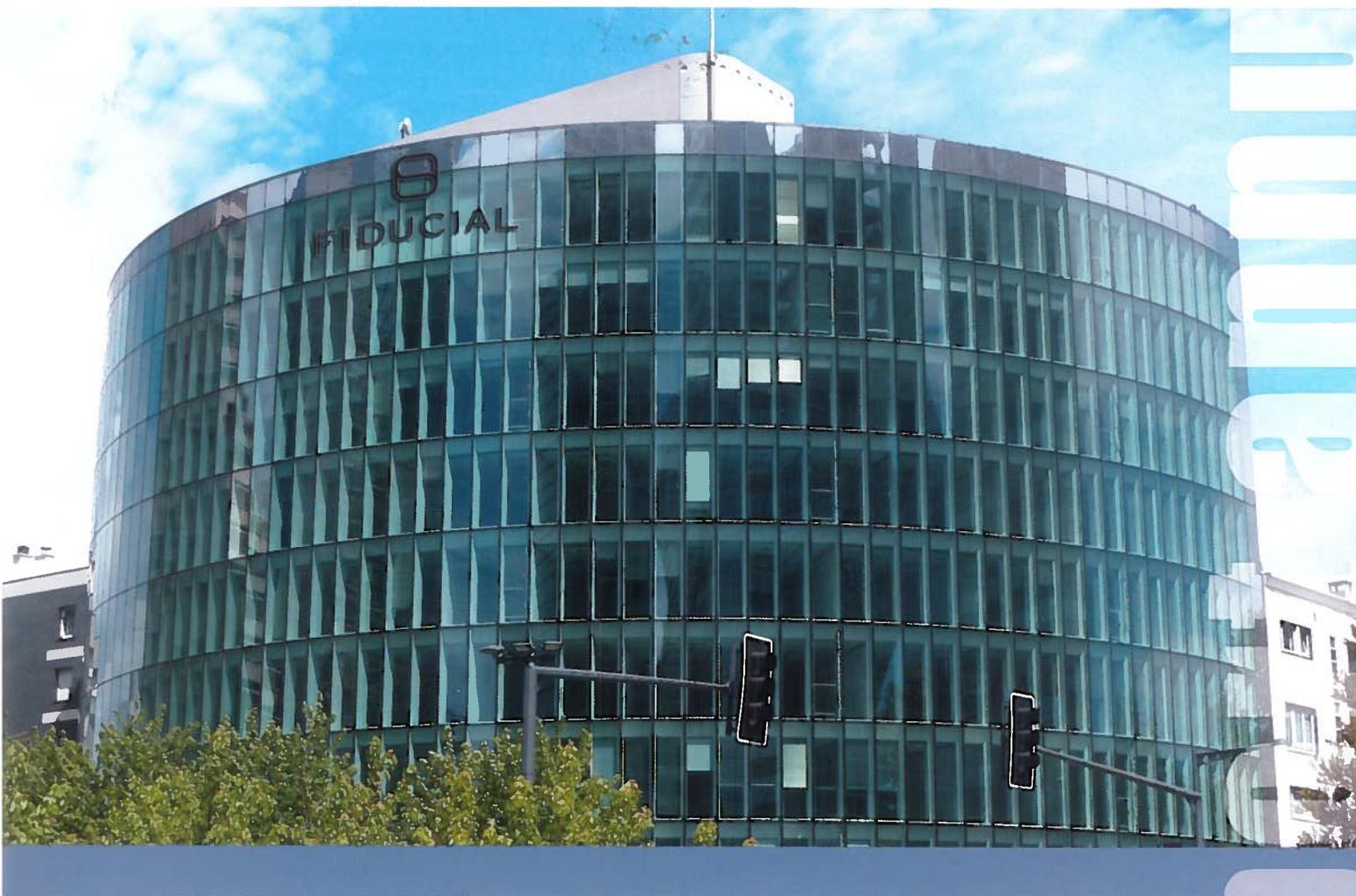


Rapport Annuel 2012 Foncier Etudes



FIDUCIAL

FONCIER ETUDES

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

Au capital de 2 835 000 €
Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
RCS Nanterre 392 539 201
Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 80

