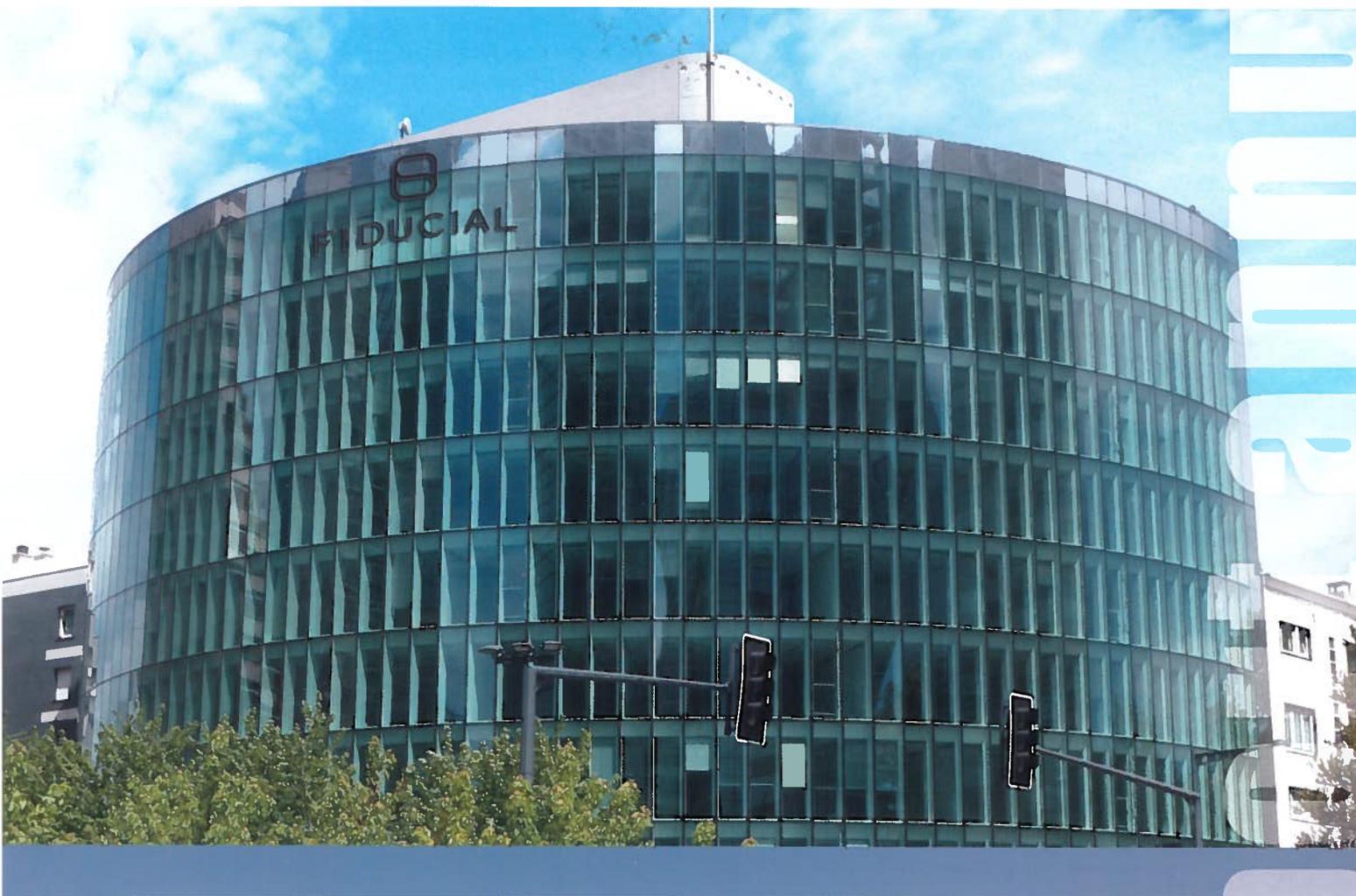


Rapport Annuel 2012

Atlantique Pierre 1



FIDUCIAL

ATLANTIQUE PIERRE 1

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

Au capital de 35 026 749 €

Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie
RCS Nanterre 338 024 607

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

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 09-23 du 8 septembre 2009 portant sur la note d'information

Assemblée générale mixte du 10 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 13
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 17
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 19
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 32
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 36
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 39

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 du 27 mai 2008

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

Monsieur Roger BEAUVOIS, Président

Monsieur Georges RUEZ, 1^{er} Vice-Président

Monsieur Jean-Claude BURETTE, 2^{ème} Vice-Président

Monsieur Francis BARTOUT

Monsieur Pierre CABANE

Monsieur Patrick GAUTHERET

Monsieur André JAY

Monsieur Alain LOZIER

Monsieur Xavier-Charles NICOLAS

Monsieur André SUTEAU

Commissaire aux comptes

Cabinet LBA BAKER TILLY (*titulaire*)

2, rue de l'Hôtellerie - 44470 CARQUEFOU

Monsieur Pierre LOSI (*suppléant*)

190, boulevard Péreire - 75017 PARIS

Expert immobilier

FONCIER EXPERTISE

4, quai de Bercy - 94224 CHARENTON Cedex

LES SCPI EN 2012

L'année 2012 se caractérise par trois phénomènes : mauvaise année sur le plan économique, déception en matière de conjoncture mais, malgré tout, résistance des SCPI et afflux des épargnants vers la pierre papier.

A fin 2012, 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. Pourtant, les performances des SCPI continuent à faire résistance.

Ainsi, les taux d'occupation financiers, qui mesurent la capacité d'une SCPI à produire des revenus locatifs, sont en légère baisse en moyenne (de 1 à 2 points de base), davantage pour votre SCPI (mais le premier trimestre 2013 progresse à nouveau). Les contentieux ont également fortement progressé, surtout dans le secteur des commerces. Ceci a empêché votre SCPI d'obtenir des revenus en hausse significative, maintenus à un niveau élevé, ainsi qu'en témoigne la performance de 2012.

Votre SCPI, sans doute plus fragile que les autres du fait de son patrimoine, souffre davantage en cette période de désordre économique. Elle résiste néanmoins, même si son redressement tarde à se manifester.

Sur le plan général, les SCPI ont 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 et dans la mise en œuvre des politiques d'arbitrages.

C'est à ce prix que votre SCPI continuera à traverser au mieux une crise économique d'ampleur inégalée.

