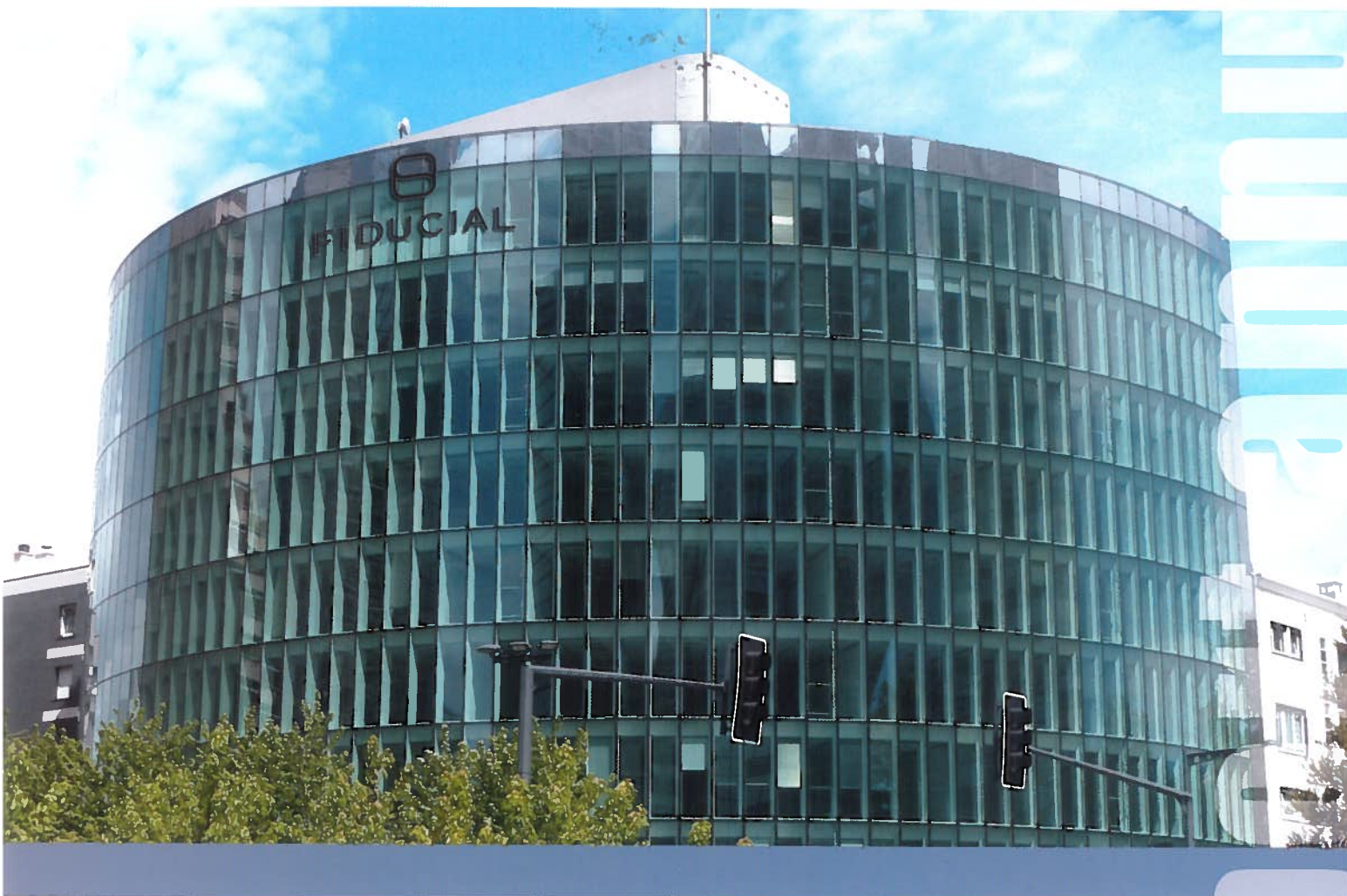


Rapport Annuel 2012

Logipierre 1




FIDUCIAL

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 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie

RCS Nanterre 314 369 018

Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 01 49 97 56 66

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

Assemblée générale mixte du 12 juin 2013

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
AVANT-PROPOS	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 11
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 12
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 15
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 17
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 28
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 32
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 35

Société de gestion

UFFI REAM
Société anonyme au capital de 12 800 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009

Conseil d'administration au 31 décembre 2012

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
Madame Michèle SEPHONS, Administrateur
Monsieur Henri de GAUDEMARIS, Administrateur
Monsieur Bertrand COTE, Administrateur
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Bertrand COTE

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 Lionel LEPETIT

Madame Anik CHAUMARTIN (suppléant)

Expert immobilier

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

LES SCPI EN 2012

L'année 2012 s'est terminée sur un paradoxe apparent.

La situation économique de notre pays est profondément dégradée : sept trimestres de stagnation économique et, en perspective, une année 2013 dont on ne voit pas pourquoi, ni comment, elle marquerait un véritable retour à la croissance.

La France subit probablement la situation économique la pire qu'elle ait connue depuis plus d'un demi-siècle et, pourtant, les performances des SCPI continuent à faire preuve d'une résistance hors du commun.

Ainsi, les taux d'occupation financiers, qui mesurent la capacité d'une SCPI à produire des revenus locatifs, sont en légère baisse, (de 1 à 2 points de base), les contentieux ont également progressé, surtout dans le secteur des commerces. Mais ceci n'a pas empêché les SCPI d'obtenir, sauf exception, des revenus stables, maintenus à un niveau élevé, ainsi qu'en témoigne la performance de 2012.

Le dividende moyen versé en 2012 par toutes les SCPI non fiscales de la Place présente un taux de distribution (DVM) de 5,27% (dividende brut versé au titre de l'année divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année). Pour les SCPI gérées par UFFI REAM, huit d'entre elles, parmi les neuf les plus importantes, affichent un taux supérieur à cette moyenne.

