 parts
- 31.08.2010	Prix d'exécution : 221,94 €	- Prix acheteur : 241,00 €	Quantité : 338 parts
- 30.09.2010	Prix d'exécution : 223,78 €	- Prix acheteur : 243,00 €	Quantité : 224 parts
- 29.10.2010	Prix d'exécution : 229,00 €	- Prix acheteur : 248,67 €	Quantité : 406 parts
- 30.11.2010	Prix d'exécution : 230,23 €	- Prix acheteur : 250,00 €	Quantité : 499 parts
- 31.12.2010	Prix d'exécution : 250,00 €	- Prix acheteur : 271,47 €	Quantité : 749 parts

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

Au total, ce sont donc 4 701 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2010 et du prix d'exécution acheteur au 31 décembre 2010, le rendement de la part s'établit à 4,09%.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2010, 5 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2010, 299 parts étaient en attente de cession (soit 0,10% du nombre total des parts).

Marché des parts - année 2010

Sur l'ensemble du marché, 4 706 parts ont été échangées (soit 1,79% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2010, ce sont 4 590 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (94 dossiers) et donations (2 dossiers).

FISCALITE

Plus-values immobilières

Pour les associés personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de quinze ans, comme dans celui de cessions de parts de SCPI susceptibles de générer des plus-values, après un abattement de 1.000 € par opération, l'imposition (*taxation de 28,10% depuis le 1^{er} janvier 2009, prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée ; taux passant à 31,30% au 1^{er} janvier 2011*) est retenue à la base après la prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année ; le produit perçu par les associés étant un produit net.

Prélèvement libératoire sur les produits financiers

Pour l'exercice 2010, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, est de 30,10%. Ce taux passe à 31,30% au 1^{er} janvier 2011.

Régime micro-foncier

Les associés possédant des parts de SCPI peuvent prétendre au régime micro-foncier, dès lors que leurs revenus s'ajoutent à ceux de biens immobiliers détenus en direct, donnés en location nue et ne faisant pas l'objet d'un régime fiscal particulier. Ce régime permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30% à condition que la totalité des recettes annuelles n'excède pas 15.000 € au titre des revenus fonciers.

OBJECTIFS

Perspectives et dividende

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2011, en fonction des informations connues à ce jour, devraient conduire à un résultat comptable comparable à celui de 2010 et permettre d'envisager la distribution d'un dividende sur les mêmes bases que celui de l'exercice précédent, à périmètre constant, c'est-à-dire sous réserve, bien entendu, des investissements et/ou des arbitrages qui pourraient être réalisés.

Investissements / Arbitrages / Marché secondaire des parts

Il est rappelé que la société de gestion s'appuie sur une équipe totalement dédiée à une gestion dynamique du patrimoine immobilier des sociétés, ainsi que sur un comité d'investissement et de gestion et une équipe menant une politique active d'animation du marché secondaire des parts.

La société de gestion poursuivra l'objectif à la vente des actifs obsolètes vacants ou loués (*si ces derniers sont considérés comme à risque dans le cas où le locataire quitterait les lieux*), ainsi que ceux qui génèrent un faible rendement sans espoir d'amélioration significative.

O P C I - Organisme de Placement Collectif Immobilier

Possibilités de transformation de la société civile de placement immobilier en organisme de placement collectif immobilier -OPCI- en application de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 et de l'article L 214-84-2 du code monétaire et financier.

- I – 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'OPCI ainsi que les modalités de transformation possibles mais non obligatoires, des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier, dont le cadre juridique est proche de celui des organismes de placement collectif en valeurs mobilières -OPCVM-.

Produit distinct de la SCPI, mais dont il peut également être complémentaire dans le patrimoine de l'investisseur, privé ou institutionnel, l'OPCI se caractérise en effet comme un véhicule à prépondérance immobilière, mais non exclusivement immobilier comme l'est la SCPI.

L'OPCI peut prendre la forme :

- soit du « Fonds de placement immobilier - FPI », copropriété non dotée de la personnalité morale et fonctionnant sur le modèle du « Fonds commun de placement - FCP » au capital composé de parts et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus fonciers, des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values immobilières, taxables pour la seule partie distribuée.

Le FPI a pour obligation de distribuer au moins 85% de son résultat net total, comme de ses plus-values sur cessions d'immeubles.

Comme la SCPI, il est doté d'un Conseil de surveillance de porteurs de parts.

- soit de la « Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-SPPICAV », société anonyme au capital composé d'actions et dont la fiscalité pour les actionnaires personnes physiques, est celle des revenus et plus-values de valeurs mobilières.

La SPPICAV a pour obligation et pour l'essentiel, de distribuer au moins 85% de ses revenus locatifs nets et 50 % de ses plus-values nettes sur cessions d'immeubles.

Aux côtés de l'OPCI dit « grand public », le législateur a aussi prévu l'OPCI dit « RFA - à règles de fonctionnement allégé- », à destination des investisseurs institutionnels ou d'investisseurs professionnels : à ce jour, les OPCI existants sont uniquement de type « SPPICAV » et pour l'essentiel à modalités « RFA », les OPCI « grand public » n'existant qu'en nombre limité.

La raison en est l'attachement confirmé du public au produit SCPI, fort d'un succès et d'une histoire de quarante années remontant à la loi d'origine du 31 décembre 1970, améliorée au fil du temps, ainsi sans doute, en l'état actuel des textes, que la complexité de ceux-ci au regard des analyses professionnelles qui ont pu en être faites.

Qu'il ait le statut de FPI ou celui de SPPICAV, l'OPCI, qui est placé -comme la SCPI- sous le contrôle de l'AMF et aussi du Commissaire aux comptes, constitue un fonds immobilier de type nouveau, mais également et à la fois inspiré de la société civile de placement immobilier et proche de l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières.

Notons aussi certaines caractéristiques propres à l'OPCI :

- portefeuille à prépondérance immobilière, lui-même diversifié par types d'actifs (immeubles pour un minimum de 60%)

- mais aussi titres dans une fourchette de 0 à 30%, dont actions de sociétés immobilières cotées ou parts de SCPI

- et également actifs financiers et monétaires, dans une fourchette de 10 à 40%, pour améliorer la liquidité du fonds

- règles précises d'endettement du fonds (autorisé dans la limite de 40% de la « poche » immobilière) et de détermination de la valeur liquidative des parts, calculée à périodicité régulière (au minimum deux fois par an, au maximum, deux fois par mois, selon les cas) et faisant intervenir deux évaluateurs professionnels indépendants, intervenant de même à rythme régulier (sur la base minimum d'une expertise annuelle et de trois actualisations trimestrielles)

- désignation d'un dépositaire distinct de l'OPCI et de sa société de gestion, personne morale aux compétences requises (liste ministérielle) en charge de la conservation des titres représentatifs des actifs du fonds, ainsi que de la vérification de la régularité des actes et décisions de la société de gestion de portefeuille.

La constitution elle-même d'un OPCI peut relever de plusieurs formes différentes :

- soit ce véhicule est purement et simplement créé « ex nihilo », c'est-à-dire sur décision de ses fondateurs et par apport ou constitution du patrimoine immobilier, financier et monétaire correspondant,

- soit encore, il provient d'une transformation d'une SCPI, décidée par son Assemblée générale extraordinaire,

- soit aussi, il provient d'une transformation de sociétés autres qu'une SCPI, également décidée par leur Assemblée générale.

Pour autant, au cas particulier et en aucune manière, cette faculté de transformer, le cas échéant, la SCPI en OPCI ne constitue une obligation, la SCPI pouvant en effet, et sans limite, poursuivre son activité en sa forme actuelle ou future.