LE MARCHÉ 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 ATLANTIQUE PIERRE 1

PATRIMOINE

Acquisitions

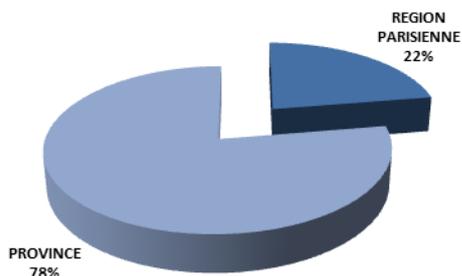
Votre société a acquis, le 28 février 2012, un local commercial détenu en pleine propriété (locataire : Kiloutou) de 732 m² utiles, sis rue Hélène Boucher à Evreux (27). Cet investissement, d'un montant de 803 111 € acte en mains, dégage un rendement de 8,33%.

Composition du patrimoine

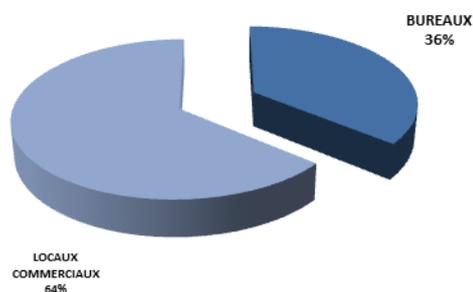
Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 totalise une superficie de 40 358 m² répartis sur 28 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Foncier Expertise 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 64 216 000 € hors droits, en baisse de 1,6% par rapport à l'expertise de 2011 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- 3/5 rue de la Saline - 50103 Cherbourg (+ 8,9%)
- Centre Commercial Les Genêts - 35230 Pont-Péan (+ 7,1%)
- 7/9 rue Alfred Lemaître - 44310 La Chevrolière (+ 6,7%)
- Les Petites Lèches - 44570 Trignac (+ 5,6%)
- 12 avenue Anatole France - 56100 Lorient (+ 5,3%)
- 9 rue du Parc - 93130 Noisy-le-Sec (+ 5,1%)

Les principales baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- Immeuble Le Odin - 69100 Villeurbanne (-9,1%)
- Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 Créteil (- 6,7%)
- 11 avenue André Roussin - 13016 Marseille (- 6,7%)
- Le Platon - Parc d'Innovation - 67400 Illkirch (- 5,7%)
- Le Plot - Chemin des Espinaux - 90940 Saint-Privat-des-Vieux (- 5,2%)
- 360 avenue du Général de Gaulle - 92140 Clamart (- 4,9%)

Les valeurs estimées (64 216 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (58 602 202 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	82,02%	83,40%	82,65%	83,75%

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

Le taux d'occupation financier hors immeubles en arbitrage s'élève au 31 décembre 2012 à 93,26%.

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

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	87,73%	83,73%
TOF annuel	87,77%	82,95%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 6 901 m² dont 4 466 m² en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées en 2012 portent sur 201 m² et concernent les immeubles situés à Clamart et Les Angles. Le manque à gagner total des locaux vacants au 31 décembre 2012 hors immeubles en arbitrage représente 313 783 € HT sur l'exercice.

Travaux

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

- Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 Créteil
Réfection de locaux à usage de bureaux avant relocation 79 973 €
- 7/9 rue Alfred Lemaître - 44310 La Chevrolière
Réfection totale de la toiture 12 415 €
- Vikings - Immeuble le Odin - 69100 Villeurbanne
Remise en état des sanitaires avant relocation 5 970 €
- Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 Saint-Privat-des-Vieux
Travaux de remise en état de la climatisation 5 740 €

Contentieux

Votre société a doté 317 539 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne pour l'essentiel des locataires sur les immeubles suivants :

- 67 avenue du 85 ^{ème} de Ligne - 58200 Cosne-sur-Loire	210 294 €
- 360 avenue du Général de Gaulle - 92140 Clamart (indivision)	63 395 €
- Centre Commercial Grand Angles - 30133 Les Angles	19 272 €
- 11 rue des Portières - 49124 Saint-Barthélémy-d'Anjou	8 228 €
- Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 Créteil	4 112 €
- 3/5 rue de la Saline - 50103 Cherbourg	4 041 €
- Centre Commercial la Chevrolière - 44470 Carquefou	3 347 €
- 12 avenue Anatole France - 56100 Lorient	2 296 €
- 11 rue André Roussin - 13016 Marseille	1 818 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 282 688 €.

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 2012 ressort à 3 073,4 K€ contre 3 000,9 K€ en 2011, soit une progression de 2,4%. Cette progression résulte d'une croissance des produits locatifs provenant des nouvelles acquisitions, alors qu'une baisse des loyers courants du patrimoine exploité avant l'exercice 2012 était constatée.

Le compte de résultat au 31/12/2012 est en effet fortement impacté par les 24,7 M€ d'investissements réalisés dans le courant de l'année 2011 jusqu'à la dernière acquisition du commerce d'Evreux au premier trimestre 2012. Dans ce contexte, les loyers à fin 2012 s'élèvent à 4 593,5 K€, en progression de 12,7% par rapport à l'exercice 2011.

La baisse du taux d'occupation financier constatée en 2012 pèse également sur les autres charges immobilières qui progressent de 223 K€. Si les charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, augmentent dans des proportions nettement inférieures à l'augmentation des revenus locatifs et du nombre d'immeubles, la dégradation sur le dernier trimestre 2012 du taux d'encaissement de certains locataires a entraîné une croissance des créances douteuses. Ainsi la dotation nette aux provisions sur créances douteuses s'élève à 256,6 K€ contre 170,3 K€ l'an passé. Cette évolution est directement liée à la détérioration de l'environnement économique observée en 2012 et à l'allongement des délais de recouvrement des loyers.

Le résultat financier s'élève à -104,6 K€ contre 53,3 K€ en 2011. Les charges financières se contractent de 22,6 K€ en liaison avec le contexte baissier des taux d'intérêt pendant l'année. Cette variation est néanmoins neutralisée par la forte diminution de la rémunération des placements de trésorerie, compte tenu du réemploi des fonds collectés en acquisitions immobilières et, dans une moindre mesure, de l'érosion du taux moyen des placements de trésorerie.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 13,77 € par part, soit un rendement de 5,13% par rapport à la valeur de réalisation d'Atlantique Pierre 1 au 31/12/2012.