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-29 du 14 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée générale mixte du 30 mai 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 10
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 11
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 14
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 16
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 27
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 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 Gérard ADDA, Président
Monsieur Jérôme HONG
Monsieur Jean-Marie PICHARD
AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN
Association DEFI, représentée par Madame Françoise WEBER
PRIMMO, représentée par Monsieur Pierre ROCCA
VALORIM PARTICIPATION, représentée par Madame Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

MAZARS (titulaire)
Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault - 92075 LA DEFENSE
Madame Odile COULAUD

Monsieur Franck BOYER (*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 FONCIER ETUDES

PATRIMOINE

Acquisitions

Votre société a acquis au cours de l'exercice 2012 les immeubles suivants :

- Le 1^{er} août 2012, il a été acquis des lots de copropriété à usage principal de commerce (locataire : Internity) de 44 m² utiles sis 3 place de Beaune à Chalon-sur-Saône (71). Cet investissement, d'un montant de 313 651 € acte en mains, dégage un rendement de 6,24%.
- Le 1^{er} août 2012, il a été acquis un lot de copropriété à usage principal de commerce (locataire : Claire's) de 59 m² utiles, sis 11 rue Pierre Bérégovoy à Charleville-Mézières (08). Cet investissement, d'un montant de 323 223 € acte en mains dégage un rendement de 6,46%.

Arbitrages

Le Conseil de surveillance du 25 mars 2011 a validé la mise en vente des immeubles situés à Toulouse et à Marseille appartenant à votre société. Au 31 décembre 2012, la situation de ces immeubles est la suivante :

2-12 boulevard des Platanes à Toulouse (17 lots - studios)

- 12 studios sont vendus.

Il reste 5 studios à vendre.

163-165 boulevard Boisson à Marseille (8 lots - studios)

- 7 studios sont vendus.

Il reste 1 studio à vendre.

135 avenue de Lespinet à Toulouse (7 lots - studios)

Nous vous rappelons que le projet du Grand Toulouse prévoit le passage d'une route traversant la résidence. La copropriété s'est opposée à ce projet. La situation n'a pas évoluée en 2012.

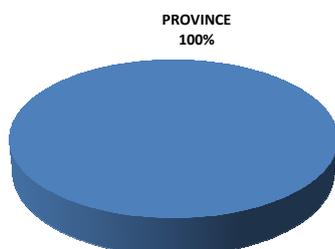
Compte tenu de cette situation, les ventes des studios de cet immeuble ont été suspendues. En accord avec votre Conseil de surveillance, nous avons décidé de remettre les studios en location.

Composition du patrimoine

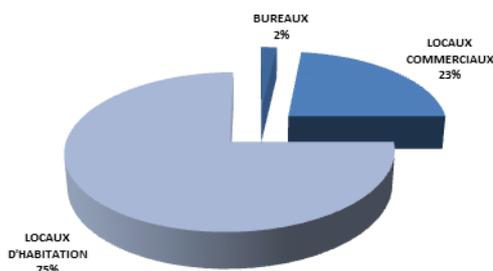
Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI FONCIER ETUDES totalise une superficie de 1 195 m² répartis sur 8 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société 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 2 721 000 € hors droits. A périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2012 est identique par rapport à celle de 2011.

Les valeurs estimées (2 721 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (2 602 978 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation financier (*montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants*) s'établissait à 86,71%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 222 m² dont 48 m² en arbitrage sur le local commercial de Chamrousse.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2012 concernent principalement les immeubles suivants :

- | | |
|---|---------|
| - 2 boulevard des Platanes - 31500 Toulouse | 7 302 € |
| Travaux de peinture | |
| - 14 place Sébastopol - 59800 Lille | 3 894 € |
| Travaux de plomberie et de menuiserie | |
| - 5 rue Saint-Agnan - 69005 Lyon | 827 € |
| Travaux d'électricité et de plomberie | |

Locataires en contentieux

Votre société a doté 4 506 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement un locataire sur l'immeuble sis 12 place du Vernon à Chamrousse.