Les valeurs d'expertise des patrimoines ont, de leur côté, continué à progresser modérément.

Cette résistance des SCPI n'est certes pas nouvelle et ne saurait surprendre les connaisseurs. Elle n'en est pas moins remarquable.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que les SCPI aient enregistré en 2012 une collecte brute globale particulièrement dynamique proche des 3Mds €. Pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, à 2,7 Mds € en 2012, il s'agit d'une nouvelle année record.

Le niveau des taux d'intérêt, historiquement bas, fait ressortir un écart très important avec le rendement des autres placements longs : plus de 300 points de base entre le taux de distribution des SCPI (5,27%) et le taux des emprunts publics (OAT) à 10 ans dont la performance a plafonné à 1,98% en 2012.

Ceci ne peut que favoriser la liquidité du marché secondaire, où les vendeurs sont au demeurant peu nombreux.

Si le marché de l'investissement immobilier reste relativement raisonnable et abordable, au regard de cet afflux de capitaux, les SCPI ne sont pas les seules à avoir des fonds à investir sur des actifs de qualité aux loyers sécurisés. Elles doivent par conséquent faire preuve d'une grande sélectivité.

Les temps imposent, en effet, la plus grande vigilance, tant dans la gestion et le suivi des locataires, que dans les choix des nouveaux immeubles achetés.

C'est à ce prix que votre SCPI continuera à traverser au mieux une crise économique qui tarde à se terminer.

LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique difficile, 14,5 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en 2012 avec un recul des volumes de l'ordre de 10% sur un an.

Les bureaux continuent de focaliser l'intérêt des investisseurs avec 10 milliards d'euros placés, bien que ce résultat masque une baisse de 20% sur un an et un poids historiquement faible (70% des engagements). En réalité, on a assisté à un marché à deux vitesses : réduit en périphérie francilienne et en région, mais dynamique dans les quartiers d'affaires reconnus de la capitale. Avec 5,6 milliards d'euros d'engagements enregistrés, 2012 représente la 2ème meilleure année pour les bureaux parisiens, juste derrière 2007 (6 milliards d'euros).

Les commerces ont continué à bénéficier de leur réputation d'actifs défensifs pour les SCPI et OPCI, tout du moins les boutiques de pied d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville, ces dernières ayant concentré à elles seules 65% des volumes commerces enregistrés. En témoignent des transactions emblématiques telles que le 52 avenue des Champs-Élysées (Virgin Megastore) à Paris.

Avec 3,2 milliards d'euros engagés, l'investissement en 2012 est en hausse de 30% et se rapproche du record de 2007. A noter toutefois, une baisse des centres-commerciaux, principalement liée au risque de soutenabilité des taux d'effort demandés aux enseignes et à une offre toujours restreinte.

L'année 2012 aura aussi été celle des riches institutionnels étrangers capables de mobiliser d'importants volumes de fonds propres sur de grandes transactions. Ainsi, 87% des transactions dépassant les 200 millions d'euros ont été le fait d'investisseurs internationaux, notamment des fonds souverains.

Dans ce contexte, la France devrait rester séduisante pour les capitaux nationaux et internationaux en 2013 de par la liquidité, la sécurisation et la profondeur de son marché. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est a priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « *cash-flow* » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire pour vous rendre compte des activités de votre société en 2012 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 et les modifications statutaires corrélatives au changement de siège social et au changement de dénomination sociale de la société de gestion, à la suite de la fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM.

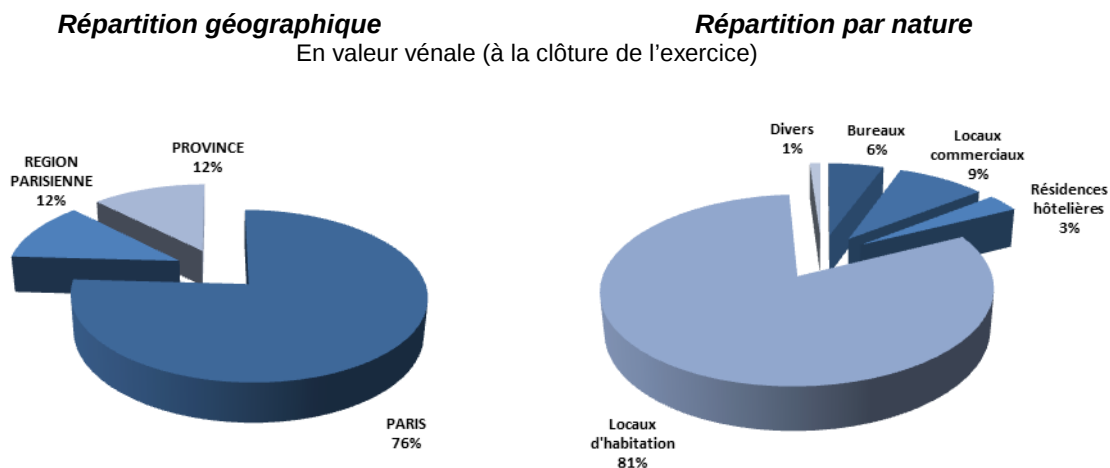
RAPPORT D'UFFI REAM

SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI LOGIPIERRE 1

PATRIMOINE

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 1 totalise une superficie de 31 405 m² répartis sur 21 immeubles de la façon suivante :



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 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 114 260 000 € hors droits, en hausse de 1,5% par rapport à l'expertise 2011.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- Jas de Bouffan - 13100 Aix-en-Provence (+ 2,5%)
- 1 ter rue de Navarre - 75005 Paris (+ 2,2%)
- 14 rue Castiglione - 75001 Paris (+ 2,1%)
- 17 rue Chasseloup Laubat - 75015 Paris (+ 2,1%).