Après deux années transitoires, où le rythme de la collecte s'était fortement accéléré et des investissements immobiliers initiés majoritairement courant 2011 et qui se sont conclus au 1^{er} trimestre 2012, le résultat net d'Atlantique Pierre 1 devrait pouvoir se stabiliser en 2013-2014, dès lors que les actifs à fort taux de vacance structurelle seront arbitrés et réemployés sur de nouvelles acquisitions assorties de baux à loyers sécurisés et que la conjoncture économique, qui n'a pas épargné Atlantique Pierre 1, aura retrouvé quelques couleurs.

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2012	266,64 €	295,69 €	299
2 ^{ème} trimestre 2012	259,50 €	288,00 €	61
3 ^{ème} trimestre 2012	253,20 €	281,00 €	29
4 ^{ème} trimestre 2012	249,00 €	276,34 €	6

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 5% HT (5,98% TTC).

Au total, ce sont donc 395 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2012, 100 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2012, 1 462 parts étaient en attente de cession (soit 0,64% du nombre total des parts).

Marché des parts - année 2012

Sur l'ensemble du marché, 495 parts ont été échangées (soit 0,22% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2012, ce sont 4 752 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (14 dossiers) et donations (6 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 trois 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 et que l'encours antérieur s'élève à 4 millions d'euros.
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement,
- à la commission sur les arbitrages d'actifs. Nous rappelons que cette commission de 2,5% recouvre la fonction de cession et d'acquisition en réemploi des actifs de la SCPI par la société de gestion. Elle a pour assiette globale, le prix de cession net vendeur et elle est payable en deux temps : le premier lors de la vente, le second lors du réemploi.

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

➤ **Une résolution, à caractère ordinaire, visant à nommer un co-commissaire aux comptes dans votre SCPI** (le Cabinet ESCOFFIER, représenté par Monsieur Serge BOTTOLI).

Il est d'usage dans les sociétés qui atteignent une taille significative d'assurer le contrôle externe par un co-commissariat aux comptes qui assure une sécurité renforcée. Cette novation n'entraîne aucun surcoût, les honoraires globaux restant inchangés. Ce renforcement des contrôles répond d'ailleurs à une demande émanant de nombreux porteurs de parts (9^{ème} résolution).

➤ **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 12^{ème} résolution que nous vous demandons d'approuver.

➤ **Une résolution, à caractère extraordinaire, relative à 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 le Code Monétaire et Financier. 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,

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni au cours de l'année 2012, les 12 avril, 15 juin et 18 octobre et, cette année, le 18 mars, au siège de notre Société.

Conformément aux dispositions légales et aux statuts d'Atlantique Pierre 1, nous vous présentons l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

La Société de Gestion nous a soumis le bilan et le compte de résultat de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2012 ont atteint 4 593 501 € contre 4 077 272 € en 2011 (+ 12,7%).
- Le bénéfice de l'exercice 2012 est de 3 073 433 € contre 3 000 955 € en 2011 (+ 2,4 %).
- Le taux d'occupation en 2012 est revenu à 83 % contre 88% en 2011.
- Le dividende de l'année a été arrêté à 13,77 € par part contre 14,50 € en 2011.
- Marché secondaire :
 - ✓ 395 parts ont été échangées au prix d'exécution.
 - ✓ 100 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Soit au total, 495 parts échangées en 2012 contre 1 790 en 2011. A noter qu'au 31/12/2012, 1 462 parts étaient en attente de cession.

Malgré la très forte augmentation de capital intervenue en 2010 (+ 42%), notre société n'a pas enregistré de modifications importantes dans la répartition de son capital. Les transactions n'ont, au cours de l'année 2012, porté que sur un pourcentage marginal du capital.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion.

Cependant ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés appellent un certain nombre d'observations de notre part.

L'an dernier, nous soulignons que les délais de mise en rentabilité des capitaux collectés en 2010 et 2011 du fait du décalage né des délais de recherche et d'acquisitions d'immeubles et à la très faible rémunération financière des capitaux en attente de réemploi, ont induit un effet de dilution qui a été très défavorable à la rentabilité de notre société ramenée à une part.

Le but recherché par cette importante augmentation de capital était de permettre d'augmenter le potentiel de notre société et de réduire le poids trop important des immeubles acquis depuis de nombreuses années et donc vieillissants. Cette politique était cohérente avec notre souci de s'inscrire dans la durabilité de notre société.

Et c'est dans cet esprit que le dividende a été maintenu grâce aux prélèvements sur le report à nouveau constitué antérieurement sur une base élevée. C'était donc en relai avec l'augmentation des revenus à provenir des nouveaux investissements.

Or l'investissement intégral de l'ensemble des fonds collectés ayant été réalisé au début de l'année 2012, la rentabilité aurait dû commencer à s'améliorer dès 2012.

Malheureusement nous devons constater que le taux d'occupation global des immeubles s'est nettement détérioré malgré ces achats d'immeubles nouveaux et nous avons régulièrement attiré l'attention de notre Société de gestion sur le fait que ce taux moyen d'occupation n'était pas du tout satisfaisant.

En particulier, les acquisitions récentes (Marseille, Clamart et Cosne-sur-Loire) sont tout à fait décevantes tant par le taux d'occupation que par leurs contentieux.

Ces résultats sont-ils à imputer à des erreurs de choix ou à la conjoncture ?

En conclusion, nous recommandons d'une part, d'intensifier la politique d'arbitrage des immeubles peu rentables ou n'offrant pas de perspectives (Villeurbanne, Illkirch et Saint-Barthélemy d'Anjou), et, d'autre part, d'accélérer autant que possible la relocation des immeubles totalement (Cosne-sur-Loire) ou partiellement vacants (Clamart, Marseille, Les Angles...), afin de ramener le taux d'occupation au niveau où il devrait être.

A noter que l'expertise de notre patrimoine n'a pas révélé de variation importante (-1,6% au global) mais qu'il faut souligner que 2 sites récemment acquis sont d'ores et déjà décotés de 6,7% (Marseille) et 4,9% (Clamart).