Seule incombe l'obligation légale précitée, de tenir l'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 18 avril 2012.

En complément au présent rapport de la Société de gestion, aux termes duquel vous sont expliquées les spécificités de la SCPI et de l'OPCI, est annexé le tableau comparatif du régime juridique et fiscal de chacun des deux véhicules.

Il est par ailleurs clairement indiqué qu'au-delà de la date du 18 avril 2012, l'Assemblée générale extraordinaire conservera, de droit et par principe, toute latitude ultérieure pour décider d'une éventuelle transformation de la SCPI en OPCI.

- II - Voici donc ainsi exposés les principes de mise en œuvre de la possibilité de transformation d'une SCPI en OPCI.

Qu'en est-il, au cas particulier, de votre SCPI LOGIPIERRE 1 ?

LOGIPIERRE 1, société à vocation d'habitation marquée depuis son origine (octobre 1978, date qui fait historiquement d'elle la première SCPI « Habitation » du Groupe UFFI REAM), mène une politique dynamique de gestion, confirmée au cours des trois dernières années en particulier.

C'est ainsi qu'au 31 décembre 2010, la SCPI représente, sur la base du dernier prix d'achat de la part établi à la même date, une capitalisation de 71,7 millions d'euros (contre 55,3 millions d'euros au 31 décembre 2009).

La valeur d'expertise de son patrimoine en fin d'exercice 2010, elle-même en hausse de 0,45% sur la précédente, s'établit à 109 443 000 €.

Les actions menées se traduisent par un taux d'occupation en valeur locative, proche de l'optimum, avec une moyenne pour l'exercice 2009, de 95,34% et de 97,15% pour 2010.

Les investisseurs ne s'y sont d'ailleurs pas trompés, qui achetaient la part au prix de 210,66 € à la confrontation du 31 décembre 2009 et au prix de 271,47 € à celle du 31 décembre 2010, en hausse de 28,86%, dans un marché demeurant de surcroît totalement liquide, puisqu'en effet seules 2 489 parts se trouvaient en attente de cession en fin d'exercice 2009, et 299 en fin d'exercice 2010, soit 0,11% du nombre total des 262 525 parts composant le capital social de la SCPI.

Cette sensible progression du prix d'achat de la part, n'a pas empêché le rendement de s'en maintenir au taux de 4,09%, sur la base du dividende de 11,10 € servi en 2010.

Dans ce contexte, et sous réserve de votre suffrage et de la décision souveraine de l'assemblée générale, doit-il être considéré que LOGIPIERRE 1 a avantage, ou non, à envisager son éventuelle transformation en OPCI ?

Aux raisons ci-dessus exposées, liées à son développement et plaidant, à notre avis, en faveur du maintien en la forme de SCPI ayant fait ses preuves, s'ajoute la maîtrise du taux global de charges qui améliore d'autant le dividende servi, comparativement aux charges structurelles, nécessairement plus lourdes, de l'OPCI (de par la présence de deux évaluateurs immobiliers -au lieu d'un seul expert dans le cas de la SCPI- et du dépositaire, ainsi qu'en raison des coûts liés à la production régulière de valeurs liquidatives).

En outre, la présence de liquidités dans l'OPCI, sous la forme d'actifs monétaires et financiers, si elle a bien pour vocation et pour effet d'en renforcer la fluidité, a néanmoins aussi pour contrepartie de servir un rendement sensiblement inférieur (actuellement, de l'ordre des 2/3, soit environ 2%) à celui des actifs immobiliers commerciaux (supérieur, donc, à 6%), ce facteur, ajouté aux précédents, diminuant le rendement du véhicule OPCI comparativement à celui de la SCPI.

Un Conseil de surveillance, particulièrement compétent et attentif, représente les associés qui l'ont nommé, dans le suivi de l'existence et de la gestion de votre SCPI.

Si ce Conseil est donc également prévu par la loi dans le cadre de l'OPCI, il est à noter qu'il ne l'est qu'au titre de l'une de ses deux formes, le FPI -Fonds de placement immobilier-, et non au titre de la SPPICAV -Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-.

Le Commissaire aux comptes de la SCPI, dont il est rappelé qu'il est désigné par l'assemblée générale pour une durée déterminée, mène, comme il se doit, les diligences et opérations utiles tout au long des exercices sociaux, dont il certifie notamment les comptes. De manière analogue, l'OPCI intègre ces mêmes dispositions.

L'autorité de tutelle, l'AMF, qui est notamment également destinataire de toutes les informations fournies aux associés de la SCPI (bulletins trimestriels d'information, rapports annuels de gestion, statuts, note d'information) est en mesure à tout moment, d'opérer tout contrôle qu'elle juge utile. Il en va de même, à ce titre, pour l'OPCI.

De ceci résulte la gestion tout aussi transparente et sécurisée de la SCPI.

Sous l'angle fiscal, la SCPI a l'avantage de permettre aux associés personnes physiques, de bénéficier du régime des revenus fonciers et de la déduction des charges y afférentes (hors régime d'imposition spécifique attaché à la quote-part -marginale- des produits financiers résultant du placement de la trésorerie), avec la possibilité de déduire des revenus fonciers, les intérêts d'emprunts souscrits pour l'acquisition de celles des parts qui sont achetées à crédit.

Ce régime n'est que partiellement transposable au cadre de l'OPCI -et pour le seul Fonds de placement immobilier - FPI.

Pour la SPPICAV, l'imposition sur les rachats, relève de la fiscalité des plus-values mobilières.

A l'instar des SCPI à capital variable, et dans le cas général, les achats de parts d'OPCI ne sont pas soumis au droit d'enregistrement de 5%. Ce droit est toutefois applicable -à la différence de la SCPI à capital variable pour laquelle ceci n'est pas le cas- dans le cadre de l'OPCI pour les porteurs personnes morales détenant plus de 20% des parts du FPI ou des actions de la SPPICAV, (ce seuil étant lui-même ramené à 10% pour les personnes physiques).

Si la Société de gestion est donc légalement conduite à vous présenter, à l'appui du présent rapport et au titre de l'Assemblée générale extraordinaire, les quatre projets de résolutions qui suivent, elle se doit aussi, en vous proposant d'éclairer votre choix, d'attirer expressément votre attention sur les raisons justifiant le maintien de LOGIPIERRE 1 en sa forme actuelle de SCPI :

*13^{ème} résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance : maintien de LOGIPIERRE 1 en la forme de SCPI*

Pour les raisons ci-dessus exposées, la Société de gestion et votre Conseil de surveillance vous recommandent de MAINTENIR LOGIPIERRE 1 en SCPI et de voter pour sa non-transformation en OPCI.

*14^{ème} et 15^{ème} résolutions **NON AGREEES** par la Société de gestion ni par le Conseil de surveillance : hypothèse de transformation de LOGIPIERRE 1 en FPI ou en SPPICAV*

Ces deux projets de résolutions concernent la forme de l'OPCI, pour le cas où l'assemblée générale extraordinaire viendrait à décider de la transformation de la SCPI en OPCI.