Une baisse de valeur a été constatée sur l'immeuble suivant :

- 47 rue Saint-Dizier - 54000 Nancy (- 2,3%).

Les valeurs estimées (114 260 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (62 669 312 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	96,45%	97,75%	98,50%	97,15%

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2012 par rapport à 2011

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	96,55%	97,15%
TOF annuel	95,65%	97,46%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 1 465 m². En fin d'année, les surfaces libérées en 2012 portent sur 1 234 m² et concernent principalement des départs de locataires au 4^{ème} trimestre 2012 sur les immeubles situés à Nancy, à Rueil-Malmaison et à Paris 1^{er} (14 rue de Castiglione). Le manque à gagner des locaux vacants au 31 décembre 2012 représente 68 065 € HT sur l'exercice.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2012 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 19 rue Leboutoux - 75017 Paris 73 745 €
Réfection de la totalité du mur pignon de l'immeuble
- 14 rue de Castiglione - 75001 Paris 40 494 €
Réfection de la peinture des fenêtres suite à la relocation de bureaux
Travaux d'étanchéité de la verrière de la galerie commerciale
- Jas de Bouffan - 13100 Aix-en-Provence 22 985 €
Remise en état des fenêtres avant relocation
- 51 rue de Monceau - 75008 Paris 44 751 €
Rénovation de la ventilation de l'immeuble
Travaux de remplacement de deux chaudières dans un appartement
- 1 ter rue de Navarre - 75005 Paris 15 836 €
Remise en état d'un appartement avant relocation
- 33/35 rue Schnapper - 78100 Saint-Germain-en-Laye 10 642 €
Travaux de réfection de l'étanchéité des deux terrasses d'un duplex

Locataires en contentieux

Votre société a doté 148 894 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne pour l'essentiel les locataires sur les immeubles suivants :

- 14 rue de Castiglione - 75001 Paris	65 275 €
- 51 rue Monceau - 75008 Paris	41 379 €
- 59 rue Vaneau - 75007 Paris	9 931 €
- 33-35 rue Schnapper - 78100 Saint-Germain-en-Laye	6 928 €
- 2 rue de Fontenelle - 76000 Rouen	6 009 €
- 17 rue du Champtier - 92500 Rueil-Malmaison	5 456 €
- 3-9 rue d'Harcourt - 76000 Rouen	4 128 €
- 47 rue Saint-Dizier - 54000 Nancy	3 776 €
- 29 rue Surcouf - 75007 Paris	2 379 €
- 60 quai du havre - 76000 Rouen	2 267 €
- 19 rue Leboutoux - 75017 Paris	1 106 €

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 115,2 K€ au 31/12/2012 et s'inscrit en hausse de 7% par rapport à l'exercice précédent.

Cette progression est la conséquence d'une amélioration du résultat immobilier, compte tenu de l'augmentation des loyers de 3,3% en partie liée à l'immeuble de la rue de Castiglione et, parallèlement, de la diminution des charges immobilières non refacturables aux locataires. Cette amélioration de l'« activité immobilière » est néanmoins neutralisée en bonne partie par une augmentation de la dotation à la provision pour grosses réparations qui représente désormais 10% des loyers quittancés contre 4% l'année précédente.

La formation d'un résultat exceptionnel de 221 K€ intégrant une indemnité de déspecialisation de 200 K€ explique dans ces conditions la progression du résultat net entre 2011 et 2012.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,52 € par part contre 11,10 € en 2011, compte tenu du résultat exceptionnel enregistré en 2012, soit un rendement de 2,63% par rapport à la valeur de réalisation de Logipierre 1 au 31/12/2012 contre 2,58% l'an passé. L'attention des associés est appelée sur le fait que le niveau du dividende n'est pas représentatif du résultat courant. Ce rendement est, par ailleurs, à apprécier au regard des caractéristiques du portefeuille immobilier de Logipierre 1, constitué à plus de 80% d'immeubles de logements dont l'essentiel est situé à Paris et en région parisienne.

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2013, en fonction des informations connues début 2013, devraient conduire à un résultat net inférieur à celui de 2012 compte tenu de la comptabilisation d'un résultat exceptionnel et non récurrent de 221 K€ au 31/12/2012 ; toutefois, cette prévision ne devrait pas remettre en cause la perspective de distribuer un dividende sur les mêmes bases que celui de l'exercice 2011.

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2012	248,50 €	269,84 €	1 325
2 ^{ème} trimestre 2012	243,76 €	264,69 €	451
3 ^{ème} trimestre 2012	256,33 €	278,35 €	402
4 ^{ème} trimestre 2012	260,41 €	282,78 €	1 176

* Prix moyen trimestriel

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 3 354 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2012, 482 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2012, 905 parts étaient en attente de cession (soit 0,34% du nombre total des parts).

Marché des parts - année 2012

Sur l'ensemble du marché, 3 836 parts ont été échangées (soit 1,46% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2012, ce sont 4 514 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (79 dossiers) et donations (5 dossiers).

ASSEMBLEE GENERALE

La société de gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, de l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2012, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

Cette année, des résolutions spécifiques sont soumises à votre approbation.

➤ ***Une résolution, à caractère ordinaire, relative à la régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs.***

En matière de plus-value immobilière, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière.

Dans ce cadre, les sociétés de gestion de SCPI doivent mettre en place un système permettant la mise en œuvre de ces modalités déclaratives, tout en préservant l'égalité de traitement entre les associés relevant de régimes fiscaux différents, car les associés de SCPI ne sont pas tous assujettis aux mêmes taux d'imposition.