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 8,50% (pourcentage inchangé) hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 392 013 € 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.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'Assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou donner procuration soit à un membre du Conseil de Surveillance nommément désigné soit à un associé de leur choix.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pour le Conseil de Surveillance
Le Président
M. Roger BEAUVOIS

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

	Bureaux	Locaux commerciaux
PARIS	0,00%	0,00%
REGION PARISIENNE	2,18%	20,23%
PROVINCE	33,65%	43,94%
TOTAUX	35,83%	64,17%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 29 mai 1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors de souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2008	19 721 088 €	2 388 160 €	128 896	807	238 816 €	320 €
2009	22 019 760 €	4 807 680 €	143 920	863	480 768 €	320 €
2010	35 026 749 €	27 204 160 €	228 933	1 390	2 720 273 €	320 €
2011	35 026 749 €	0 €	228 933	1 424	0 €	325 € (1)
2012	35 026 749 €	0 €	228 933	1 433	0 €	276 € (1)

(1) Prix d'achat 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	1 905	1,48%	1 242	1 mois	26 743,44 €
2009	1 572	1,09%	0	1 mois	22 663,49 €
2010	1 972	0,86%	0	1 mois	28 431,04 €
2011	1 790	0,78%	891	1 mois	23 353,70 €
2012	495	0,22%	1 492	1 mois	5 226,79 €

TABEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,00 €	22,00 €	22,00 €	14,50 €	13,77 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	320 € *	320 €	320 €	288,34 € **	292,85 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,87%	6,87%	6,87%	5,03%	4,70%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	320 €	320 €	320 €	350,75 €	293,72 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,88%	6,88%	6,88%	4,13%	4,69%
Report à nouveau cumulé par part (3)	21,73 €	16,44 € ***	11,83 €	2,40 €	1,17 €

(1) Avant prélèvement libératoire

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

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

* Prix de souscription sur augmentation de capital

** Prix d'exécution au 31 décembre 2010 : en l'absence de prix d'exécution au 31 décembre 2010, le prix d'exécution indiqué est celui au 29 octobre 2010

*** Une correction a été apportée sur le calcul du report à nouveau par part. Désormais, celui-ci est calculé en rapportant le report à nouveau après répartition du résultat de l'exercice précédent (soit au 1^{er} janvier 2009) sur le nombre de parts de la même période (soit au 1^{er} janvier 2009)

**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	22,45	88,11%	26,88	96,46%	21,51	97,01%	18,02	94,54%	20,06	97,97%
. Produits financiers (2)	2,35	9,22%	0,63	2,27%	0,50	2,27%	0,89	4,68%	0,09	0,45%
. Produits divers	0,68	2,67%	0,36	1,27%	0,16	0,72%	0,15	0,78%	0,32	1,58%
* TOTAL	25,48	100,00%	27,87	100,00%	22,17	100,00%	19,06	100,00%	20,48	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	2,17	8,52%	2,35	8,43%	1,84	8,32%	1,61	8,43%	1,71	8,36%
. Autres frais de gestion	0,80	3,14%	1,02	3,66%	0,58	2,61%	0,41	2,13%	0,42	2,03%
. Entretien du patrimoine	2,51	9,85%	1,74	6,24%	0,18	0,81%	0,78	4,08%	0,60	2,94%
. Charges financières	0,00	0,00%	1,29	4,62%	0,77	3,46%	0,66	3,44%	0,55	2,68%
. Autres charges immobilières	1,27	4,98%	1,12	4,02%	0,96	4,34%	0,93	4,85%	0,98	4,79%
. Charges locatives non récupérables	0,55	2,16%	0,78	2,82%	3,48	15,71%	0,61	3,22%	1,51	7,39%
Sous-total charges externes	7,30	28,65%	8,30	29,79%	7,81	35,25%	4,99	26,16%	5,77	28,19%
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	-2,23	-8,73%	-0,84	-3,01%	0,55	2,50%	0,06	0,31%	0,15	0,72%
. autres	3,84	15,09%	1,40	5,04%	-1,37	-6,18%	0,75	3,95%	1,12	5,47%
Sous-total charges internes	1,62	6,35%	0,56	2,03%	-0,82	-3,68%	0,81	4,26%	1,27	6,19%
* TOTAL	8,92	35,00%	8,86	31,82%	7,00	31,57%	5,80	30,41%	7,04	34,38%
* RESULTAT COURANT	16,56	65,00%	19,01	68,18%	15,17	68,43%	13,26	69,59%	13,44	65,62%
* elements exceptionnels	0,00		-0,15		-0,27		0,00		-0,01	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-5,44	-21,35%	-3,15	-11,30%	-7,10	-32,03%	-1,24	-6,51%	-0,34	-1,68%
Revenus distribués (2)	22,00	86,35%	22,01	79,48%	22,00	100,46%	14,51	76,10%	13,77	67,30%

(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	72 618 163		72 618 163
+ Emprunts	4 000 000		4 000 000
+ Cession d'immeubles	7 128 977		7 128 977
- Commissions de souscription et Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	10 548 280	40 252	10 588 532
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés frais inclus	84 535 256	800 032	85 335 288
- Prélèvement sur Prime d'émission			
+ Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	12 981 199		12 981 199
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	1 644 803	- 840 284	804 519

(*) Depuis l'origine de la société.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31/12/2012
16 Place de la Paix - 44800 ST HERBLAIN	04/01/1988	89 155	2 314	91 469	165 000
Centre commercial LES GENÊTS - Rue du Chemin Vert - 35230 PONT PEAN	08/09/1986	70 075	2 256	72 331	150 000
12 avenue Anatole France - 56100 LORIENT	13/02/1987	151 992	30 947	182 939	200 000
Les petites Leches - 44570 TRIGNAC	09/06/1987	85 275	17 074	102 349	190 000
Centre Commercial CHARBONNEAU - 43 rue des Halles - 44470 CARQUEFOU	30/06/1987 30/09/1987	674 022	16 347	690 369	940 000
11 rue des Portières - 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	31/07/1987	571 191	108 086	679 277	630 000
3-5 rue de la Saline - 50103 CHERBOURG	11/02/1988	117 687	21 800	139 487	245 000
7-9 rue Alfred Lemaitre - 44310 LA CHEVROLIERE	04/07/1988	32 777	5 336	38 113	64 000
6 rue Fressinet - 22360 LANGUEUX	31/12/1988	506 923	11 403	518 326	1 130 000
2 rue Fulgence Bienvenue - 22360 LANGUEUX	31/12/1988	313 100	7 043	320 143	730 000
9 rue du Parc - 93130 NOISY LE SEC	05/07/1990	1 374 480	28 051	1 402 531	1 550 000
Le Platon - Parc d'Innovation - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	05/07/1990	1 899 140	23 178	1 922 318	1 330 000
Centre Commercial GRAND ANGLES - 1 avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	29/10/1993	6 912 189	106 714	7 018 903	11 300 000
Europarc - 15-33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 CRETEIL	23/04/2003	1 237 424	78 272	1 315 696	1 400 000
Vikings - Bâtiment ODIN - 69100 VILLEURBANNE	02/03/2004	3 730 000	228 207	3 958 207	4 500 000
Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	27/07/2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 750 000
11 avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	07/05/2009	7 934 895	471 300	8 406 195	7 000 000
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	11/12/2009	2 594 972	53 400	2 648 372	2 750 000
Parc d'activités du bois du cours - Lot N°2 - 27300 BERNAY	28/12/2010	1 003 680	68 880	1 072 560	1 030 000
Chemin du Camp Llarg - 66130 ILE SUR TET	28/12/2010	1 148 520	78 820	1 227 340	1 150 000
2-4 rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	29/12/2010	1 697 000	84 897	1 781 897	1 780 000
67 avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE SUR LOIRE	25/01/2011	3 020 000	171 100	3 191 100	3 000 000
18 rue de la Petite Sensitive - 44000 NANTES	08/07/2011	5 203 175	96 200	5 299 375	5 200 000
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART	13/05/2011	7 010 900	127 085	7 137 985	6 342 000
7 rue des Boulangers - 68000 COLMAR	21/12/2011	2 289 010	153 637	2 442 647	2 300 000
8 avenue Pierre Gueguin - 29900 CONCARNEAU	21/12/2011	478 445	32 113	510 558	480 000
78 rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET	23/12/2011	5 030 000	319 218	5 349 218	5 100 000
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX	28/02/2012	758 599	-	-	810 000
TOTAL		58 602 202	2 390 394	60 233 996	64 216 000

