

# BUROBOUTIC

pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Société Civile de Placement Immobilier  
régie par les articles L214-86 à L214-120, L231-8 à L231-21  
et R214-130 à R214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital souscrit au 31/12/2013 :	178 500 000 €
Capital en cours de souscription au 31/12/2013 :	<u>8 466 600 €</u>
	186 966 600 €

---

## Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2014

---

### Exercice 2013

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 07 86 99  
339 967 473 RCS Nanterre

### Société de gestion

FIDUCIAL Gérance  
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €  
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex (adresse postale)  
RCS Nanterre 612 011 668 RCS Nanterre - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008  
Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

#### Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire  
Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

#### Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président  
Yves SKRABACZ, Vice-Président  
Hubert JACOLIN  
FIDUCIAL REAL ESTATE SA

### Conseil de surveillance

Léon BARUC, Président  
François LALLONDER, Vice-Président  
Marie-Christine BONNEMAIN  
Huguette HONORE  
François LABORDE  
Dany PONTABRY  
Jean-Pierre ROQUAIS  
Alain SCHMITT  
Albert SCHMITT  
Société AXA France Vie représentée par Eddy NGUYEN  
Société AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION représentée par Gilles SAINTE-CATHERINE

### Co-commissaires aux comptes titulaires

Cabinet ESCOFFIER  
40 rue Laure Diebold - 69009 LYON  
représenté par Serge BOTTOLI

Cabinet Paul CASTAGNET  
9 rue de l'Echelle - 75001 PARIS  
représenté par Joël MICHEL

### Expert immobilier

FONCIER EXPERTISE  
4 quai de Bercy - 94224 CHARENTON Cedex

## Sommaire

<b>Avant-propos</b> .....	Pages 4 et 5
<b>Rapport de la Société de Gestion</b>	
<b>Marché des parts</b>	
- Evolution du capital .....	Page 6
- Marché secondaire .....	Page 7
- Mutation de parts .....	Page 8
- US Person .....	Page 8
<b>Patrimoine</b>	
- Investissements .....	Pages 8 et 9
- Cession d'actifs .....	Pages 9 et 10
- Composition du patrimoine .....	Pages 10 à 14
- Valeur vénale .....	Page 15
- Valeurs de réalisation et de reconstitution .....	Page 15
<b>Gestion des immeubles</b>	
- Situation locative .....	Pages 15 et 16
- Contentieux .....	Pages 16 et 17
- Travaux .....	Pages 17 et 18
<b>Résultats</b> .....	Pages 18 et 19
<b>Performances</b>	
- Revenus distribués et rendement - Evolution du prix de la part .....	Pages 19 et 20
- Evolution par part des résultats financiers .....	Page 20
<b>Organisation et contrôle</b> .....	Page 21
<b>Directive A I F M</b> .....	Pages 21 et 22
<b>Désignation d'un dépositaire</b> .....	Pages 22 et 23
<b>Assemblée générale</b> .....	Pages 23 et 24
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	Pages 25 et 26
<b>Comptes annuels et annexes</b>	
Comptes annuels .....	Pages 27 à 33
Annexe aux comptes annuels .....	Pages 34 à 37
<b>Rapports des Commissaires aux Comptes</b>	
Rapport sur les comptes annuels .....	Page 38
Rapport spécial .....	Page 39
<b>Assemblée Générale Mixte</b>	
Projet de résolutions .....	Pages 41 à 47



---

## AVANT-PROPOS

---

### LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une bonne année dans la ligne des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%), revalorisation modérée des prix de parts. Certaines SCPI, parmi celles qui n'avaient pas encore « connu » la crise, affichent cependant des résultats plus contrastés.

Les SCPI paraissent en effet à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, face à une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m<sup>2</sup> à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rendent plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre Société de Gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

L'engouement réaffirmé en faveur des SCPI n'est pas usurpé : les SCPI ont fait la preuve de leur résistance et de leur capacité à offrir des performances élevées et pérennes même s'il arrive quelquefois que leurs revenus soient en retrait en cas de crise économique et/ou immobilière persistante.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,...), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2<sup>ème</sup> position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds ...) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. 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 à 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 les années précédentes, 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.



## RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2013 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Les Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance. Vous aurez également à désigner quatre membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

### MARCHÉ DES PARTS

#### Evolution du capital

A la fin de la 16<sup>ème</sup> augmentation de capital en septembre 2012 et en concertation avec votre Conseil de Surveillance, une pause de quelques mois avait été décidée avant de reprendre l'émission de parts nouvelles pour achever de placer les fonds provenant des cessions d'immeubles (dont la plupart étaient vacants) et ainsi optimiser les produits locatifs du patrimoine.

Cet objectif ayant été atteint à la fin du premier trimestre 2013, la 17<sup>ème</sup> augmentation de capital a été ouverte le 21 juin 2013 pour une durée de six mois, portant sur 55.000 parts au prix de souscription de 290 €, soit une collecte globale de 15.950.000 €.

Cette opération a rencontré un vif succès dès son lancement, nécessitant la mise en application du plafonnement des souscriptions à 15.000 parts /mois pour adapter le rythme de la collecte à celui des investissements.

Conformément à la faculté prévue de majorer et proroger l'augmentation de capital sous réserve d'avoir intégralement couvert le montant de l'augmentation de capital et d'avoir investi au moins 75 % des fonds collectés, l'opération s'est poursuivie au-delà du 20 décembre 2013 par l'émission de 15.000 parts supplémentaires pouvant être souscrites jusqu'au 31 mars 2014.

Au cours de l'exercice, 56.444 parts ont été souscrites pour un montant global de 16.368.760 € sur une période de six mois et 10 jours.

Au 31 décembre 2013, le capital social de votre Société (en valeur nominale) de 178.500.000 € était augmenté de 8.466.600 € en cours de souscription, soit un total de 186.966.600 € réparti sur 1.246.444 parts.

La capitalisation, calculée sur le prix de souscription de 290 €, atteignait à cette date 361.468.760 € et le nombre d'associés 6.739.

## 17<sup>ème</sup> augmentation de capital

Date	Nombre de parts souscrites cumulées	Montant souscrit cumulé	Taux de couverture de l'augmentation de capital sur 70.000 parts après majoration
Au 30.06.2013	5 676	1 646 040 €	8,11%
Au 31.07.2013	20 678	5 996 620 €	29,54%
Au 31.08.2013	35 683	10 348 070 €	50,98%
Au 30.09.2013	46 541	13 496 890 €	66,49%
Au 31.10.2013	47 541	13 786 890 €	67,92%
Au 30.11.2013	49 962	14 488 980 €	71,37%
Au 31.12.2013	56 444	16 368 760 €	80,63%

### Evolution du capital (en euros)

Date de création : 1987

Nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2009	127 385 400	12 531 000	849 236	5 131	2 130 270	259,69
2010	138 800 700	11 415 300	925 338	5 436	1 993 608	284,11
2011	159 791 100	20 990 400	1 065 274	6 023	3 816 183	284,11
2012	178 500 000	8 708 900	1 190 000	6 541	3 554 691	292,98
2013	186 966 600	8 466 600	1 246 444	6 739	1 636 876	289,66

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

## Marché secondaire

En 2013, le marché de la confrontation a enregistré un plus grand nombre de cessions. En effet, 15.499 parts ont été échangées pour un montant global de 4.489.075 € frais inclus contre 8.448 parts et 2.415.735 € en 2012.

Tout au long de l'année, et notamment en juin et octobre où les volumes de parts mises en vente ont atteint des seuils de plus de 2.000 et 3.000 parts, tous les ordres de vente, inscrits à un prix (frais inclus) inférieur ou égal au prix de souscription, ont pu être exécutés dans le mois de leur inscription et ce, sans incidence sur le prix d'exécution.

Celui-ci est passé de 260 € (288,55 € pour l'acheteur) en janvier à 263 € en avril et s'est stabilisé à 261 € (289,66 € frais inclus) de juin à décembre en adéquation avec le prix de souscription de l'augmentation de capital (290 €).

La confrontation du mois de mai a été suspendue pour permettre aux acheteurs, dans la perspective du lancement de la 17ème augmentation de capital, de se positionner en connaissance de cause sur le marché secondaire ou sur le marché primaire.

Pendant l'augmentation de capital, un certain nombre de souscripteurs ont transformé leur bulletin de souscription en ordre d'achat dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L214-96 du Code Monétaire et Financier stipulant « qu'il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social (...) tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ».