A l'issue de chaque vente, alors que l'impôt a été prélevé globalement sur le produit de la vente selon le taux effectif calculé en fonction des différentes catégories d'associés, il s'avère nécessaire d'opérer une régularisation annuelle auprès des associés non imposés au taux de 34,5% (associés IS ou associés non-résidents), afin de rétablir la stricte égalité entre associés par rapport à leur taux d'impôt effectif.

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 11^{ème} résolution que nous vous demandons d'approuver.

➤ ***Une résolution, à caractère extraordinaire, relative à la prise en compte d'une modification du Code Monétaire et Financier.***

Nous profitons de la présente assemblée générale extraordinaire pour vous soumettre une modification statutaire mineure, afin de mettre les statuts de votre SCPI en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier, relatives à l'appel public à l'épargne. Tel est l'objet de la 1^{ère} résolution de l'assemblée générale extraordinaire que nous vous demandons d'approuver.

➤ ***Des résolutions, à caractère extraordinaire, relatives aux conséquences statutaires de la fusion-absorption d'UFFI REAM avec FIDUCIAL GERANCE.***

Comme vous le savez, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012. Le Groupe FIDUCIAL est actionnaire de longue date d'une société de gestion de SCPI, FIDUCIAL GERANCE.

Au terme d'une première étape de rapprochement entre les deux entités, il a été décidé la fusion des deux sociétés de gestion, dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

La fusion, par voie d'absorption, de la société FIDUCIAL GERANCE par la société UFFI REAM interviendra après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation. Dans ce même temps, UFFI REAM changera de dénomination sociale pour devenir FIDUCIAL GERANCE, seul changement concernant votre société de gestion.

Tel est l'objet des 2^{ème} et 3^{ème} résolutions qui formalisent les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale).

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez 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 les résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2013

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 2012 ont atteint 5 558 221 € contre 5 382 948 € en 2011.
- Le bénéfice de l'exercice 2012 est de 3 115 176 € contre 2 910 979 € en 2011.
- Le taux d'occupation (en loyers quittancés sur loyers optimaux) est resté stable sur l'exercice à 96,45% au 1^{er} trimestre et à 97,15% au 4^{ème} trimestre 2012.
- Marché secondaire : 3 354 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Le dividende de l'année 2012 a été de 11,52 € par part, contre 11,10 € en 2011.

Nous attirons l'attention des associés sur le fait que l'augmentation du dividende qui passe de 11,10 € en 2011 à 11,52 € en 2012 est conséquente à l'encaissement par votre SCPI d'un produit exceptionnel (indemnité de déspecialisation). Ce surcroît de dividende ne sera probablement pas reconduit.

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 2012, cette commission s'élève à 650 531,02 € hors taxes.

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.

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 COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de 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	5,34%	8,33%	0,00%	61,22%	0,99%
REGION PARISIENNE	0,00%	0,00%	0,00%	11,67%	0,07%
PROVINCE	0,19%	0,53%	3,24%	8,42%	0,00%
TOTAUX	5,53%	8,86%	3,24%	81,31%	1,06%

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)
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 €
2011	52 505 000 €	Néant	262 525	2 913	Néant	266,04 €
2012	52 505 000 €	Néant	262 525	2 852	Néant	261,54 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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
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 €
2011	1 610	0,61%	1 823	N. S.	13 261,40 €
2012	3 836	1,46%	905	N. S.	25 514,46 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	250,00 €	170,00 €	194,00 €	250,00 €	245,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	225,15 €	200,72 €	217,22 €	271,36 €	252,25 €
Dividende versé au titre de l'année	11,10 €	11,10 €	11,10 €	11,10 €	11,52 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	4,44%	6,53%	5,72%	4,44%	4,70%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	4,93%	5,53%	5,11%	4,09%	4,57%
Report à nouveau cumulé par part (1)	2,61 €	5,24€	5,23 €	5,26 €	5,24 €

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

(2) 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)**

	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	19,77	97,59%	20,56	100,51%	20,61	101,24%	20,50	99,47%	21,17	96,00%
. Produits financiers (2)	0,44	2,16%	0,12	0,59%	0,04	0,19%	0,06	0,28%	0,04	0,18%
. Produits divers	0,05	0,25%	-0,23	-1,10%	-0,29	-1,44%	0,05	0,24%	0,84	3,82%
* TOTAL	20,26	100,00%	20,46	100,00%	20,36	100,00%	20,61	100,00%	22,05	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	2,27	11,19%	2,29	11,22%	2,29	11,26%	2,34	11,34%	2,48	11,24%
. Autres frais de gestion	0,29	1,44%	0,20	1,00%	0,24	1,19%	0,19	0,91%	0,20	0,91%
. Entretien du patrimoine	4,08	20,12%	3,10	15,13%	4,44	21,81%	3,76	18,25%	3,18	14,40%
. Charges locatives non récupérables	3,01	14,84%	2,91	14,21%	2,88	14,14%	3,21	15,57%	2,76	12,51%
Sous-total charges externes	9,64	47,59%	8,50	41,56%	9,85	48,40%	9,50	46,07%	8,61	39,05%
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	-1,15	-5,68%	0,60	2,95%	-0,86	-4,25%	-0,23	-1,10%	1,32	6,00%
. autres	-1,96	-9,65%	0,26	1,25%	0,25	1,21%	0,25	1,23%	0,25	1,14%
Sous-total charges internes	-3,11	-15,33%	0,86	4,21%	-0,62	-3,04%	0,03	0,14%	1,58	7,14%
* TOTAL	6,53	32,25%	9,36	45,77%	9,23	45,35%	9,52	46,21%	10,19	46,20%
* RESULTAT COURANT	13,73	67,75%	11,09	54,23%	11,12	54,65%	11,09	53,79%	11,87	53,80%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	2,63	12,96%	0,00	-0,02%	0,02	0,12%	-0,01	-0,06%	0,35	1,57%
Revenus distribués (2)	11,10	54,79%	11,10	54,26%	11,10	54,53%	11,10	53,85%	11,52	52,24%