SURFACES AU 31 DECEMBRE 2012

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M ²)		SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M ²)	
	Bureaux	Locaux Commerciaux	Bureaux	Locaux Commerciaux
16 Place de la Paix - 44800 ST HERBLAIN		77		
Centre commercial LES GENÊTS - Rue du Chemin Vert - 35230 PONT PEAN		120		
12 avenue Anatole France - 56100 LORIENT	144			
Les petites Leches - 44570 TRIGNAC		268		
Centre Commercial CHARBONNEAU - 43 rue des Halles - 44470 CARQUEFOU		630		
11 rue des Portières - 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	1 231		871	
3-5 rue de la Saline - 50103 CHERBOURG		762		
7-9 rue Alfred Lemaitre - 44310 LA CHEVROLIERE		107		
6 rue Fressinet - 22360 LANGUEUX		894		
2 rue Fulgence Bienvenue - 22360 LANGUEUX		600		
9 rue du Parc - 93130 NOISY LE SEC		1 739		
Le Platon - Parc d'Innovation - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 787		1 787	
Centre Commercial GRAND ANGLES - 1 avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES		2 885		582
Europarc - 15-33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 CRETEIL	992		548	
Vikings - Bâtiment ODIN - 69100 VILLEURBANNE	3 887		1 808	
Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX (Indivision 50%)	1 576			
11 avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	4 158		1 076	
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE		1 900		
Parc d'activités du bois du cours - Lot N°2 - 27300 BERNAY		1 104		
Chemin du Camp Llarg - 66130 ILE SUR TET		1 200		
2-4 rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN		2 221		
78 rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET		2 899		
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART		2 805		229
67 avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE SUR LOIRE		2 597		
18 rue de la Petite Sensitive - 44000 NANTES	2 164			
7 rue des Boulangers - 68000 COLMAR		636		
8 avenue Pierre Gueguin - 29900 CONCARNEAU		243		
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX		732		
TOTAL	15 939	24 419	6 090	811

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	+ 58 602 202,67 €	+ 64 216 000,00 €	+ 57 843 603,92 €	+ 64 444 955,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+ 41 433,25 €	+ 41 433,25 €
<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	- 253 233,93 €	-	- 219 527,22 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	58 348 968,74 €	64 216 000,00 €	57 665 509,95 €	64 486 388,25 €
<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	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 3 318 416,05 €	+ 3 318 416,05 €	+ 2 125 916,53 €	+ 2 125 916,53 €
Autres créances	+ 54 657,53 €	+ 54 657,53 €	+ 504 708,41 €	+ 504 708,41 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 141 745,91 €	- 1 141 745,91 €	- 885 097,22 €	- 885 097,22 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 557 529,56 €	+ 1 557 529,56 €	+ 2 150 000,00 €	+ 2 150 000,00 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 327 125,62 €	+ 327 125,62 €	+ 946 859,26 €	+ 946 859,26 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 5 066 046,83 €	- 5 066 046,83 €	- 5 036 927,09 €	- 5 036 927,09 €
Dettes d'exploitation	- 988 182,96 €	- 988 182,96 €	- 749 292,09 €	- 749 292,09 €
Dettes diverses	- 47 479,59 €	- 47 479,59 €	- 71 321,74 €	- 71 321,74 €
Dettes diverses/Distribution	- 749 261,84 €	- 749 261,84 €	- 915 732,01 €	- 915 732,01 €
TOTAL II	-2 725 623,07 €	-2 725 623,07 €	-1 921 520,65 €	-1 921 520,65 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 1 417,26 €	+ 1 417,26 €	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	1 417,26 €	1 417,26 €		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	55 624 762,93 €		55 743 989,30 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		61 491 794,19 €		62 564 867,60 €

* 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	35 026 749,00 €			35 026 749,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	31 858 874,11 €			31 858 874,11 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Fonds de garantie	347 710,63 €			347 710,63 €
Prélèvement sur prime d'émission	-11 316 889,32 €		-40 252,30 €	-11 357 141,62 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	6 489 708,45 €			6 489 708,45 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-6 930 825,07 €			-6 930 825,07 €
Réserves				
Report à nouveau	549 491,61 €	-280 830,11 €		268 661,50 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2011	3 000 955,54 €	-3 000 955,54 €		
Résultat au 31 décembre 2012			3 073 433,34 €	3 073 433,34 €
Acomptes sur distribution	-3 281 785,65 €	3 281 785,65 €	-3 152 407,41 €	-3 152 407,41 €
TOTAL GENERAL	55 743 989,30 €		-119 226,37 €	55 624 762,93 €