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES

Le résultat de l'exercice ressort à 54 920,22 €, en augmentation de 6,56% par rapport à l'exercice 2011 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Les produits locatifs s'élèvent à 156 025,65 €. Ils ont progressé de 2,70% par rapport à l'exercice 2011.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en progression de 12,72% par rapport à l'exercice précédent.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 20,04 € par part, en baisse par rapport à l'exercice 2011, du fait de la politique instaurée ces dernières années.

L'année 2013 restera encore, pour Foncier Etudes, une année de transition, compte tenu des importants arbitrages réalisés en 2011 puis en 2012 et du réemploi des fonds actuellement en cours. Sur la base des hypothèses et des informations connues début 2013, le résultat par part devrait néanmoins s'inscrire en hausse avec notamment l'impact, en année pleine, des loyers tirés des investissements réalisés au cours de l'année 2012.

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2012	-	-	-
2 ^{eme} trimestre 2012	-	-	-
3 ^{eme} trimestre 2012	-	-	-
4 ^{eme} trimestre 2012	651,28 €	707,21 €	24

* *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 24 parts qui ont été échangées au prix d'exécution (soit 0,85% du nombre total de parts).

Sur la base du dividende versé pour l'année 2012 et du prix d'exécution acheteur au 1^{er} janvier 2012, le rendement de la part s'établit à 3,08%.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2012, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2012, 114 parts étaient en attente de cession (soit 4,02% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2012, ce sont 20 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre d'un dossier de succession.

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 poursuite de la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

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

➤ ***Une résolution 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 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 celles des 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, Chers Associés,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus régulièrement informés par la société de gestion UFFI REAM, de l'activité de votre SCPI. FONCIER ETUDES, lors des réunions qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI. sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2012 ont atteint 156 025 € contre 151 927 € en 2011.
- Le bénéfice de l'exercice 2012 est de 54 920 €.
- Le taux d'occupation (en loyers quittancés sur loyers optimaux), est resté stable et s'établit à 86,71% au 4^{ème} trimestre 2012.
- Le dividende de l'année 2012 a été de 20,04 € par part, contre 25,08 € en 2011.

Les parts de FONCIER ETUDES 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 8,50% 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 15 322,32 € 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.

Nous demandons aux 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
Gérard ADDA

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	Locaux d'habitation
PARIS	0,00%	0,00%	0,00%
REGION PARISIENNE	0,00%	0,00%	0,00%
PROVINCE	1,84%	23,52%	74,64%
TOTAUX	1,84%	23,52%	74,64%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 16 septembre 1993

Nominal de la part : 1 000 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	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	2 835 000 €	Néant	2 835	140	Néant	1 175,57 €*
2009	2 835 000 €	Néant	2 835	144	Néant	673,25 €
2010	2 835 000 €	Néant	2 835	142	Néant	706,99 €**
2011	2 835 000 €	Néant	2 835	139	Néant	706,99 €
2012	2 835 000 €	Néant	2 835	140	Néant	653,85 €

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

* En l'absence d'échanges sur le 4^{ème} trimestre 2008, le prix d'exécution n'a pas été déterminé (prix payé par l'acheteur) et le prix indiqué correspond à la valeur de réalisation.

** Pour 2010 : prix d'exécution payé par l'acheteur à la confrontation du 30 novembre 2010 (en l'absence de confrontation au 31 décembre 2010).

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2008	54	1,90%	229	N. S.	255,97 €
2009	44	1,55%	169	N. S.	813,80 €
2010	24	0,85%	143	N. S.	460,44 €
2011	77	2,72%	138	N. S.	1 501,73 €
2012	24	0,85%	114	N. S.	468,23 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	612,41 €	1 175,57 €*	620,00 €	651,08 €	651,08 €
Prix d'exécution moyen annuel	606,42 €	615,33 €	635,27 €	651,08 €	651,28 €
Dividende versé au titre de l'année	42,00 €	35,28 €	35,28 €	25,08 €	20,04 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,86%	3,00%	5,69%	3,85%	3,08%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	6,92%	5,73%	5,55%	3,85%	3,08%
Report à nouveau cumulé par part (1)	28,88 €	22,30 €	18,98 €	16,92 €	10,02 €