*16^{ème} résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance : pouvoirs pour formalités*

Cette résolution vise les pouvoirs conférés pour l'exécution pratique des diverses formalités telles que publications légales et autres, résultant des décisions prises par l'assemblée générale.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous ne cessez de nous témoigner et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2011

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Forme juridique	☐ Société civile	☐ Copropriété ne possédant pas la personnalité morale	☐ Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale
Capital du fonds	☐ Capital social minimum de 760 000 euros ☐ Fixe ou variable	☐ Pas de montant minimum requis ☐ Variable	☐ Montant minimum de droit commun : 1 M€ ☐ Variable
Agrément AMF du fonds	OUI AMF Responsable de l'agrément de la SCPI	OUI AMF Responsable de l'agrément de l'OPCI	
Régime de l'offre au public de titres (ex appel public à l'épargne)	OUI	NON (règles de commercialisation des OPCVM)	
Société de gestion	☐ Société de gestion de SCPI agréée par l'AMF ☐ Les autres SCPI peuvent continuer à être gérées par la société de gestion au côté de SCPI transformées et/ ou d'OPCI créés (coexistence)	☐ Société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'AMF	
Objet social	☐ Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif à titre exclusif ☐ Respect des ratios (travaux d'agrandissement ou de reconstruction/ opérations de cession d'éléments du patrimoine immobilier) ☐ Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas la revente de l'immeuble)	☐ Investir dans des immeubles donnés en location construits exclusivement en vue de leur location ☐ Détention de droits réels immobiliers ☐ Détention de droits afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ☐ Détention directe ou indirecte des immeubles, y compris en état futur d'achèvement (parts ou actions de sociétés immobilières SCPI, foncières...) ☐ Possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière ☐ Réalisation de travaux de toute nature sans limite dans les immeubles (construction, rénovation, réhabilitation en vue de leur location) ☐ Gestion accessoire d'instruments financiers ☐ Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas l'achat pour la revente de l'immeuble mais pas de durée minimale de détention des actifs)	
Gestion des investissements	☐ Immeubles investis en direct par la SCPI	☐ Immeubles investis de manière directe ou indirecte (possibilité de parts de sociétés à prépondérance immobilière)	
Passif/ Endettement (valorisation patrimoine immobilier)	☐ Emprunt immobilier possible dans la limite d'un montant maximum librement autorisé par l'assemblée des associés (AGO) ☐ Le montant de l'emprunt doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI (recettes pour les emprunts et les dettes/capacités d'engagement pour les VEFA)	☐ Deux ratios : ▪ Emprunt immobilier dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers ▪ Emprunt d'espèces dans la limite de 10 % des actifs autres qu'immobiliers ☐ Possibilité pour l'OPCI de conclure des avances en compte courant sous certaines conditions	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Endettement (souscription-acquisition titres)	Emprunt immobilier possible	Parts de FPI : emprunt immobilier (a priori) Actions de SPPICAV : financement classique (a priori)	
Gouvernance/ Organes de contrôle de la Société de gestion	☐ Conseil de surveillance - représentation des associés. - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion ☐ Commissaires aux comptes nommés pour 6 ans (AGO)	☐ Conseil de surveillance - représentation des associés - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion de portefeuille ☐ Commissaires aux comptes nommés pour 4 ans	☐ Conseil d'administration <i>ou</i> <i>Directoire et Conseil de surveillance</i> + Assemblée des actionnaires) ☐ Commissaires aux comptes ☐ La société de gestion de portefeuille (SGP) peut être Directeur Général de la SPPICAV
Dépositaire	Non	☐ Obligatoire ☐ Entité distincte de la SGP ☐ Mission de conservation des actifs autres qu'immobiliers, et de contrôle de la régularité des actes de gestion et contrôle de l'inventaire des actifs	
Evaluateurs immobiliers	☐ 1 expert immobilier nommé par l'AG pour 4 ans, accepté par l'AMF, indépendant ☐ Expertise tous les 5 ans, actualisée tous les ans	☐ 2 évaluateurs immobiliers indépendants désignés pour 4 ans par la SPPICAV ou la Société de gestion du FPI ☐ Actifs immobiliers détenus en direct ou en indirect : une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs immobiliers (au moins 4 fois par an à 3 mois d'intervalle) ☐ Les autres actifs sont valorisés à la valeur de marché comme pour les OPCVM par la SGP	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Actifs éligibles	☐ Immeubles acquis en vue de la location ☐ Liquidités : caractère très accessoire, unique finalité de gérer la trésorerie de la SCPI (l'actif de la société doit être constitué à 95% d'actifs immobiliers)	☐ Actifs immobiliers de 60% à 90% de l'actif pouvant être répartis en : ▪ Immobilier physique ▪ Parts de sociétés de personnes immobilières non cotées ▪ Parts de sociétés de capitaux immobilières non cotées du type SARL, SCI ou SCPI ☐ Actifs non immobiliers: ▪ Liquidités : 10% à 40% de l'actif ▪ 0 à 30% de l'actif : « poche libre » ☐ Montant minimum de l'actif net de l'OPCI ▪ Lorsque l'actif demeure, pendant vingt-quatre mois consécutifs inférieur à 25 M€ il est procédé à la liquidation de l'OPCI ou fusion, scission, transformation ▪ L'OPCI issu de la transformation déroge à l'obligation de détention d'au moins 5 immeubles représentant au moins 20 % des actifs immobiliers à l'issue de la période de 3 ans (L214-99 CMF).	
Obligation de distribution	☐ Aucune obligation de distribution minimum	☐ 85% des revenus locatifs nets ☐ 85% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers ☐ 85% des autres revenus et plus-values	☐ 85% des revenus locatifs nets ☐ 50% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers ☐ 100% des dividendes de filiales
Nature des titres	☐ Parts nominatives ☐ Nominal minimum : 150 euros	☐ FPI Valeurs mobilières au porteur (parts)	☐ SPPICAV Valeurs mobilières au porteur (actions)
Responsabilité financière des porteurs	☐ Responsabilité égale à deux fois la valeur du capital social sauf mention statutaire limitant la responsabilité au montant de la part dans le capital social	☐ Responsabilité limitée au montant de la part dans le capital social	
Information des porteurs de parts	☐ 4 bulletins d'information trimestriels (principaux événements de la vie sociale) ☐ 1 rapport annuel	☐ 2 bulletins semestriels ☐ 1 rapport annuel	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Valeur des immeubles	☐ Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, actualisée annuellement ▪ Valeur comptable ▪ Valeur de réalisation ▪ Valeur de reconstitution	☐ Une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs ▪ Valeur liquidative	
Valeur des titres	☐ Capital fixe Prix d'exécution résultant de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire ☐ Capital variable Prix de souscription déterminé sur la base de la valeur de reconstitution <i>(en cas de fonds de remboursement : le prix est fixé par la société de gestion dans une limite +/- 10% par rapport à la valeur de réalisation de la part)</i>	☐ La valeur des titres au rachat est directement issue de la valeur liquidative calculée selon la fréquence définie dans le prospectus ou le règlement du fonds ☐ La valeur liquidative est calculée au maximum deux fois par mois et au minimum deux fois par an. ☐ L'OPCI arrête obligatoirement une valeur liquidative les 30 juin et 31 décembre ☐ Périodicité de la valeur liquidative adaptée à la politique de gestion, aux actifs et aux demandes de souscription/ rachat	
Traitement du marché des parts	☐ Capital fixe : confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire ☐ Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts)	☐ Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts ou actions) ☐ Possibilité de suspension provisoire des rachats lorsqu'un « gros porteur » détenant plus de 20% des titres demande le rachat de ses titres au-delà d'un seuil (2%) (art.424-14 RGAMF)	
Liquidité	☐ La SCPI ne garantit pas le rachat des parts	☐ L'OPCI ne garantit pas le rachat des parts ☐ Emission et rachat à tout moment par le fonds (liquidité intrinsèque) sur la base de la valeur liquidative : c'est la raison pour laquelle l'OPCI (grand public) doit disposer en permanence de 10 % de liquidités, même si le fonds peut prévoir un délai de régularisation des rachats allant jusqu'à 6 mois	