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	1 132 411,12 €	1 022 532,39 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	4 593 501,23 €	4 077 272,76 €
Grosses réparations couvertes par provisions	104 098,33 €	108 977,58 €	Charges facturées	1 132 411,12 €	1 022 532,40 €
Travaux d'entretien	33 580,29 €	66 817,94 €			
Autres charges immobilières	571 251,30 €	348 244,00 €	Autres produits divers	73 944,72 €	33 710,10 €
			Indemnité de déspecialisation		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 841 341,04 €	1 546 571,91 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	5 799 857,07 €	5 133 515,26 €
Rémunération de la Société de Gestion	392 013,47 €	363 709,34 €	Honoraires de sous. prélev s/prime d'émiss.		899 399,20 €
Honoraires de souscriptions		899 399,20 €	Frais d'acquisitions prélev s/prime d'émiss.	40 252,30 €	
Frais d'acquisitions	40 252,30 €				
Diverses charges d'exploitation	95 030,38 €	91 890,47 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation			Provisions pour risques		
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions créances douteuses	60 889,89 €	45 317,78 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions grosses réparations	104 098,33 €	108 977,58 €
Provisions pour créances douteuses	317 538,58 €	215 640,79 €	Provisions pour litiges		
Provisions pour grosses réparations	137 805,04 €	122 318,18 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	982 639,77 €	1 692 957,98 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	205 240,52 €	1 053 694,56 €
Charges financières	125 732,00 €	148 385,11 €	Produits financiers	21 124,56 €	201 660,72 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	125 732,00 €	148 385,11 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	21 124,56 €	201 660,72 €
Amendes fiscales & pénales	3 076,00 €		Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits except/.activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 076,00 €		TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 073 433,34 €	3 000 955,54 €			
TOTAL GENERAL	6 026 222,15 €	6 388 870,54 €	TOTAL GENERAL	6 026 222,15 €	6 388 870,54 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

	VALEURS 2012		VALEURS 2011		EVOLUTIONS DES VALEURS ESTIMEES	SURFACE TOTALE (M²)	EVALUATION 2012 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
Terrains et Construction locatives							
Bureaux	23 395 393	23 010 000	22 157 969	22 600 000	1,8%	15 939	1 444
Locaux Commerciaux	35 206 809	41 206 000	35 567 947	41 619 954	NS	24 419	1 687
Entrepôts	-	-	117 687	225 000	NS	-	-
Total	58 602 202	64 216 000	57 843 603	64 444 954	NS	40 358	1 591
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
Total							
TOTAL GENERAL	58 602 202	64 216 000	57 843 603	64 444 954	NS	40 358	1 591

NS Non significatif

-1,6% de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

DESIGNATION DES IMMEUBLES	2 012		2 011		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE TOTALE	EVALUATION 2012 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
16 Place de la Paix - 44800 ST HERBLAIN	89 156	165 000	89 156	160 000	3,1%	77	2 143
Centre commercial LES GENÊTS - Rue du Chemin Vert - 35230 PONT PEAN	70 075	150 000	70 075	140 000	7,1%	120	1 250
12 avenue Anatole France - 56100 LORIENT	151 992	200 000	151 992	190 000	5,3%	144	1 389
Les petites Leches - 44570 TRIGNAC	85 275	190 000	85 275	180 000	5,6%	268	709
Centre Commercial CHARBONNEAU - 43 rue des Halles - 44470 CARQUEFOU	674 022	940 000	674 022	920 000	2,2%	630	1 492
11 rue des Portières - 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	571 191	630 000	571 191	650 000	-3,1%	1 231	512
3-5 rue de la Saline - 50103 CHERBOURG	117 687	245 000	117 687	225 000	8,9%	762	322
7-9 rue Alfred Lemaitre - 44310 LA CHEVROLIERE	32 777	64 000	32 777	60 000	6,7%	107	598
6 rue Fressinet - 22360 LANGUEUX	506 923	1 130 000	506 923	1 120 000	0,9%	894	1 264
2 rue Fulgence Bienvenue - 22360 LANGUEUX	313 100	730 000	313 100	720 000	1,4%	600	1 217
Le Platon - Parc d'Innovation - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 899 140	1 330 000	1 899 140	1 410 000	-5,7%	1 787	744
Centre Commercial GRAND ANGLES - 1 avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	6 912 189	11 300 000	6 912 189	11 300 000	0,0%	2 885	3 917
Vikings - Bâtiment ODIN - 69100 VILLEURBANNE	3 730 000	4 500 000	3 730 000	4 950 000	-9,1%	3 887	1 158
Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 750 000	2 667 576	2 900 000	-5,2%	1 576	1 745
11 avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	7 934 895	7 000 000	7 934 895	7 500 000	-6,7%	4 158	1 684
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	2 594 972	2 750 000	2 594 972	2 700 000	1,9%	1 900	1 447
2-4 rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	1 697 000	1 780 000	1 697 000	1 750 000	1,7%	2 221	801
Parc d'activités du bois du cours - Lot N°2 - 27300 BERNAY	1 003 680	1 030 000	1 003 680	1 000 000	3,0%	1 104	933
Chemin du Camp Llarg - 66130 ILE SUR TET	1 148 520	1 150 000	1 148 520	1 130 000	1,8%	1 200	958
67 avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE SUR LOIRE	3 020 000	3 000 000	3 020 000	3 000 000	0,0%	2 597	1 155
18 rue de la Petite Sensitive - 44000 NANTES	5 203 175	5 200 000	5 203 175	5 000 000	4,0%	2 164	2 403
7 rue des Boulangers - 68000 COLMAR	2 289 010	2 300 000	2 289 010	2 289 010	0,5%	636	3 616
8 avenue Pierre Gueguin - 29900 CONCARNEAU	478 445	480 000	478 445	478 445	0,3%	243	1 975
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX	758 599	810 000	-	-	NS	732	1 107
TOTAL PROVINCE	43 949 398	49 824 000	43 190 799	49 772 454	NS	31 923	1 561
9 rue du Parc - 93130 NOISY LE SEC	1 374 480	1 550 000	1 374 480	1 475 000	5,1%	1 739	891
Europarc - 15-33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 CRETEIL	1 237 424	1 400 000	1 237 424	1 500 000	-6,7%	992	1 411
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART	7 010 900	6 342 000	7 010 900	6 667 500	-4,9%	2 805	2 261
78 rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET	5 030 000	5 100 000	5 030 000	5 030 000	1,4%	2 899	1 759
TOTAL REGION PARISIENNE	14 652 804	14 392 000	14 652 804	14 672 500	-5,1%	8 435	6 323
TOTAL GENERAL	58 602 202	64 216 000	57 843 603	64 444 954	NS	40 358	1 591

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 FONCIER EXPERTISE 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 FONCIER EXPERTISE

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 a été calculée sur une base forfaitaire comme les exercices précédents. 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.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	56 136 646,70 €	758 598,75 €		56 895 245,45 €
. Aménagements	1 706 957,22 €			1 706 957,22 €
. Immobilisations en cours	41 433,25 €		41 433,25 €	
	57 885 037,17 €	758 598,75 €	41 433,25 €	58 602 202,67 €

> Les terrains et constructions locatives sont en augmentation suite à l'acquisition de l'immeuble sis à Evreux (27).