* Valeur de réalisation

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

**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	85,29	90,71%	80,33	96,00%	73,29	97,01%	53,59	89,36%	55,04	94,93%
. Produits financiers (2)	8,45	8,99%	3,35	4,00%	1,64	2,17%	2,61	4,35%	2,94	5,07%
. Produits divers	0,29	0,31%	0,00	0,00%	0,62	0,82%	3,78	6,30%	0,00	0,00%
* TOTAL	94,03	100,00%	83,68	100,00%	75,55	100,00%	59,97	100,00%	57,97	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	9,51	10,11%	8,55	10,22%	5,57	7,37%	6,42	10,70%	5,40	9,32%
. Autres frais de gestion	10,33	10,99%	13,00	15,54%	10,83	14,33%	5,20	8,67%	7,88	13,60%
. Entretien du patrimoine	6,20	6,59%	5,01	5,99%	2,09	2,77%	5,33	8,89%	5,40	9,32%
. Charges locatives non récupérables	32,36	34,41%	20,81	24,87%	19,45	25,74%	28,99	48,33%	21,05	36,31%
Sous-total charges externes	58,40	62,11%	47,37	56,61%	37,94	50,22%	45,94	76,60%	39,74	68,55%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,64	0,68%	3,49	4,17%	0,87	1,15%	-3,21	-5,35%	-2,59	-4,47%
. autres	-0,44	-0,47%	0,86	1,03%	3,52	4,66%	-0,93	-1,56%	1,45	2,50%
Sous-total charges internes	0,20	0,21%	4,35	5,20%	4,39	5,81%	-4,14	-6,91%	-1,14	-1,96%
* TOTAL	58,60	62,32%	51,72	61,81%	42,33	56,03%	41,79	69,69%	38,60	66,58%
* RESULTAT COURANT	35,43	37,68%	31,96	38,19%	33,22	43,97%	18,18	30,31%	19,37	33,42%
Résultat exceptionnel		0,00%		0,00%						
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-6,57	-6,99%	-3,33	-3,98%	-2,06	-2,73%	-6,90	-11,51%	-0,67	-1,15%
Revenus distribués (2)	42,00	44,67%	35,29	42,17%	35,28	46,70%	25,08	41,82%	20,04	34,57%

(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	3 630 421		3 630 421
+ Cession d'immeubles		684 357	684 357
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission			
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	501 129		501 129
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	2 692 335	595 000	3 287 335
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actif	35 221	337 207	372 428
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	472 178	426 564	898 742

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
14 place Sébastopol 59800 LILLE (25 appts)	27/12/1994	1 071 717 €	16 464 €	1 088 181 €	1 120 000 €
163-165 boulevard Boisson 13008 MARSEILLE (8 appts)	30/12/1994	39 421 €	960 €	40 381 €	54 000 €
135 avenue de Lespinet 31500 TOULOUSE (7 appts, 2 pkgs)	24/04/1995	337 804 €	5 031 €	342 835 €	260 000 €
5 rue St Agnan 69005 LYON (9 appts)	24/04/1995	320 681 €	4 045 €	324 726 €	397 000 €
2-12 bld des Platanes 31500 TOULOUSE (16 appts)	05/05/1995	188 355 €	2 656 €	191 011 €	200 000 €
12 place du Vernon 38410 CHAMROUSSE	11/01/2006	50 000 €	4 300 €	54 300 €	50 000 €
3 place de Beaune - 71320 CHALON SUR SAONE	01/08/2012	302 000 €	19 000 €	321 000 €	315 000 €
11 rue Pierre Bérégovoy - 08100 CHARLEVILLE MEZIERE	01/08/2012	293 000 €	20 578 €	313 578 €	325 000 €
TOTAUX		2 602 978 €	73 035 €	2 676 013 €	2 721 000 €