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Cadre fiscal général		L'imposition des revenus et plus-values s'effectue à la date de distribution des profits réalisés (revenus et plus-values)	
		FPI	SPPICAV
	☐ Translucidité fiscale ☐ La SCPI n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés ☐ Imposition annuelle au terme de l'exercice social à l'impôt sur le revenu (IR) ou au régime des BIC à la date de réalisation des profits (revenus fonciers et mobiliers) pour la fraction des bénéfices sociaux correspondant aux droits des associés ☐ Imposition à la source des plus-values immobilières sur chaque cession de parts ou d'immeubles	☐ Translucidité fiscale ☐ Copropriété sans personnalité morale qui n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés	☐ Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale. La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés en contrepartie de son obligation de distribution <i>(85% des revenus locatifs perçus, 50% des plus-values réalisées sur 2 exercices, 100% des dividendes distribués)</i>

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
Personnes physiques	Imposition des revenus	☐ Loyers : revenus fonciers ☐ Liquidités: déclaration personnelle à l'impôt sur le revenu ou prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) 31,3%	☐ Imposables au régime progressif de l'impôt sur le revenu selon la nature des revenus distribués : ▪Loyers = régime revenus fonciers ▪Liquidités = revenus de capitaux mobiliers	☐ Imposition des dividendes (loyers et liquidités) : ▪ soit au prélèvement forfaitaire libératoire 19% + 12,3% = 31,3% (PFL) ▪soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% et de l'abattement annuel de 1 525 € (célibataires) ou 3 050 € (couples) (+ prélèvements sociaux de 12,3%)
	Cessions de patrimoine	☐ Les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles de SCPI sont imposées à l'IR (mécanisme de prélèvement à la source) selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011), application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention ☐ Prélèvement à la source de la plus-value par le notaire de la société de gestion	☐ imposition à l'IR selon le régime des plus- values immobilières l'année de leur distribution (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011) ☐ application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention ☐ Prélèvement à la source de la plus-value par le dépositaire	☐ imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% prévu pour les distributions de sociétés passibles de l'IS ☐ Les dividendes peuvent être placés, sur option, sous le régime du prélèvement libératoire de 19 %. Les prélèvements sociaux (12,3%) sont dus dans les 2 cas (imposition personnelle et PFL). ☐ Suppression du seuil d'exonération de 25 830 € depuis le 1/01/11
	Cessions de titres	☐ Considérées comme des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière. ☐ Les plus-values réalisées sur les cessions sont imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% +12,3% de prélèvements sociaux) ☐ Droit d'enregistrement 5% (SCPI capital fixe) ☐ Absence de droit d'enregistrement (SCPI capital variable)	☐ Imposition à l'IR selon le régime des plus- values immobilières (au taux de 19%+12,3% = 31,3% au 1/01/2011)	☐ Imposition forfaitaire (19%+12,3% de prélèvements sociaux = 31,3%) (Le seuil annuel d'exonération de 25 830 € est supprimé depuis le 1/01/11)
		Droit d'enregistrement Principe : exonération Exception : imposition au droit d'enregistrement de 5% du porteur personne physique qui détient déjà ou détiendra à la suite de son rachat plus de 10% des parts ou actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de sa famille ou d'une ou de plusieurs sociétés dans lesquelles il est majoritaire		

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPICAV
Personnes morales	Revenus et plus-values	☐ <u>Entreprises imposées à l'IR</u> dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. selon un régime réel d'imposition. ☐ <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions, qu'elles correspondent aux revenus perçus ou aux plus-values réalisées par le FPI, sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33%
	Cessions de titres	☐ <u>Entreprises imposées à l'IR</u> dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA., selon un régime réel d'imposition : - Les profits ou les pertes réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts de la SCPI ont été détenues plus de 2 ans. - Un abattement pour durée de détention s'applique sur les plus-values immobilières professionnelles à long terme réalisées par les entreprises relevant de l'IR (depuis le 1.01.2006) ☐ <u>Autres entreprises soumises à l'impôt sur le revenu</u> : imposition dans les conditions prévues pour les particuliers. ☐ <u>Entreprises imposables à l'IS</u> imposition au taux normal de 33,33% (les cessions de titres à prépondérance immobilières de sociétés non cotées sont exclues du régime du long terme).	☐ <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans. ☐ <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.	☐ <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16 % si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans. ☐ <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Le profit constaté lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, de la vie de votre S.C.P.I. LOGIPIERRE 1 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2010 ont atteint 5 410 350 € contre 5 398 023 € en 2009.
- Le bénéfice de l'exercice 2010 est de 2 920 272,26 € contre 2 912 766 € en 2009.
- Le taux d'occupation (en loyers quittancés sur loyers optimaux) est passé de 98,33% au 1^{er} trimestre à 96,11% au 4^{ème} trimestre 2010.
- Marché secondaire : 4 701 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 5 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2010 a été de 11,10 € par part, identique à celui versé en 2009.

Les parts de LOGIPIERRE 1 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 10% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 601 906,62 € hors taxes.

En ce qui concerne le projet de transformation éventuelle de votre SCPI en OPCI - Organisme de Placement Collectif Immobilier- et dont la présentation à l'assemblée générale extraordinaire incombe, de par la loi avant le 18 avril 2012, à la société de gestion, nous vous invitons à vous reporter aux informations circonstanciées présentées par Uffi Ream dans ce rapport de gestion.

Pour les mêmes raisons que celles indiquées par la société de gestion, le conseil de surveillance ne se déclare pas favorable à la transformation de la SCPI en OPCI et vous invite, en conséquence, à voter « contre » les deux résolutions correspondantes, qui ne sont donc agréées ni par le conseil de surveillance, ni par la société de gestion.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

En outre, le conseil de surveillance a été très attentif et très inquiet des modifications substantielles survenues dans la gouvernance de la société de gestion. Il s'inquiète également des modifications éventuelles, passées ou à venir, de l'utilisation des liquidités de la SCPI. Le conseil souhaite recevoir des réponses précises et écrites dont certaines devront être validées par le commissaire aux comptes. Par ailleurs, il est demandé que lui soit communiqué le rapport exhaustif du contrôle mené par l'AMF sur la société de gestion.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Le Président
AVIVA-VIE
Madame Joëlle CHAUVIN

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

suivant instruction de l'AMFde mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	5,37%	8,34%	0,00%	60,26%	0,96%
REGION PARISIENNE	0,00%	0,00%	0,00%	12,06%	0,07%
PROVINCE	0,19%	0,54%	3,30%	8,91%	0,00%
TOTAUX	5,56%	8,88%	3,30%	81,23%	1,03%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 27 octobre 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2006	52 505 000 €	Néant	262 525	3 239	Néant	-
2007	52 505 000 €	Néant	262 525	3 102	Néant	250,00 €
2008	52 505 000 €	Néant	262 525	3 086	Néant	184,60 €
2009	52 505 000 €	Néant	262 525	3 041	Néant	210,66 €
2010	52 505 000 €	Néant	262 525	2 933	Néant	271,47 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur – En ce qui concerne 2006, du fait de la suspension du marché des parts, et en l'absence de confrontation, le prix d'exécution n'a pas été déterminé.

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2006	62	0,02%	522	N. S.	-
2007	6 936	2,64%	726	N. S.	43 867,16 €
2008	1 494	0,56%	3 605	N. S.	10 044,55 €
2009	3 666	1,39%	2 489	N. S.	15 471,72 €
2010	4 706	1,79%	299	N. S.	30 932,53 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	175,30 €	200,00 € (3)	250,00 €	170,00 €	194,00 €
Dividende versé au titre de l'année	10,20 €	10,32 €	11,10 €	11,10 €	11,10 €
Rentabilité de la part (1)	5,82%	4,61%	4,93%	5,53%	5,11%
Report à nouveau cumulé par part (2)	2,85 €	2,62 €	2,61 €	5,24€	5,23 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

(2) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

(3) Prix d'exécution au 29 juin 2007, date de réouverture du marché secondaire.