(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 31/12/2011 (*)	DURANT L'ANNEE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
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	67 478 069	16 861	67 494 930
+/- 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	- 1 308 885	- 16 861	- 1 325 746

(*) Depuis l'origine de la société.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

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 31.12.2012
14, rue de Castiglione - 75001 PARIS	1978	12 670 546	394 302	499 285	13 564 133	29 000 000
33/35 rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1979	702 720	15 569	124 063	842 351	2 580 000
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	1979	2 226 091	115 077	221 604	2 562 773	6 490 000
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	1980	3 075 655	128 836	262 338	3 466 829	8 800 000
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	1980	1 454 309	45 380	130 276	1 629 966	3 870 000
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	1980	1 429 215	36 398	201 315	1 666 928	2 930 000
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	1980	1 310 332	94 706	113 063	1 518 101	3 390 000
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	1980	3 319 493	162 030	265 006	3 746 530	7 440 000
3 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	1981	1 651 023	25 169	264 667	1 940 860	2 230 000
2 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	1981	2 950 741	29 450	377 039	3 357 229	1 160 000
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	1981	3 363 528	152 112	225 911	3 741 551	7 820 000
60 quai du Havre - 76000 ROUEN	1981	1 765 103	55 300	184 389	2 004 792	980 000
3 Place du Griffon - 69001 LYON	1981	2 448 139	31 942	204 094	2 684 176	3 000 000
60 quai du Havre Bat. F - 76000 ROUEN	1981	2 238 253	17 470	387 681	2 643 404	1 600 000
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	1997	7 012 655			7 012 655	14 300 000
Jas de Bouffan - 13100 AIX EN PROVENCE	1997	3 811 225			3 811 225	3 700 000
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	1997	91 469			91 469	100 000
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	1997	3 811 225			3 811 225	5 500 000
17 rue du Champtier 92500 RUEIL-MALMAISON	1997	5 945 728		19 724	5 965 452	7 900 000
47 rue St Dizier - 54000 NANCY	1997	1 295 817			1 295 817	1 270 000
Les Hameaux de l'Ermitage - 83400 HYERES	1997	96 043			96 043	200 000
TOTAUX		62 669 312	1 303 741	3 480 456	67 453 509	114 260 000

SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)				SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)			
	Bureaux	Loc. Comm.	Rés. tour.	Loc. Habit.	Bureaux	Loc. Comm.	Rés. tour.	Loc. Habit.
14, rue de Castiglione - 75001 PARIS	1 202	1 163		2 186				257
33-35, rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE				974				77
22, Rue de Lyon - 75012 PARIS		285		1 375				
4, rue des Chartreux - 75006 PARIS				1 319				
19, rue Leboutoux - 75017 PARIS		58		758				
48, rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE				624				
17, rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS		88		647				
1 ter, rue de Navarre - 75005 PARIS		35		900				
3, rue d'Harcourt - 76000 ROUEN		407		1 637				132
2, rue de Fontenelle - 76000 ROUEN		335		848		171		
59-61, Rue Vaneau - 75007 PARIS		67		1 033				
60, quai du Havre - 76000 ROUEN		206		726				84
3, Place du Griffon - 69001 LYON	213	222		1 850				
60, quai du Havre Bat. F - 76000 ROUEN				1 224				34
51 rue Monceau - 75008 PARIS				1 668				
Jas de Bouffan - 13100 AIX EN PROVENCE			3 303					
56 rue de Monceau - 75008 PARIS								
29 rue Surcouf - 75007 PARIS		270		697				
17 rue du Champrier 92500 RUEIL-MALMAISON				3 700				265
47 rue St Dizier - 54000 NANCY				1 285				445
Les Hameaux de l'Ermitage - 83400 HYERES				100				
TOTAL	1 415	3 136	3 303	23 551	-	171	-	1 294

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012

- 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 31/12/2012

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 62 669 311,95 €	+ 114 260 000,00 €	+ 62 652 451,35 €	+ 112 530 000,00 €
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	- 558 692,22 €		- 211 323,07 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	62 110 619,73 €	114 260 000,00 €	62 441 128,28 €	112 530 000,00 €
<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	+ 919 837,00 €	+ 919 837,00 €	+ 846 363,64 €	+ 846 363,64 €
Autres créances	+ 89 954,11 €	+ 89 954,11 €	+ 106 977,80 €	+ 106 977,80 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 503 463,50	- 503 463,50	- 437 299,50	- 437 299,50
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Certificat Dépôt	+ 2 788 639,77 €	+ 2 788 639,77 €	+ 1 004 226,41 €	+ 1 004 226,41 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 193 305,54 €	+ 193 305,54 €	+ 1 357 047,16 €	+ 1 357 047,16 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 757 846,29 €	- 757 846,29 €	- 788 805,22 €	- 788 805,22 €
Dettes d'exploitation	- 168 061,31	- 168 061,31 €	- 111 446,96 €	- 111 446,96 €
Dettes diverses	- 255 049,16 €	- 255 049,16 €	- 204 204,74 €	- 204 204,74 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 606 653,00 €	- 1 606 653,00 €	- 1 496 392,50 €	- 1 496 392,50 €
TOTAL II	700 663,16 €	700 663,16 €	276 466,09 €	276 466,09 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+ 2 800,00 €	+ 2 800,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III			2 800,00 €	2 800,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	62 811 282,89 €		62 720 394,37 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		114 960 663,16 €		112 809 266,09 €