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habit.	Résidence Etudiante	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habit.	Résidence Etudiante
14 place Sébastopol 59800 LILLE					532					64
163-165 boulevard Boisson 13008 MARSEILLE					20					-
135 avenue de Lespinet 31500 TOULOUSE					222					110
5 rue St Agnan 69005 LYON					165					-
2-12 bld des Platanes 31500 TOULOUSE					105					-
12 Place du Vernon 38410 CHAMROUSSE	48					48				-
3 place de Beaune - 71320 CHALON SUR SAONE		44								
11 rue Pierre Bérégovoy - 08100 CHARLEVILLE MEZIERE		59								
TOTAL	48	103	-	-	1 044	48	-	-	-	174

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	+ 2 602 978,75 €	+ 2 721 000,00 €	+ 2 692 335,63 €	2 838 000,00 €
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	- 106 210,75 €	-	- 113 553,70 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	2 496 768,00 €	2 721 000,00 €	2 578 781,93 €	2 838 000,00 €
<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	+ 29 821,75 €	+ 29 821,75 €	+ 21 553,37 €	+ 21 553,37 €
Autres créances	+ 44 562,81 €	+ 44 562,81 €	+ 45 585,39 €	+ 45 585,39 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 17 848,97 €	- 17 848,97 €	- 13 734,28 €	- 13 734,28 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 851 264,29 €	+ 851 264,29 €	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 204 621,72 €	+ 204 621,72 €	+ 674 642,35 €	+ 674 642,35 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 21 340,70 €	- 21 340,70 €	- 12 759,73 €	- 12 759,73 €
Dettes d'exploitation	- 16 433,48 €	- 16 433,48 €	- 1 333,85 €	- 1 333,85 €
Dettes diverses	- 30 909,65 €	- 30 909,65 €	- 33 676,81 €	- 33 676,81 €
Dettes diverses/Distribution	- 56 813,40 €	- 56 813,40 €	- 71 101,80 €	- 71 101,80 €
TOTAL II	986 924,37 €	986 924,37 €	609 174,64 €	609 174,64 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	3 483 692,37 €		3 187 956,57 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		3 707 924,37 €		3 447 174,64 €

* 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	2 835 000,00 €			2 835 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 037 263,11 €			1 037 263,11 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-742 971,55 €		-39 577,96 €	-782 549,51 €
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	30 261,71 €		337 206,94 €	367 468,65 €
Réserves				
Report à nouveau	47 967,94 €	-19 564,64 €		28 403,30 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2011	51 537,16 €	-51 537,16 €		
Résultat au 31 décembre 2012			54 920,22 €	54 920,22 €
Acomptes sur distribution	-71 101,80 €	71 101,80 €	-56 813,40 €	-56 813,40 €
TOTAL GENERAL	3 187 956,57 €		295 735,80 €	3 483 692,37 €

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	33 191,60 €	24 353,03 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	156 025,65 €	151 927,49 €
Grosses réparations couvertes par provisions	12 023,72 €	13 652,68 €	Charges facturées	33 191,60 €	24 353,03 €
Travaux d'entretien	3 292,88 €	1 457,32 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	2,92 €	10 708,50 €
Autres charges immobilières	59 675,20 €	82 178,95 €			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	108 183,40 €	121 641,98 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	189 220,17 €	186 989,02 €
Rémunération de la Société de Gestion	15 322,32 €	18 198,32 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Transfert de charge d'exploitation	94 564,14 €	
Frais d'acquisitions	39 577,84 €		Reprises des provisions d'exploitation		
Frais sur ventes	54 986,18 €		Provisions créances irrécouvrables		
Diverses charges d'exploitation	22 350,78 €	14 744,12 €	Provisions créances douteuses	390,84 €	2 718,53 €
Dotations aux amortissements d'exploitation			Provisions grosses réparations	12 023,72 €	13 652,68 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses	4 505,53 €	69,16 €			
Provisions pour grosses réparations	4 680,77 €	4 557,82 €			
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	141 423,42 €	37 569,42 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	106 978,70 €	16 371,21 €
Charges financières			Produits financiers	8 328,17 €	7 388,33 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	8 328,17 €	7 388,33 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits except/.activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	54 920,22 €	51 537,16 €			
TOTAL GENERAL	304 527,04 €	210 748,56 €	TOTAL GENERAL	304 527,04 €	210 748,56 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %
Récapitulatif des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées	
Terrains et constructions locatives					
Bureaux	50 000	50 000	50 000	52 000	-3,85%
Locaux commerciaux	595 000	640 000	-	-	
Locaux professionnels	-	-	-	-	
Résidence étudiants	1 957 978	2 031 000	2 642 336	2 786 000	NS
Divers	-	-	-	-	
Total	2 602 978	2 721 000	2 692 336	2 838 000	NS
Immobilisations en cours	-	-	-	-	
Bureaux	-	-	-	-	
Locaux commerciaux	-	-	-	-	
Locaux professionnels	-	-	-	-	
Résidence étudiants	-	-	-	-	
Divers	-	-	-	-	
Total	-	-	-	-	
Total général	2 602 978	2 721 000	2 692 336	2 838 000	NS