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2006	% du Total des Revenus	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	18,18	96,50%	18,52	94,18%	19,77	97,59%	20,56	100,51%	20,61	101,24%
. Produits financiers (2)	0,35	1,88%	0,42	2,14%	0,44	2,16%	0,12	0,59%	0,04	0,19%
. Produits divers	0,31	1,62%	0,72	3,68%	0,05	0,25%	-0,23	-1,10%	-0,29	-1,44%
* TOTAL	18,83	100,00%	19,66	100,00%	20,26	100,00%	20,46	100,00%	20,36	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,85	9,84%	1,92	9,78%	2,27	11,19%	2,29	11,22%	2,29	11,26%
. Autres frais de gestion	0,75	3,98%	0,76	3,85%	0,29	1,44%	0,20	1,00%	0,24	1,19%
. Entretien du patrimoine	3,62	19,19%	3,86	19,61%	4,08	20,12%	3,10	15,13%	4,44	21,81%
. Charges locatives non récupérables	2,45	13,00%	2,59	13,19%	3,01	14,84%	2,91	14,21%	2,88	14,14%
Sous-total charges externes	8,67	46,02%	9,13	46,43%	9,64	47,59%	8,50	41,56%	9,85	48,40%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-0,22	-1,15%	-0,01	-0,05%	-1,15	-5,68%	0,60	2,95%	-0,86	-4,25%
. autres	0,50	2,67%	0,14	0,72%	-1,96	-9,65%	0,26	1,25%	0,25	1,21%
Sous-total charges internes	0,28	1,52%	0,13	0,67%	-3,11	-15,33%	0,86	4,21%	-0,62	-3,04%
* TOTAL	8,95	47,54%	9,26	47,10%	6,53	32,25%	9,36	45,77%	9,23	45,35%
* RESULTAT COURANT	9,88	52,46%	10,40	52,90%	13,73	67,75%	11,09	54,23%	11,12	54,65%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,32	-1,69%	0,08	0,43%	2,63	12,96%	0,00	-0,02%	0,02	0,12%
Revenus distribués (2)	10,20	54,15%	10,32	54,79%	11,10	54,79%	11,10	54,26%	11,10	54,53%

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDs

	TOTAL AU 31/12/2009 (*)	DURANT L'ANNEE 2010	TOTAL AU 31/12/2010
Fonds collectés	62 268 551		62 268 551
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	2 228 358		2 228 358
+ Amortissements des frais d'acquisition et de la TVA non récupérable non prélevés sur la prime d'émission	2 996 562		2 996 562
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	399 889		399 889
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	67 263 676	101 867	67 365 544
+/-Plus ou moins values réalisées sur cessions d'actif	- 809 933		- 809 933
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	114 465		114 465
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	- 1 094 492	- 101 867	- 1 196 360

(*) Depuis l'origine de la société.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2010	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2009
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	5 410 350,53 €	5 398 023,60 €	20,61 €	20,56 €
- Excédent brut d'exploitation	2 824 077,44 €	3 166 302,55 €	10,76 €	12,06 €
- Résultat de l'exercice	2 920 272,64 €	2 912 766,26 €	11,12 €	11,10 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	52 505 000,00 €	52 505 000,00 €	200,00 €	200,00 €
- Total des capitaux propres	62 723 442,39 €	62 717 197,25 €	238,92 €	238,90 €
- Immobilisations locatives	62 539 925,75 €	62 438 058,34 €	238,22 €	237,84 €
- Total de l'état du patrimoine	62 723 442,39 €	62 717 197,25 €	238,92 €	238,90 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	4 293 905,00 €	4 287 659,86 €	16,36 €	16,33 €
- Dividende	2 914 027,50 €	2 914 027,50 €	11,10 €	11,10 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	109 443 000,00 €	108 958 000,00 €	416,89 €	415,04 €
- Valeur comptable	62 723 442,39 €	62 717 197,25 €	238,92 €	238,90 €
- Valeur de réalisation	109 897 121,74 €	109 726 411,33 €	418,62 €	417,97 €
- Valeur de reconstitution	122 595 670,47 €	122 380 034,97 €	466,99 €	466,17 €

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2010
14, rue de Castiglione - PARIS 1er	1978	12 541 159,86	394 302,08	499 285,32	13 434 747,26	27 800 000
33/35, rue Schnapper - ST GERMAIN EN LAYE	1979	702 719,68	15 568,54	124 063,25	842 351,47	2 530 000
22, Rue de Lyon - PARIS 12ème	1979	2 226 091,43	115 077,38	221 604,16	2 562 772,97	6 250 000
4, rue des Chartreux - PARIS 6ème	1980	3 075 654,68	128 835,85	262 338,09	3 466 828,62	8 200 000
19, rue Leboutoux - PARIS 17ème	1980	1 454 308,72	45 380,35	130 276,49	1 629 965,56	3 700 000
48, rue Ybry - NEUILLY SUR SEINE	1980	1 429 215,31	36 398,29	201 314,87	1 666 928,47	2 780 000
17, rue Chasseloup Laubat - PARIS 15ème	1980	1 310 332,34	94 705,76	113 062,53	1 518 100,63	3 150 000
1 ter, rue de Navarre - PARIS 5ème	1980	3 319 493,43	162 030,29	265 005,92	3 746 529,64	6 920 000
3, rue d'Harcourt - ROUEN	1981	1 651 023,45	25 168,87	264 667,24	1 940 859,56	2 190 000
2, rue de Fontenelle - ROUEN	1981	2 950 740,86	29 449,62	377 038,56	3 357 229,04	1 150 000
59/61, Rue Vaneau - PARIS 7ème	1981	3 363 527,79	152 112,07	225 910,96	3 741 550,82	7 480 000
60, quai du Havre - ROUEN	1981	1 765 103,09	55 300,04	184 388,89	2 004 792,02	970 000
3, Place du Griffon - LYON	1981	2 448 139,15	31 942,09	204 094,42	2 684 175,66	2 930 000
60, quai du Havre Bat. F - ROUEN	1981	2 238 253,09	17 470,07	387 681,01	2 643 404,17	1 600 000
51 rue de Monceau - PARIS 8ème	1997	7 012 654,79			7 012 654,79	13 430 000
Jas de Bouffan - AIX EN PROVENCE -	1997	3 811 225,43			3 811 225,43	3 600 000
56 rue de Monceau - PARIS 8ème	1997	91 469,41			91 469,41	98 000
29 rue Surcouf - PARIS 7ème	1997	3 811 225,43			3 811 225,43	5 130 000
17 rue du Champrier - RUEIL-MALMAISON	1997	5 945 728,28		19 723,91	5 965 452,19	7 885 000
47 rue St Dizier - NANCY	1997	1 295 816,65			1 295 816,65	1 470 000
Les Hameaux de l'Ermitage - HYERES	1997	96 042,88			96 042,88	180 000
TOTAUX		62 539 925,75	1 303 741,30	3 480 455,62	67 324 122,67	109 443 000

SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2010 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2010 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Rés. tour.	Loc. Habit.	Divers	Bureaux	Loc. Comm.	Rés. tour.	Loc. Habi.	Divers
14, rue de Castiglione - PARIS 1er	1 202	1 163		2 186					360	
33/35, rue Schnapper - ST GERMAIN EN LAYE				974					89	
22, Rue de Lyon - PARIS 12ème		285		1 375						
4, rue des Chartreux - PARIS 6ème				1 319						
19, rue Leboutoux - PARIS 17ème		58		758						
48, rue Ybry - NEUILLY SUR SEINE				624						
17, rue Chasseloup Laubat - PARIS 15ème		88		647						
1 ter, rue de Navarre - PARIS 5ème		35		900					27	
3, rue d'Harcourt - ROUEN		407		1 637					163	
2, rue de Fontenelle - ROUEN		335		848			181		55	
59/61, Rue Vaneau - PARIS 7ème		67		1 033					65	
60, quai du Havre - ROUEN		206		726					68	
3, Place du Griffon - LYON	213	222		1 850			185			
60, quai du Havre Bat. F - ROUEN				1 224						
51 rue Monceau - PARIS 8ème				1 668						
Jas de Bouffan - AIX EN PROVENCE			3 303							
56 rue de Monceau - PARIS 8ème										
29 rue Surcouf - PARIS 7ème		270		697						
17 rue du Champrier - RUEIL-MALMAISON				3 700						
47 rue St Dizier - NANCY				1 285					472	
Les Hameaux de l'Ermitage - HYERES				100						
TOTAL	1 415	3 136	3 303	23 551	-	-	366	-	1 299	-

Présentation des comptes annuels au 31 décembre 2010

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Etat du Patrimoine au 31/12/2010

	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 62 539 925,75 €	+ 109 443 000,00 €	+ 62 438 058,34 €	+ 108 958 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 270 605,10 €		- 497 672,42 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	62 269 320,65 €	109 443 000,00 €	61 940 385,92 €	108 958 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 006 417,00 €	+ 1 006 417,00 €	+ 730 949,18 €	+ 730 949,18 €
Autres créances	+ 86 374,07 €	+ 86 374,07 €	+ 79 489,75 €	+ 79 489,75 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 370 652,50	- 370 652,50	- 306 171,50	- 306 171,50
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Certificat Dépôt	+ 1 500 416,81 €	+ 1 500 416,81 €	+ 1 000 020,83 €	+ 1 000 020,83 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 1 190 372,89 €	+ 1 190 372,89 €	+ 1 895 102,29 €	+ 1 895 102,29 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 754 169,82 €	- 754 169,82 €	- 768 981,91 €	- 768 981,91 €
Dettes d'exploitation	- 383 245,79	- 383 245,79	- 251 919,49 €	- 251 919,49 €
Dettes diverses	- 273 633,83 €	- 273 633,83 €	- 208 194,32 €	- 208 194,32 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 496 392,50 €	- 1 496 392,50 €	- 1 401 883,50 €	- 1 401 883,50 €
TOTAL II	505 486,33 €	505 486,33 €	768 411,33 €	768 411,33 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 5 600,00 €	+ 5 600,00 €	+ 8 400,00 €	+ 8 400,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	- 56 964,59 €	- 56 964,59 €	-	-
TOTAL III	-51 364,59 €	-51 364,59 €	8 400,00 €	8 400,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	62 723 442,39 €		62 717 197,25 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		109 897 121,74 €		109 734 811,33 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2010

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
Capital				
Capital souscrit	52 505 000,00 €			52 505 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	7 785 332,55 €			7 785 332,55 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 221 892,85 €			-2 221 892,85 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	-175 849,66 €			-175 849,66 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion	3 754 197,61 €			3 754 197,61 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	506 710,04 €			506 710,04 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-809 932,80 €			-809 932,80 €
Réserves				
Report à nouveau	1 374 893,60 €	-1 261,24 €		1 373 632,36 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2009	2 912 766,26 €	-2 912 766,26 €		
Résultat de l'exercice 2010			2 920 272,64 €	2 920 272,64 €
Acomptes sur distribution 2009	-2 914 027,50 €	2 914 027,50 €		
Acomptes sur distribution 2010			-2 914 027,50 €	-2 914 027,50 €
TOTAL GENERAL	62 718 458,49 €		6 245,14 €	62 723 442,39 €

Compte de Résultat au 31/12/2010

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Charges ayant leur contrepartie en produits	779 994,69 €	761 155,98 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	5 410 350,53 €	5 398 023,60 €
Grosses réparations couvertes par provisions	743 481,34 €	487 221,16 €	Charges facturées	779 994,69 €	761 360,98 €
Travaux d'entretien	421 809,33 €	325 319,04 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	0,35 €	68,28 €
Autres charges immobilières	755 630,80 €	763 393,75 €	Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	2 700 916,16 €	2 337 089,93 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	6 190 345,57 €	6 159 452,86 €
Rémunération de la société de gestion	527 423,86 €	528 890,79 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	74 482,76 €	73 525,37 €	Transfert de charges d'exploitation		
Honoraires de souscriptions			Indemnités d'assurances		
Honoraires affaire Unofi			Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	63 445,35 €	53 644,22 €	Provisions créances irrécouvrables		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	131 346,00 €	107 288,00 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions grosses réparations	743 481,34 €	487 221,16 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses	195 827,00 €	174 565,00 €			
Provisions pour grosses réparations	516 414,02 €	645 893,58 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 377 592,99 €	1 476 518,96 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	874 827,34 €	594 509,16 €
Charges financières			Produits financiers	507,72 €	2 570,43 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			Intérêts sur comptes à termes et certificats de dépôt	9 866,11 €	29 165,70 €
			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	10 373,83 €	31 736,13 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		6 424,01 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	76 763,22 €	65 747,01 €	Produits except/.activités immobilières		
Charges exceptionnelles	1,73 €		Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	76 764,95 €	65 747,01 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 424,01 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 920 272,64 €	2 912 766,26 €			
TOTAL GENERAL	7 075 546,74 €	6 792 122,16 €	TOTAL GENERAL	7 075 546,74 €	6 792 122,16 €

TABEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2010

	Exercice 2010		Exercice 2009		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2010 €/m²
Récapitulation des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	3 257 226	6 062 507	3 236 142	6 057 549	0,08%	1 926	3 148
Locaux commerciaux	6 131 378	9 687 910	6 104 091	9 671 317	0,17%	3 162	3 064
Résidences de tourisme	3 811 225	3 600 000	3 811 225	3 600 000	0,00%	3 303	1 090
Habitations	48 397 697	88 949 928	48 344 201	88 497 305	0,51%	23 014	3 865
Parkings ...	942 399	1 142 655	942 399	1 131 829	0,96%		
Total	62 539 926	109 443 000	62 438 058	108 958 000	0,45%	31 405	3 485
Immobilisations en cours							
Bureaux							
Locaux commerciaux							
Résidences de tourisme							
Habitations							
Parkings							
Total	-	-	-	-			
Total général	62 539 926	109 443 000	62 438 058	108 958 000	0,45%	31 405	3 485