> Les Immobilisations en cours correspondant à des frais liés à l'acquisition de l'immeuble d'Evreux, qui a été conclue courant 2012.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	219 527,22 €	137 805,04 €	-104 098,33 €	253 233,93 €
. Provisions pour créances douteuses	885 097,22 €	317 538,58 €	-60 889,89 €	1 141 745,91 €
. Provisions pour litige et risque				
	1 104 624,44 €	455 343,62 €	-164 988,22 €	1 394 979,84 €

> La dotation aux provisions pour grosses réparations a été calculée sur une base forfaitaire comme les exercices précédents. Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2013. Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés sur les immeubles "Europarc - Créteil (94)", "La Chevrolière (44)", "St Privat (30)" et "Villeurbanne (69)".

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent 27 locataires. Les reprises représentent des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur		549 491,61 €
. Résultat de l'exercice 2011		3 000 955,54 €
. Dividendes versés aux associés	3 281 785,65 €	
. Report à nouveau	268 661,50 €	
	3 550 447,15 €	3 550 447,15 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 15 juin 2012.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	3 318 416,05 €	3 318 416,05 €	
. Créances fiscales	46 454,56 €	46 454,56 €	
. Débiteurs divers	8 202,97 €	8 202,97 €	
	3 373 073,58 €	3 373 073,58 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 919 208,01 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 1 399 208,04 €.

> Les créances fiscales enregistrent principalement la TVA déductible pour 45 708,12 €.

> Les débiteurs divers enregistrent principalement des avoirs fournisseurs.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt	4 000 000,00 €		4 000 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	1 066 046,83 €		1 066 046,83 €
. Locataires, avance sur charges	202 440,67 €	202 440,67 €	
. Dettes fiscales	548 406,36 €	548 406,36 €	
. Associés solde sur distribution	749 261,84 €	749 261,84 €	
. Crédoiteurs divers	284 815,52 €	284 815,52 €	
	6 850 971,22 €	1 784 924,39 €	5 066 046,83 €

> Votre SCPI a contracté en 2009 auprès de la Monte Paschi Banque un emprunt hypothécaire de 4 millions € pour financer partiellement l'acquisition du "Grand Ecran" à Marseille.

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition.

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

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2012, non versé à la date du 31 décembre 2012.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement les fournisseurs d'exploitation pour 142 289,94 €, les fournisseurs factures non parvenues pour 94 171,95 € (honoraires expertise immeuble, honoraires commissariat aux comptes, honoraires de contentieux, honoraires de souscriptions...), les dividendes bloqués pour 22 885,20 €, les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 9 609,10 €, les associés sur opérations en capital pour 2 732,38 €, et divers soldes de gérants extérieurs pour 13 126,95 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Capital souscrit	35 026 749,00 €			35 026 749,00 €

> Le capital social au 31 décembre 2012 est composé de 228 933 parts contre 143 920 parts au 31 décembre 2009, soit 85 013 parts en augmentation d'une valeur nominale de 153 € la part, soit une augmentation de 13 006 989 €.

PRIMES EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Primes d'émission	31 858 874,11 €			31 858 874,11 €
Prélèvement sur prime d'émission	-11 316 889,32 €	-40 252,30 €		-11 357 141,62 €

> La prime d'émission sur chaque part souscrite est égale à 167 €. Au cours de l'exercice 2012, il n'y a eu aucune souscription.

> Les honoraires de souscription de 10% HT du prix de souscription sont prélevés sur la prime d'émission.

> Des frais relatifs aux acquisitions à Evreux pour 48 058,47 € diminués des remboursements des soldes de notaires concernant les acquisitions de 2011 pour 7 806,17 €, ont été prélevés sur la prime d'émission.

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

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-6 930 825,07 €			-6 930 825,07 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **256 719,99 €**

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

> *L'emprunt In Fine contracté à taux variable auprès de la banque Monte Paschi a fait l'objet d'une opération de garantie de taux plafond sur l'Euribor 3 mois fixé à 3% pendant toute la durée de l'emprunt jusqu'en 2019. Ainsi le taux de l'endettement ne pourra excéder 3% + la marge fixe de 1,25% soit 4,25%.*

. Engagements donnés : **4 000 000,00 €**

> *La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place de l'emprunt contracté auprès de la banque Monte Paschi d'un montant équivalent au montant des emprunts.*

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	4 593 501,23 €	
. Charges facturées	1 132 411,12 €	
. Autres produits divers	73 944,72 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	5 799 857,07 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 132 411,12 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-33 580,29 €	
. Grosses réparations	-104 098,33 €	
. Autres charges immobilières	-571 251,30 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 958 516,03 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -487 043,85 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **3 471 472,18 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises) -290 355,40 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels) **3 181 116,78 €**

Produits financiers	21 124,56 €	
Charges financières	125 732,00 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	-104 607,44 €	

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels) **3 076 509,34 €**

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	3 076,00 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	-3 076,00 €	

RESULTAT NET COMPTABLE	3 073 433,34 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	27 866 540,94 €	3 096 859,26 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 000 955,54 €	3 073 433,34 €
Cessions d'actifs		41 433,25 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	-899 399,20 €	-40 252,30 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-298 670,28 €	244 168,46 €
Dotations aux provisions	337 958,97 €	455 343,62 €
Total des ressources	2 140 845,03 €	3 774 126,37 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-264 135,01 €	743 865,90 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 581 349,70 €	915 732,01 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 366 053,64 €	2 403 145,57 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs	23 072 963,02 €	758 598,75 €
Reprise d'amortissements et de provisions	154 295,36 €	164 988,22 €
Total des emplois	26 910 526,71 €	4 986 330,45 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	3 096 859,26 €	1 884 655,18 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

1 841 341,04 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	1 132 411,12 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	104 098,33 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	33 580,29 €
- les charges non récupérables pour	346 588,89 €
- les impôts et taxes pour	129 846,26 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	45 531,14 €
- les honoraires de relocation	2 430,00 €
- les primes d'assurance	33 475,53 €
- des honoraires divers	13 379,48 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

942 387,47 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	392 013,47 €
- 8,5% HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	392 013,47 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