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %
Détail des placements immobiliers	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées	
14 place Sébastopol - 59800 LILLE	1 071 717	1 120 000	1 071 717	1 120 000	0,00%
2-12 bld des Platanes - 31500 TOULOUSE	188 355	200 000	610 772	590 000	NS
5 rue St Agnan - 69005 LYON	320 681	397 000	320 681	400 000	-0,75%
135 avenue de Lespinet - 31500 TOULOUSE	337 804	260 000	337 804	260 000	0,00%
163-165 boulevard Boisson - 13008 MARSEILLE	39 421	54 000	301 361	416 000	NS
12 place du Vernon - 38410 CHAMROUSSE	50 000	50 000	50 000	52 000	-3,85%
3 place de Beaune - 71320 CHALON SUR SAONE	293 000	315 000	-	-	NS
11 rue Pierre Bérégovoy - 08100 CHARLEVILLE MEZIERE	302 000	325 000	-	-	NS
Total général	2 602 978	2 721 000	2 692 336	2 838 000	NS

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 bureau.

Compte tenu 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 au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	2 692 335,63 €	595 000,00 €	-684 356,88 €	2 602 978,75 €
	2 692 335,63 €	595 000,00 €	-684 356,88 €	2 602 978,75 €

> Les augmentations correspondent à l'acquisition de deux immeubles sis à Charleville Mézières (08) pour 302 000 € et à Chalon sur Saône (71) pour 293 000 € le 01/08/2012 .

> Les diminutions correspondent aux cessions de 11 studios sur l'immeuble "Les Platanes" à Toulouse pour 422 417,34 € et de 7 studios sur l'immeuble "Le Caducée" à Marseille pour 261 939,54 € .

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	113 553,70 €	4 680,77 €	-12 023,72 €	106 210,75 €
. Provisions pour créances douteuses	13 734,28 €	4 505,53 €	-390,84 €	17 848,97 €
	127 287,98 €	9 186,30 €	-12 414,56 €	124 059,72 €

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles "Voltaire" à Lille, "King's Collège" à Toulouse, et "Saint- Agnan" à Lyon.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2012 concernent principalement un locataire.

> Les reprises de provisions pour créances douteuses correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur	47 967,94 €
. Résultat de l'exercice 2011	51 537,16 €
. Dividendes versés aux associés	71 101,80 €
. Report à nouveau	28 403,30 €
	99 505,10 €
	99 505,10 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 31 mai 2012.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an
. Créances locatives	29 821,75 €	29 821,75 €
. Créances fiscales	646,41 €	646,41 €
. Débiteurs divers	43 916,40 €	43 916,40 €
	74 384,56 €	74 384,56 €

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 28 290,25 € ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 1 531,50 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer.