* 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 31/12/2012

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
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	1 379 877,50 €	-3 048,02 €		1 376 829,48 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2011	2 910 979,48 €	-2 910 979,48 €		
Résultat de l'exercice 2012			3 115 176,52 €	3 115 176,52 €
Acomptes sur distribution 2011	-2 914 027,50 €	2 914 027,50 €		
Acomptes sur distribution 2012			-3 024 288,00 €	-3 024 288,00 €
TOTAL GENERAL	62 720 394,37 €		90 888,52 €	62 811 282,89 €

Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	838 062,11 €	820 039,26 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	5 558 221,52 €	5 382 948,62 €
Grosses réparations couvertes par provisions	208 453,00 €	274 599,97 €	Charges facturées	838 062,11 €	820 039,26 €
Travaux d'entretien	625 248,88 €	712 749,98 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	2,63 €	1 560,27 €
Autres charges immobilières	724 275,11 €	842 757,72 €	Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	2 396 039,10 €	2 650 146,93 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	6 396 286,26 €	6 204 548,15 €
Rémunération de la société de gestion	572 046,26 €	539 715,94 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	78 484,76 €	74 008,23 €	Transfert de charges d'exploitation		
Honoraires de souscriptions			Indemnités d'assurances		
Diverses charges d'exploitation	52 542,43 €	49 271,31 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions créances irrécouvrables		
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions créances douteuses	82 730,00 €	53 734,00 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions grosses réparations	208 453,00 €	274 599,97 €
Provisions pour créances douteuses	148 894,00 €	120 381,00 €	Provisions pour litiges		
Provisions pour grosses réparations	555 822,15 €	215 317,94 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 407 789,60 €	998 694,42 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	291 183,00 €	328 333,97 €
Charges financières			Produits financiers	109,37 €	2 046,26 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			Intérêts sur comptes à termes et certificats de dépôt	10 387,14 €	13 364,22 €
			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	10 496,51 €	15 410,48 €
Amendes fiscales & pénales	60,00 €	60,00 €	Produits exceptionnels	22 400,08 €	18 479,31 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	1 300,63 €	4 949,09 €	Produits except/.activités immobilières	200 000,00 €	
Charges exceptionnelles		1 941,99 €	Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 360,63 €	6 951,08 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	222 400,08 €	18 479,31 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 115 176,52 €	2 910 979,48 €			
TOTAL GENERAL	6 920 365,85 €	6 566 771,91 €	TOTAL GENERAL	6 920 365,85 €	6 566 771,91 €

TABEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
Récapitulation des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	3 286 691	6 320 198	3 282 851	6 193 123	2,1%	1 926	3 282
Locaux commerciaux	6 169 512	10 120 813	6 164 542	9 929 499	1,9%	3 162	3 201
Résidences de tourisme	3 811 225	3 700 000	3 811 225	3 610 000	2,5%	3 303	1 120
Habitations	48 459 485	92 908 413	48 451 433	91 608 425	1,4%	23 014	4 037
Parkings	942 399	1 210 576	942 399	1 188 953	1,8%	-	-
Total	62 669 312	114 260 000	62 652 451	112 530 000	1,5%	31 405	3 638
Immobilisations en cours							
Bureaux							
Locaux commerciaux							
Résidences de tourisme							
Habitations							
Parkings							
Total	-	-	-	-	-	-	-
Total Général	62 669 312	114 260 000	62 652 451	112 530 000	-	31 405	3 638

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
Détail des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	1 454 309	3 870 000	1 454 309	3 870 000	0,0%	816	4 743
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	3 075 655	8 800 000	3 075 655	8 630 000	2,0%	1 319	6 672
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	1 310 332	3 390 000	1 310 332	3 320 000	2,1%	735	4 612
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	12 670 546	29 000 000	12 653 685	28 400 000	2,1%	4 551	6 372
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	3 319 493	7 440 000	3 319 493	7 280 000	2,2%	935	7 957
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	3 811 225	5 500 000	3 811 225	5 390 000	2,0%	967	5 688
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	3 363 528	7 820 000	3 363 528	7 660 000	2,1%	1 100	7 109
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	91 469	100 000	91 469	100 000	0,0%	Pkgs	-
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	2 226 091	6 490 000	2 226 091	6 390 000	1,6%	1 660	3 910
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	7 012 655	14 300 000	7 012 655	14 100 000	1,4%	1 668	8 573
Total Paris	38 335 304	86 710 000	38 318 443	85 140 000	1,8%	13 751	6 306
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	5 945 728	7 900 000	5 945 728	7 890 000	0,1%	3 700	2 135
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	702 720	2 580 000	702 720	2 560 000	0,8%	974	2 649
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 429 215	2 930 000	1 429 215	2 870 000	2,1%	624	4 696
Total Région Parisienne	8 077 663	13 410 000	8 077 663	13 320 000	0,7%	5 298	2 531
3, Place du Griffon - LYON	2 448 139	3 000 000	2 448 139	2 990 000	0,3%	2 285	1 313
Les Hameaux de l'Ermitage - HYERES	96 043	200 000	96 043	200 000	0,0%	100	2 000
47 rue St Dizier - NANCY	1 295 817	1 270 000	1 295 817	1 300 000	-2,3%	1 285	988
60, quai du Havre Bat. F - ROUEN	2 238 253	1 600 000	2 238 253	1 600 000	0,0%	1 224	1 307
60, quai du Havre - ROUEN	1 765 103	980 000	1 765 103	980 000	0,0%	932	1 052
3, rue d'Harcourt - ROUEN	1 651 023	2 230 000	1 651 023	2 230 000	0,0%	2 044	1 091
2, rue de Fontenelle - ROUEN	2 950 741	1 160 000	2 950 741	1 160 000	0,0%	1 183	981
Jas de Bouffan - AIX EN PROVENCE	3 811 225	3 700 000	3 811 225	3 610 000	2,5%	3 303	1 120
Total Province	16 256 345	14 140 000	16 256 345	14 070 000	0,5%	12 356	1 144

Total Général	62 669 312	114 260 000	62 652 451	112 530 000	1,5%	31 405	3 638
----------------------	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------	---------------	--------------

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2012, 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 2012" 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.