95 030,38 €

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	36 304,15 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	22 273,00 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération, et frais du conseil de surveillance pour	16 258,13 €
- des honoraires divers pour	36,49 €
- des frais d'actes pour	
- diverses charges de gestion courante pour	18 658,61 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour

455 343,62 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES FINANCIERES DE LA SOCIETE pour

125 732,00 €

comprennent :

- Les intérêts ainsi que les frais de couverture (CAP) sur l'emprunt souscrit à la banque MONTE PASCHI	125 732,00 €
--	--------------

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES DE LA SOCIETE pour

3 076,00 €

comprennent :

- Les pertes sur créances irrécouvrables sur les locataires	
- Les pénalités et amendes sur la taxe foncière de ILLKIRCH	3 076,00 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

5 799 857,07 €

- les loyers de vos immeubles.	4 593 501,23 €
- les charges refacturées	1 132 411,12 €
- des autres produits	73 944,72 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

164 988,22 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	60 889,89 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	104 098,33 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

21 124,56 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

5 985 969,85 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

2 912 536,51 €

LE SOLDE, soit

3 073 433,34 €

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 :	228 933		
Placements immobiliers		58 348 968,74 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾		-2 724 205,81 €	
Valeur comptable		55 624 762,93 €	242,97 €
Valeur vénale des immobilisations locatives		64 216 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾		-2 724 205,81 €	
Valeur de réalisation		61 491 794,19 €	268,60 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>			
11,96 TTC du prix de souscription		7 354 418,59 €	
		7 354 418,59 €	
<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%		3 981 392,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%		1 155 888,00 €	
		5 137 280,00 €	
Valeur de reconstitution		73 983 492,78 €	323,17 €

(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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale. 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et le cas échéant sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

A la date d'émission de ce rapport, le conseil de surveillance relatif à l'examen des comptes arrêtés par la société de gestion ne s'étant pas tenu, nous n'avons pas été en mesure de prendre connaissance du procès verbal de ce conseil de surveillance qui sera présenté à l'assemblée générale.

Carquefou, le 15 mars 2013



**Société LBA
Représentée par Gilles BLANCHARD
Commissaire aux comptes**

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, 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.

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Par ailleurs, nous avons été informés de l'exécution des conventions suivantes, approuvées par l'assemblée générale :

Avec la Société UFFI REAM**- Convention de gestion**

La rémunération de la société de gestion est égale à 8,50 % des revenus bruts HT de toute nature facturés et encaissés par votre société.

Pour l'exercice 2012, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

Loyers facturés	4 593 501 €
Indemnités de déspecialisation facturées	0 €
Produits financiers	18 422 €
Base totale	4 611 923 €
Taux appliqué	8,50 %
Honoraires pris en charge.....	392 013 €

Ces honoraires sont facturés par la société de gestion sur les seuls produits encaissés, les honoraires afférents aux produits non encaissés donnant lieu à la comptabilisation d'une charge à payer.

Pour l'exercice 2012, les honoraires facturés sont justifiés comme suit :

Honoraires pris en charge	392 013 €
Extourne de la charge à Payer 2011	67 668 €
Charge à payer 2012.....	(101 408) €
Honoraires facturés :.....	358 273 €

- Convention de commission sur les arbitrages

Cette convention prévoit l'attribution d'une commission sur arbitrage acquise sur les opérations de cession de biens immobiliers.

Cette commission s'élève à 2,5% HT, calculé sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle est payée pour moitié après la signature des actes de ventes et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Cette convention, approuvée par votre assemblée générale du 15 juin 2012, n'a pas eu d'effet sur l'exercice écoulé.

Carquefou, le 15 mars 2013



Société LBA
Représentée par Gilles BLANCHARD
Commissaire aux comptes

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, 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 3 073 433,34 €
et que majoré du report à nouveau de 268 661,50 €
le montant total disponible atteint 3 342 094,84 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de 3 152 407,41 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 189 687,43 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 55 624 762,93 €, soit 242,97 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 61 491 794,19 €, soit 268,60 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 73 983 492,78 € soit 323,17 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale nomme le Cabinet ESCOFFIER - 40 rue Laure Diebold - 69009 Lyon représenté par Monsieur Serge BOTTOLI, co-commissaire aux comptes titulaire de la SCPI et nomme le Cabinet Paul CASTAGNET, représenté par Monsieur Joël MICHEL - 9 rue de l'Echelle - 75001 Paris, co-commissaire aux comptes suppléant, et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Dixième résolution

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêlée au dernier jour du trimestre écoulé, (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts, après consultation du conseil de surveillance.

Onzième 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.

Douzième 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 ATLANTIQUE PIERRE 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.

Treizième résolution

L'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion, à compter de l'exercice 2013 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013, une commission sur les arbitrages, qui sera acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle sera égale à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable pour moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Quatorzième 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 12 200 €, montant inchangé par rapport à 2012. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Quinzième 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 par simple décision de la Société de Gestion dans le même département ou dans un département limitrophe, et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

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 13 - 2^{ème} alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

Article 13 - Société de gestion

Ancienne rédaction

La Société de Gestion de Portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT (UFFI REAM) - précédemment dénommée SERCC - Société Anonyme au capital de 12.800.000 €, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET 92300, 24, rue Jacques Ibert immatriculée au RCS NANTERRE 612 011 668, est désignée comme Société de Gestion statutaire.

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.

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)	4 593 501,23 €	4 077 272,76 €	20,06 €	18,02 €
- Excédent brut d'exploitation	3 471 472,18 €	3 131 343,54 €	15,16 €	13,84 €
- Résultat de l'exercice	3 073 433,34 €	3 000 955,54 €	13,43 €	13,26 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	35 026 749,00 €	35 026 749,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	55 624 762,93 €	55 743 989,30 €	242,97 €	243,49 €
- Immobilisations locatives	58 602 202,67 €	57 885 037,17 €	255,98 €	252,85 €
- Total de l'état du patrimoine	55 624 762,93 €	55 743 989,30 €	242,97 €	243,49 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	3 342 094,84 €	3 550 447,15 €	14,60 €	15,69 €
- Dividende	3 152 407,41 €	3 281 785,65 €	13,77 €	14,51 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	64 216 000,00 €	64 486 388,25 €	280,50 €	281,68 €
- Valeur comptable	55 624 762,93 €	55 743 989,30 €	242,97 €	243,49 €
- Valeur de réalisation	61 491 794,19 €	62 564 867,60 €	268,60 €	273,29 €
- Valeur de reconstitution	73 983 492,78 €	75 206 536,82 €	323,17 €	328,51 €