> Les débiteurs divers concernent les gérants extérieurs pour 20 258 €, les notaires pour lesquels la SCPI est en attente de virements pour 18 715,12 € et les soldes d'honoraires de gérance pour 4 943,28 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	21 340,70 €		21 340,70 €
. Locataires, avance sur charges	782,56 €	782,56 €	
. Dettes fiscales	3 016,61 €	3 016,61 €	
. Associés solde sur distribution	56 813,40 €	56 813,40 €	
. Crédoiteurs divers	43 543,96 €	43 543,96 €	
	125 497,23 €	104 156,53 €	21 340,70 €

> Le solde sur distribution correspond au premier acompte sur dividende 2012, non versé à la date du 31.12.2012.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 13 870,33 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 4 641,77 €, divers crédoiteurs pour 3 547,15 €, des dettes d'honoraires de gérance envers la société de gestion pour 8 730,07 €, des dettes fournisseurs pour 3 904,14 € et des provisions pour charges à payer : honoraires commissaires aux comptes pour 6 458,40 € et honoraires d'expertise pour 2 392 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
--	------------------------------	---------------	-------------	------------------------------

Capital souscrit 2 835 000,00 € 2 835 000,00 €

> Aucune variation du capital

PLUS OU MOINS VALUES REALISEES SUR 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 30 261,71 € 337 206,94 € 367 468,65 €

> La variation des plus ou moins-values correspond à la vente de 11 studios sur l'immeuble des Platanes à Toulouse pour 187 431,84 € et de 7 studios à Marseille pour 149 775,10 €.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : NEANT

. Engagements donnés : NEANT

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	156 025,65 €	
. Charges facturées	33 191,60 €	
. Autres produits divers	2,92 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		189 220,17 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-33 191,60 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-3 292,88 €	
. Grosses réparations	-12 023,72 €	
. Autres charges immobilières	-59 675,20 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		81 036,77 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -37 672,98 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **43 363,79 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES D'EXPLOITATION (NETTES DES REPRISES) 3 228,26 €

RESULTAT D'EXPLOITATION **46 592,05 €**

Produits financiers	8 328,17 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		8 328,17 €

RESULTAT COURANT **54 920,22 €**

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		

RESULTAT NET COMPTABLE		54 920,22 €
-------------------------------	--	--------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	683 474,71 €	674 642,35 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	51 537,16 €	54 920,22 €
Cessions d'actifs	73 000,00 €	981 985,98 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-16 639,28 €	20 913,32 €
Dotations aux provisions	4 626,98 €	9 186,30 €
Total des ressources	112 524,86 €	1 067 005,82 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	4 967,21 €	7 245,80 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	100 018,80 €	71 101,80 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice		
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
. Acquisition d'actifs		595 000,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	16 371,21 €	12 414,56 €
Total des emplois	121 357,22 €	685 762,16 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	674 642,35 €	1 055 886,01 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

108 183,40 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	33 191,60 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	12 023,72 €
- les travaux d'entretien et de réparation	3 292,88 €
- les charges non récupérables	10 802,73 €
- les impôts et taxes	28 936,14 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	10 277,87 €
- les honoraires de relocation	4 876,73 €
- les primes d'assurances	2 262,99 €
- des honoraires divers	2 518,74 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

141 423,42 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	15 322,32 €
- 8,5 % HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	13 148,24 €
- la TVA non récupérable	2 174,08 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

- les honoraires des commissaires aux comptes	6 510,68 €	22 350,78 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	3 286,08 €	
- la redevance AMF	1 500,00 €	
- la C.F.E	560,00 €	
- la rémunération du conseil de surveillance	4 200,00 €	
- diverses charges de gestion courante (frais de conseil, assemblées et publication)	6 294,02 €	

LES FRAIS SUR ACQUISITIONS ET SUR VENTES

- frais sur acquisitions	54 986,18 €	94 564,02 €
- frais sur ventes	39 577,84 €	

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

sont détaillées au point "état des provisions".

9 186,30 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

189 220,17 €

- les loyers de vos immeubles	156 025,65 €
- les charges refacturées	33 191,60 €
- des autres produits	2,92 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

106 978,70 €

- les reprises de provisions créances douteuses	390,84 €
- les reprises de provisions grosses réparations	12 023,72 €
- les transferts de charges	94 564,14 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie

8 328,17 €

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

304 527,04 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

249 606,82 €

LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.