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 2012.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	62 652 451,35 €	16 860,60 €		62 669 311,95 €
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	62 652 451,35 €	16 860,60 €		62 669 311,95 €

> L'augmentation des immobilisations locatives correspond à la création d'un ascenseur réalisé à "Castiglione".

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	211 323,07 €	555 822,15 €	208 453,00 €	558 692,22 €
. Provisions pour créances douteuses	437 299,50 €	148 894,00 €	82 730,00 €	503 463,50 €
. Provisions pour litige et risque				
	648 622,57 €	704 716,15 €	291 183,00 €	1 062 155,72 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir qu'une dotation à la PGR au taux de 10% est suffisante pour couvrir les dépenses de 2013.

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

"Castiglione" pour 40 493,91 €, "Schnapper" pour 10 642,35 €, "Lebouteux" pour 73 745,28 €, "Navarre" pour 15 836,00 €, "Monceau" pour 30 833,54 € et "Aix en Provence" pour 36 901,92 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2012 concernent 42 locataires.

> Les reprises sur provision pour créances douteuses 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 2011

. Report à nouveau antérieur	1 379 877,50 €
. Résultat de l'exercice 2011	2 910 979,48 €
. Dividendes versés aux associés	2 914 027,50 €
. Report à nouveau	1 376 829,48 €
	4 290 856,98 €
	4 290 856,98 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 14 juin 2012.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	919 837,00 €	919 837,00 €	
. Créances fiscales	8 212,27 €	8 212,27 €	
. Débiteurs divers	81 741,84 €	57 235,12 €	24 506,72 €
	1 009 791,11 €	985 284,39 €	24 506,72 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 683 445,86 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 236 391,14 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les provisions de factures non parvenues pour 1 683,31 € et à la TVA déductibles sur les factures impayées pour 6 528,60 €.

> Les débiteurs divers représentent, à moins d'un an, le solde du gérant extérieur de l'immeuble "Lyon Griffon" pour le quatrième trimestre 2012 pour 57 235,12 €; et à plus d'un an, les fonds de roulement versés aux syndics 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	757 846,29 €		757 846,29 €
. Locataires, avance sur charges	114 898,03 €	114 898,03 €	
. Dettes fiscales	60 330,79 €	60 330,79 €	
. Associés solde sur distribution	1 606 653,00 €	1 606 653,00 €	
. Crédoiteurs divers	247 881,65 €	247 881,65 €	
	2 787 609,76 €	2 029 763,47 €	757 846,29 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des loyers 2013 reçus d'avances .

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés ainsi que la TVA à payer du mois de Décembre 2012.

> Les crédoiteurs divers correspondent aux dividendes bloqués pour 117 039,16 €, aux dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 59 164,57 €, au marché secondaire pour 849,00 €, aux provisions pour charges à payer : honoraires d'expertises pour 6 279,00 €, honoraires de commissariat aux comptes pour 12 318,80 €, solde des honoraires de gestion 2012 pour 15 979,72 €, une provision pour charges d'entretien des immeubles pour 43 418,90 €, un solde fournisseurs débiteur pour 25 884,28 € et les salaires et charges sociales du personnel de gardiennage des immeubles pour 18 716,77 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
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 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
809 932,80 €			809 932,80 €

> Ce poste est sans changement sur l'exercice

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **218 760,00 €**

> 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	5 558 221,52 €	
. Charges facturées	838 062,11 €	
. Autres produits divers	2,63 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		6 396 286,26 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-838 062,11 €
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-625 248,88 €
. Grosses réparations	-208 453,00 €
. Autres charges immobilières	-724 275,11 €

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **4 000 247,16 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -703 073,45 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **3 297 173,71 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (nette des reprises) -413 533,15 €

RESULTAT D'EXPLOITATION **2 883 640,56 €**

Produits financiers 10 496,51 €
Charges financières
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES 10 496,51 €

RESULTAT COURANT **2 894 137,07 €**

Produits exceptionnels 222 400,08 €
Charges exceptionnelles -1 360,63 €
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES 221 039,45 €

RESULTAT NET COMPTABLE	3 115 176,52 €
-------------------------------	-----------------------

TABEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	2 690 789,70 €	2 361 273,57 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 910 979,48 €	3 115 176,52 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-363 557,11 €	76 499,84 €
Dotations aux provisions	335 698,94 €	704 716,15 €
Total des ressources	2 883 121,31 €	3 896 392,51 €
Emplois de l'exercice		
Acquisitions d'actifs	112 525,60 €	16 860,60 €
Variation des valeurs réalisables	-142 249,63 €	53 649,67 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 496 392,50 €	1 496 392,50 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 417 635,00 €	1 417 635,00 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	328 333,97 €	291 183,00 €
Total des emplois	3 212 637,44 €	3 275 720,77 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	2 361 273,57 €	2 981 945,31 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

2 396 039,10 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	838 062,11 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	208 453,00 €
- les travaux d'entretien et de réparation	625 248,88 €
- les charges non récupérables	140 040,93 €
- les impôts et taxes	363 354,84 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	69 059,97 €
- les honoraires de relocation	13 080,30 €
- les primes d'assurances	99 343,13 €
- des honoraires divers	39 395,94 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

1 407 789,60 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	650 531,02 €
- 10 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	572 046,26 €
- la TVA non récupérable	78 484,76 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