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2010

	Exercice 2010		Exercice 2009		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2010 €/m²
Détail des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
19, rue Leboutoux - PARIS 17ème	1 454 308,72	3 700 000,00	1 454 308,72	3 660 000,00	1,09%	816	4 534
4, rue des Chartreux - PARIS 6ème	3 075 654,68	8 200 000,00	3 075 654,68	8 100 000,00	1,23%	1 319	6 217
17, rue Chasseloup Laubat - PARIS 15ème	1 310 332,34	3 150 000,00	1 310 332,34	3 100 000,00	1,61%	735	4 286
14, rue de Castiglione - PARIS 1er	12 541 159,86	27 800 000,00	12 490 578,06	27 800 000,00	0,00%	4 551	6 109
1 ter, rue de Navarre - PARIS 5ème	3 319 493,43	6 920 000,00	3 319 493,43	6 850 000,00	1,02%	935	7 401
29 rue Surcouf - PARIS 7ème	3 811 225,43	5 130 000,00	3 811 225,43	5 070 000,00	1,18%	967	5 305
59/61, Rue Vaneau - PARIS 7ème	3 363 527,79	7 480 000,00	3 363 527,79	7 340 000,00	1,91%	1 100	6 800
56 rue de Monceau - PARIS 8ème	91 469,41	98 000,00	91 469,41	98 000,00	0,00%	Pkgs	
22, Rue de Lyon - PARIS 12ème	2 226 091,43	6 250 000,00	2 226 091,43	6 230 000,00	0,32%	1 660	3 765
51 rue de Monceau - PARIS 8ème	7 012 654,79	13 430 000,00	7 012 654,79	13 390 000,00	0,30%	1 668	8 052
Total Paris	38 205 918	82 158 000	38 155 336	81 638 000	0,64%	13 751	5 975
17 rue du Champrier - RUEIL-MALMAISON	5 945 728,28	7 885 000,00	5 894 442,67	7 920 000,00	-0,44%	3 700	2 131
33/35, rue Schnapper - ST GERMAIN EN LAYE	702 719,68	2 530 000,00	702 719,68	2 530 000,00	0,00%	974	2 598
48, rue Ybry - NEUILLY SUR SEINE	1 429 215,31	2 780 000,00	1 429 215,31	2 770 000,00	0,36%	624	4 455
Total Région Parisienne	8 077 663	13 195 000	8 026 378	13 220 000	-0,19%	5 298	2 491
3, Place du Griffon - LYON	2 448 139,15	2 930 000,00	2 448 139,15	2 860 000,00	2,45%	2 285	1 282
Les Hameaux de l'Ermitage - HYERES	96 042,88	180 000,00	96 042,88	170 000,00	5,88%	100	1 800
47 rue St Dizier - NANCY	1 295 816,65	1 470 000,00	1 295 816,65	1 470 000,00	0,00%	1 285	1 144
60, quai du Havre Bat. F - ROUEN	2 238 253,09	1 600 000,00	2 238 253,09	1 630 000,00	-1,84%	1 224	1 307
60, quai du Havre - ROUEN	1 765 103,09	970 000,00	1 765 103,09	970 000,00	0,00%	932	1 041
3, rue d'Harcourt - ROUEN	1 651 023,45	2 190 000,00	1 651 023,45	2 190 000,00	0,00%	2 044	1 071
2, rue de Fontenelle - ROUEN	2 950 740,86	1 150 000,00	2 950 740,86	1 210 000,00	-4,96%	1 183	972
Jas de Bouffan - AIX EN PROVENCE	3 811 225,43	3 600 000,00	3 811 225,43	3 600 000,00	0,00%	3 303	1 090
Total Province	16 256 345	14 090 000	16 256 345	14 100 000	-0,07%	12 356	1 140
	-	-					
Total général	62 539 926	109 443 000	62 438 058	108 958 000	0,45%	31 405	3 485

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2010, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2010" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Compte tenu du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs résidentiels, une dotation équivalente à 4% des loyers quittancés a été provisionnée en 2010.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2010
. Terrains et constructions locatives	62 438 058,34 €	101 867,41 €		62 539 925,75 €
. Amortissements				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	62 438 058,34 €	101 867,41 €		62 539 925,75 €

> L'augmentation des immobilisations locatives correspond aux travaux réalisés à "Rueil Malmaison" pour 51 285,61 € et à "Castiglione" pour 50 581,80 €

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées 01/01/2010	Dotations	Reprises	Cumulées 31/12/2010
. Provisions pour grosses réparations	497 672,42 €	516 414,02 €	743 481,34 €	270 605,10 €
. Provisions pour créances douteuses	306 171,50 €	195 827,00 €	131 346,00 €	370 652,50 €
. Provisions pour litige et risque				
	803 843,92 €	712 241,02 €	874 827,34 €	641 257,60 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 4% sont insuffisantes pour couvrir les dépenses de 2011. Il a été procédé en conséquence à une dotation complémentaire d'un montant de 300 000 €.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans onze immeubles :

"Chartreux" pour 156 093,37 €, "Monceau" pour 107 087,48 €, "Lebouteux" pour 74 064,12 €, "Schnapper" pour 67 223,38 €, "Rue d'Harcourt à Rouen" pour 61 167,21 €, "Rue Vanneau" pour 58 510,30 €, "Fontenel à Rouen" pour 54 173,88 €, "Castiglione" pour 53 105,11 €, "Havre - Rouen" pour 51 487,37 €, "Rue de Lyon" pour 31 832,28 € et "Ybry - Neuilly" pour 28 736,84 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2010 concernent 20 locataires.

> Les reprises couvrent l'intégralité des créances irrécouvrables de l'exercice. La différence correspond à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2009

. Report à nouveau antérieur		1 374 893,60 €
. Résultat de l'exercice 2009		2 912 766,26 €
. Dividendes versés aux associés	2 914 027,50 €	
. Report à nouveau	1 373 632,36 €	
	4 287 659,86 €	4 287 659,86 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2010.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 006 417,00 €	1 006 417,00 €	
. Créances fiscales	3 469,80 €	3 469,80 €	
. Débiteurs divers	82 904,27 €	58 397,55 €	24 506,72 €
	1 092 791,07 €	1 068 284,35 €	24 506,72 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 047 010,61 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 40 593,61 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les provisions de factures non parvenues.

> Les débiteurs divers représentent, à moins d'un an, les gérants extérieurs pour 57 000 € et divers débiteurs pour 1 397,55 €; et à plus d'un an, les fonds de roulement versés aux syndicats pour 24 506,72 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	754 169,82 €		754 169,82 €
. Locataires, avance sur charges	305 329,50 €	305 329,50 €	
. Dettes fiscales	66 764,56 €	66 764,56 €	
. Associés solde sur distribution	1 496 392,50 €	1 496 392,50 €	
. Crédoiteurs divers	284 785,56 €	284 785,56 €	
	2 907 441,94 €	2 153 272,12 €	754 169,82 €

> Les locataires créditeurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des loyers 2010 reçus d'avances .

> Les dettes fiscales représentent la TVA à payer et la TVA à encaisser sur les loyers impayés.

> Les crédoiteurs divers correspondent aux dividendes bloqués pour 132 987,81 €, aux dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 64 992,16 €, au marché secondaire pour 24 008,35 €, aux provisions pour charges à payer : honoraires d'expertises pour 4 927,52 €, honoraires de commissariat aux comptes pour 15 249 €, honoraires de gestion pour 31 468 €, soldes fournisseurs débiteurs pour 8 371,09 € et salaires et charges sociales du personnel des immeubles pour 19 522,82 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
Capital souscrit	52 505 000,00 €			52 505 000,00 €

> Ce poste est sans changement sur l'exercice

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
809 932,80 €			809 932,80 €

> Ce poste est sans changement sur l'exercice

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **92 176,31 €**

> Les engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	5 410 350,53 €	
. Charges facturées	779 994,69 €	
. Autres produits divers	0,35 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		6 190 345,57 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-779 994,69 €
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-421 809,33 €
. Grosses réparations	-743 481,34 €
. Autres charges immobilières	-755 630,80 €

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	3 489 429,41 €
--	-----------------------

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	-665 351,97 €
--------------------------------------	---------------

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 824 077,44 €
-------------------------------------	-----------------------

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises)	162 586,32 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels)	2 986 663,76 €
--	-----------------------

Produits financiers	10 373,83 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		10 373,83 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels)	2 997 037,59 €
--	-----------------------