54 920,22 €

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 :	2 835	
Placements immobiliers	2 496 768,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	<u>986 924,37 €</u>	
Valeur comptable	3 483 692,37 €	1 228,82 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	2 721 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	<u>986 924,37 €</u>	
Valeur de réalisation	3 707 924,37 €	1 307,91 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
11,96% TTC du prix de souscription	443 467,75 €	
	<u>443 467,75 €</u>	
<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%	168 702,00 €	
Frais de commercialisation 1,80%	<u>48 978,00 €</u>	
	217 680,00 €	
Valeur de Reconstitution	4 369 072,12 €	1 541,12 €

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

> Pour le calcul de la valeur de reconstitution, il a été décidé de rajouter aux frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice, des frais de commercialisation calculés à 1,80% sur la valeur vénale des immobilisations locatives .

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Foncier Etudes, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. L'expert immobilier indépendant Expertises Galtier a été nommé par votre Assemblée Générale du 28 juin 2007. 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 oeuvre 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. Nous estimons que 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 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 :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n° 98 – 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 – 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- La méthode d'évaluation de la provision pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier ;

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.

SCPI Foncier Etudes

Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2012

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 dans le rapport de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 3 avril 2013,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS



ODILE COULAUD

Rapport Spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

SCPI Foncier Etudes

Exercice clos le 31
décembre 2012

Rémunération de la Société de Gestion sur la gestion du patrimoine

Conformément aux statuts, la Société de Gestion UFFI REAM assure l'administration de votre société et la gestion de son patrimoine. En contrepartie de ces prestations, la SCPI Foncier Etudes paye à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 8,5% hors taxes des recettes encaissées hors taxes.

Sur l'exercice 2012, la rémunération versée par la SCPI Foncier Etudes à la Société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 15 322,22 euros hors taxes.

Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions de parts

En cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de parts :

- de 3% hors taxes du prix d'exécution par chaque cessionnaire.

Au titre de l'exercice 2012, une rémunération de 468,23 euros hors taxes a été versée par la SCPI Foncier Etudes à la Société de Gestion, sans impact sur le résultat de la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 3 avril 2013,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS



ODILE COULAUD

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 54 920,22 €
et que majoré du report à nouveau de 28 403,30 €
le montant total disponible atteint 83 323,52 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :
un dividende total de 56 813,40 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 26 510,12 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 3 483 692,37 €, soit 1 228,82 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 3 707 924,37 €, soit 1 307,91 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 4 369 072,12 €, soit 1 541,12 € 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 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 FONCIER ETUDES 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 4.200 €. 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 - Forme** 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 lieu dans le même département ou dans un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre endroit par décision 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 15 - 2^{ème} alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

Article 15 - Nomination de la Société de Gestion

Ancienne rédaction

La société de gestion est la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA, en abrégé UFFI REAM SA (anciennement dénommée S.E.R.C.C) au capital de 12.800.000 €, dont le Siège est 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS PERRET, RCS NANTERRE 612 011 668, 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)	156 025,65 €	151 927,49 €	55,04 €	53,59 €
- Excédent brut d'exploitation	43 363,79 €	32 404,60 €	15,30 €	11,43 €
- Résultat de l'exercice	54 920,22 €	51 537,16 €	19,37 €	18,18 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	2 835 000,00 €	2 835 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
- Total des capitaux propres	3 483 692,37 €	3 187 956,57 €	1 228,82 €	1 124,50 €
- Immobilisations locatives	2 602 978,75 €	2 692 335,63 €	918,16 €	949,68 €
- Total de l'état du patrimoine	3 483 692,37 €	3 187 956,57 €	1 228,82 €	1 124,50 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	83 323,52 €	99 505,10 €	29,39 €	35,11 €
- Dividende	56 813,40 €	71 101,80 €	20,04 €	25,08 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	2 721 000,00 €	2 838 000,00 €	959,79 €	1 001,06 €
- Valeur comptable	3 483 692,37 €	3 187 956,57 €	1 228,82 €	1 124,50 €
- Valeur de réalisation	3 707 924,37 €	3 447 174,64 €	1 307,91 €	1 215,93 €
- Valeur de reconstitution	4 369 072,12 €	4 086 496,73 €	1 541,12 €	1 441,45 €