52 542,43 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	23 596,90 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	10 685,94 €
- la cotisation à l'ASPIM	
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	8 000,04 €
- des honoraires divers	211,43 €
- des frais actes	2 703,72 €
- diverses charges de gestion courante	5 844,40 €

FRAIS SUR VENTES PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

704 716,15 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

1 360,63 €

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

1 300,63 €

> *Diverses charges exceptionnelles*

60,00 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

6 396 286,26 €

- les loyers de vos immeubles.	5 558 221,52 €
- les charges refacturées	838 062,11 €
- des autres produits	2,63 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

291 183,00 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	82 730,00 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	208 453,00 €
- reprises de provisions pour litiges	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

10 496,51 €

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

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

222 400,08 €

- des indemnités d'assurance pour	14 602,52 €
- divers éléments figurant sur le rapprochement bancaire depuis plus d'un an pour	1 754,27 €
- une indemnité de déspecialisation sur l'immeuble "Castiglione" pour	200 000,00 €
- des intérêts moratoires sur les taxes foncières de 2007 à 2010 sur l'immeuble "Aix en Provence"	6 043,29 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

6 920 365,85 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

3 805 189,33 €

LE SOLDE, soit

3 115 176,52 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

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 31/12/2012 :	262 525	
Placements immobiliers	62 110 619,73 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	700 663,16 €	
Valeur comptable	62 811 282,89 €	239,26 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	114 260 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	700 663,16 €	
Valeur de réalisation	114 960 663,16 €	437,90 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,588% TTC du prix de souscription	4 124 788,59 €	
	4 124 788,59 €	
<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%	7 084 120,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	2 056 680,00 €	
	9 140 800,00 €	
Valeur de reconstitution	128 226 251,75 €	488,43 €

(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 2012)

Aux Associés
LOGIPIERRE 1
Société Civile de Placement Immobilier
C/O UFFI REAM
41 avenue Gambetta
CS 50002
92 928 Paris La Défense Cedex

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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 vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 15 juin 2010. 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.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

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.

Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2013

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

Aux Associés

LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier

C/O UFFI REAM

41 avenue Gambetta

CS 50002

92 928 Paris La Défense Cedex

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 L. 214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

SCPI LOGIPIERRE 1

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 - Page 2

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

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

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 2012, cette commission s'élève à 572 046,26 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI LOGIPIERRE 1 à UFFI REAM par chaque cessionnaire. Au titre de 2012, cette commission s'élève à 25 514,46 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2013

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

TEXTE DES RESOLUTIONS

Décisions soumises à l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice 2012 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 2012 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 2012.

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 2012
s'élève à la somme de 3 115 176,52 €
et que majoré du report à nouveau de 1 376 829,48 €
le montant total disponible atteint 4 492 006,00 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :
un dividende total de 3 024 288,00 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 1 467 718,00 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 62 811 282,89 €, soit 239,26 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 114 960 663,16 €, soit 437,90 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 128 226 251,75 €, soit 488,43 € par part.

Neuvième 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.

Dixième 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 avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Onzième résolution

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'assemblée générale des associés autorise la société de gestion à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier pour le compte des seuls associés de la SCPI LOGIPIERRE 1 soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'assemblée générale autorise en conséquence la société de gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la SCPI et le cas échéant, à régulariser la répartition, de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

Douzième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2013, à 8.000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Treizième 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.

Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Première résolution

L'assemblée générale décide de remplacer dans l'**article 1** des statuts les termes "faisant publiquement appel à l'épargne" par "autorisée à procéder à des offres au public", pour le mettre en harmonie avec les dispositions du Code Monétaire et Financier

Le reste de l'article 1 est inchangé.

Deuxième résolution

L'assemblée générale prend acte du transfert du siège social de la SCPI au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE et décide de modifier corrélativement l'article 4 des statuts.

Article 4 - Siège social

Ancienne rédaction

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

Nouvelle rédaction

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir été informée :

- du projet de fusion entre FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM par voie d'absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM,
- du changement de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL GERANCE,
- du changement de siège social de la société de gestion,

approuve en conséquence les modifications corrélatives de l'article 14 - 1^{er} alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

Article 14 – Nomination de la société de gestion

Ancienne rédaction

La Société de Gestion désignée statutairement est la société UFFI REAL ESTATE MANAGEMENT, par abréviation "UFFI REAM" société anonyme au capital de 12.800.000 €, dont le Siège est au : 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 612 011 668 et qui a reçu l'agrément AMF de société de gestion de Portefeuille N° GP 08000009.

Nouvelle rédaction

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

Quatrième 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.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	5 558 221,52 €	5 382 948,62 €	21,17 €	20,50 €
- Excédent brut d'exploitation	3 297 173,71 €	2 891 405,74 €	12,56 €	11,01 €
- Résultat de l'exercice	3 115 176,52 €	2 910 979,48 €	11,87 €	11,09 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	52 505 000,00 €	52 505 000,00 €	200,00 €	200,00 €
- Total des capitaux propres	62 811 282,89 €	62 720 394,37 €	239,26 €	238,91 €
- Immobilisations locatives	62 669 311,95 €	62 652 451,35 €	238,72 €	238,65 €
- Total de l'état du patrimoine	62 811 282,89 €	62 720 394,37 €	239,26 €	238,91 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	4 492 006,00 €	4 290 856,98 €	17,11 €	16,34 €
- Dividende	3 024 288,00 €	2 914 027,50 €	11,52 €	11,10 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	114 260 000,00 €	112 530 000,00 €	435,23 €	428,64 €
- Valeur comptable	62 811 282,89 €	62 720 394,37 €	239,26 €	238,91 €
- Valeur de réalisation	114 960 663,16 €	112 809 266,09 €	437,90 €	429,71 €
- Valeur de reconstitution	128 226 251,75 €	125 859 262,56 €	488,43 €	479,42 €