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	-76 764,95 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		-76 764,95 €

RESULTAT NET COMPTABLE	2 920 272,64 €
-------------------------------	-----------------------

TABEAU DE FINANCEMENT

	2009	2010
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	3 030 682,08 €	2 895 123,12 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 912 766,26 €	2 920 272,64 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	57 277,23 €	238 918,31 €
Dotations aux provisions	820 458,58 €	712 241,02 €
Total des ressources	3 790 502,07 €	3 871 431,97 €
Emplois de l'exercice		
Acquisitions d'actifs	219 925,57 €	101 867,41 €
Variation des valeurs réalisables	134 592,80 €	279 552,14 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 464 889,50 €	1 401 883,50 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 512 144,00 €	1 417 635,00 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	594 509,16 €	874 827,34 €
Total des emplois	3 926 061,03 €	4 075 765,39 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	2 895 123,12 €	2 690 789,70 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

2 700 916,16 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	779 994,69 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	743 481,34 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	421 809,33 €
- les charges non récupérables pour	289 047,98 €
- les impôts et taxes pour	263 434,74 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	66 650,98 €
- les honoraires de relocation	29 372,87 €
- les primes d'assurances pour	96 698,20 €
- des honoraires divers	10 426,03 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

1 377 592,99 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	601 906,62 €
- 10 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	527 423,86 €
- la TVA non récupérable	74 482,76 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

63 445,35 €

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	22 714,48 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	7 830,46 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	4 963,00 €
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance pour	9 438,27 €
- des honoraires divers pour	9 716,88 €
- des frais actes pour	588,60 €
- diverses charges de gestion courante pour	6 693,66 €

- Frais sur ventes prélevés sur la prime d'émission

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour

712 241,02 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

76 764,95 €

> Les créances irrécouvrables de l'exercice, couvertes par les reprises de provisions

76 763,22 €

> Autres charges exceptionnelles

1,73 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

6 190 345,57 €

- les loyers de vos immeubles.	5 410 350,53 €
- les charges refacturées	779 994,69 €
- des autres produits	0,35 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

874 827,34 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	131 346,00 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	743 481,34 €
- reprises de provisions pour litiges	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

10 373,83 €

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent
contre un TOTAL DE CHARGES DE**

**7 075 546,74 €
4 155 274,10 €**

**LE SOLDE, soit
correspond au bénéfice de l'exercice.**

2 920 272,64 €

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2010 :	262 525	
Placements immobiliers	62 269 320,65 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	454 121,74 €	
Valeur comptable	62 723 442,39 €	238,92 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	109 443 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	454 121,74 €	
Valeur de réalisation	109 897 121,74 €	418,62 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,588% TTC du prix de souscription	3 943 108,73 €	
	3 943 108,73 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	6 785 466,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	1 969 974,00 €	
	8 755 440,00 €	
Valeur de reconstitution	122 595 670,47 €	466,99 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Associés
SCPI LOGIPIERRE 1
Société Civile de Placement Immobilier
24 rue Jacques Ibert.
92 300 LEVALLOIS-PERRET

Mesdames, Messieurs,

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 SCPI LOGIPIERRE 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 votre société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 15 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France • Strasbourg - Alsace • Lille - Nord Pas de Calais • Lorraine • Lyon - Rhône Alpes • Provence - Côte d'Azur - Corse • Pays de Loire • Rouen - Normandie • Toulouse - Midi Pyrénées.
Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Bureaux : Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Poitiers, Rennes, Rouen, Sophia Antipolis, Strasbourg, Toulouse.
Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. RCS Nanterre B 672 006 483 - code APE 6920 Z - TVA n° FR 76 672 006 483
Siret 672 006 483 00362 - Siège social : 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine cedex.

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.

II - Justification de nos 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:

Règles et principes comptables :

Les paragraphes 6,7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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.

III- Vérifications et informations spécifiques

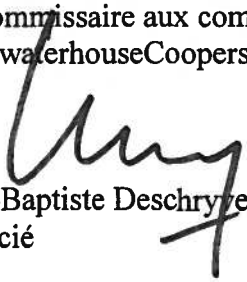
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous n'avons pas pu émettre ces rapports dans les délais légaux en raison de la tenue tardive du conseil de surveillance.

Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2011

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Jean-Baptiste Deschryver
Associé

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2010)**

Aux Associés
SCPI LOGIPIERRE 1
Société Civile de Placement Immobilier
24 rue Jacques Ibert.
92 533 LEVALLOIS-PERRET

Mesdames, Messieurs,

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 avisées 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, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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 estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

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'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France • Strasbourg - Alsace • Lille - Nord Pas de Calais • Lorraine • Lyon - Rhône Alpes • Provence - Côte d'Azur - Corse • Pays de Loire • Rouen - Normandie • Toulouse - Midi Pyrénées.
Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Bureaux : Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Poitiers, Rennes, Rouen, Sophia Antipolis, Strasbourg, Toulouse.
Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. RCS Nanterre B 672 006 483 - code APE 6920 Z - TVA n° FR 76 672 006 483
Siret 672 006 483 00362 - Siège social : 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine cedex.

SCPI LOGIPIERRE 1

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Exercice clos le 31 décembre 2010 - Page 3

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion UFFI REAM

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 601 907 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2011

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Jean-Baptiste Deschryver

RESOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve les comptes de l'exercice 2010 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2010 à la société de gestion UFFI REAM.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2010.

Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2010
s'élève à la somme de 2 920 272,64 €
et que majoré du report à nouveau de 1 373 632,36 €
le montant total disponible atteint 4 293 905,00 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :
un dividende total de 2 914 027,50 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 1 379 877,50 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 62 723 442,39 €, soit 238,92 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 109 897 121,74 €, soit 418,62 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 122 595 670,47 €, soit 466,99 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après consultation du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Dixième résolution

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée, le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, après consultation du conseil de surveillance, et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Onzième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2011, à 8.000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Douzième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Assemblée générale extraordinaire

Treizième résolution

Résolution agréée par la Société de gestion : MAINTIEN DE LOGIPIERRE 1 EN SCPI.

Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.

L'Assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir pris connaissance du rapport et des observations de la Société de gestion, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005 et se prononçant sur la possibilité de transformer la SCPI LOGIPIERRE 1 en OPCl, **opte pour sa non-transformation en OPCl.**

Si la présente résolution est adoptée, les 14^{ème} et 15^{ème} résolutions qui suivent, seront réputées rejetées, quel que soit le résultat des votes y afférents.

En tout état de cause, voter "OUI" à la 13^{ème} résolution ne peut que conduire à voter "NON" ou "ABSTENTION" à la 14^{ème} résolution (FPI) ou à la 15^{ème} (SPPICAV).

Quatorzième résolution

Résolution non agréée par la Société de gestion : FPI.

Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.

Dans l'hypothèse du rejet de la 13^{ème} résolution ci-dessus, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI LOGIPIERRE 1 en Fonds de Placement Immobilier (FPI) au sens des articles L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira le règlement et la documentation du FPI à constituer qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'Assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en FPI.

Si la présente résolution est adoptée, la 15^{ème} résolution qui suit, sera réputée rejetée, quel que soit le résultat des votes y afférents.

Quinzième résolution

Résolution non agréée par la Société de gestion : SPPICAV

Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.

Dans l'hypothèse du rejet de la 13^{ème} et de la 14^{ème} résolution l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI LOGIPIERRE 1 en Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) au sens des articles L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira les statuts et la documentation de la SPPICAV à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en SPPICAV.

Seizième résolution

Résolution agréée par la Société de gestion : pouvoirs pour les formalités

Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.