Nous n'avons enregistré aucun motif d'insatisfaction, du produit SCPI en général ou de votre SCPI en particulier, de la part des cédants, les ventes provenant en grande majorité de successions (dont certaines portant sur un nombre de parts important) ou répondant à un besoin de trésorerie souvent, d'ailleurs, pour financer des biens immobiliers en direct.

Le volume d'échange sur le marché secondaire représente 1,24% du capital au 31.12.2013 et reste inférieur au taux moyen observé dans la catégorie des SCPI commerces (1,40%).

Il est à rappeler, si besoin est, que l'investissement en parts de SCPI doit être effectué dans une perspective de détention à long terme.

Le nombre de transactions réalisées de gré à gré n'a porté que sur 6 cessions représentant 621 parts au total. Très rares au sein de votre SCPI, ces échanges se sont effectués, sauf exception, à des conditions de prix similaires à celles du marché de la confrontation.

A la fin de l'exercice, 22 parts étaient en attente sur le registre des cessions à des prix supérieurs au prix de souscription ne permettant pas aux donneurs d'ordres de trouver une contrepartie.

## Mutation de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 20.323 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (102 dossiers) et de donations (29 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

## US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person" ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en ce sens.

## Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Rémunération de la société de gestion sur les cessions €HT
2009	7 427	0,97%	125	85 360
2010	7 865	0,93%	0	96 684
2011	5 822	0,63%	57	75 036
2012	8 448	0,79%	0	108 836
2013	15 499	1,30%	22	202 246

## PATRIMOINE

### Investissements

Au cours de l'exercice 2013, votre SCPI a réalisé des investissements portant sur 7 nouveaux actifs pour un montant global de 25,7 M€ acte en mains.

Les biens d'un montant unitaire supérieur à 5 M€ hors droits ont été présentés à votre Conseil de Surveillance pour recueillir son avis avant tout engagement définitif.

L'ensemble des actifs acquis ayant été décrit au cours de l'année 2013 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant leurs caractéristiques essentielles :

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix net vendeur
Flers	Commerce	2 100 m <sup>2</sup>	21/01/2013	Casa Gemo	177 K€	2 078 K€
Lannion	Commerce	742 m <sup>2</sup>	01/02/2013	Multi locataires	108 K€	1 400 K€
Cluses	Commerce	4 941 m <sup>2</sup>	30/05/2013	But	429 K€	5 150 K€
Sens	Commerce	510 m <sup>2</sup>	11/07/2013	Orange	103 K€	1 142 K€
Saint-Louis	Commerce	404 m <sup>2</sup>	01/08/2013	Camaïeu	54 K€	720 K€
Marseille	Commerce	1 513 m <sup>2</sup>	02/12/2013	LCL Pôle Emploi	501 K€	7 000 K€
Nice La Trinité	Commerce	2 585 m <sup>2</sup>	20/12/2013	Décathlon	500 K€	6 730 K€
<b>TOTAL</b>		<b>12 795 M<sup>2</sup></b>			<b>1 872 K€</b>	<b>24 220 K€</b>

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 7,27 % acte en mains.

## Cessions d'actifs

Le renouvellement du patrimoine est également assuré grâce à une politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, qui permet un réemploi des fonds dans de nouvelles acquisitions présentant une meilleure qualité de construction. C'est par ailleurs une source de revenus supplémentaires d'autant plus appréciable que, dans la majorité des cas, les nouveaux actifs, tous loués, viennent remplacer des immeubles vacants.

Ont ainsi été vendus en 2013 :

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31/12/2012
COLOMBES (92) boulevard Charles de Gaulle	Commerce	78	141.000	132.000
BAGNEUX (92) - rue de la Mairie	Commerce	31	71.000	65.100
ST OUEN L'AUMONE (95) - 18 rue du Fief	Activité	2072	1.500.000	1.500.000
LONGJUMEAU (91) - Place des Charmilles	Commerce	84	80.000	70.000
PARIS (75) - 26 rue Poussin	Commerce	85	250.000	223.000
MONTESSON (78) - rue Gabriel Péri	Bureaux	803	1.080.000	1.080.000
BLAGNAC (31) avenue E. Normandie-Niemen	Bureaux	1241	1.000.000	1.110.000
<b>TOTAL</b>		<b>4.394 m<sup>2</sup></b>	<b>4.122.000 €</b>	<b>4.180.100 €</b>

Toutes les ventes sont intervenues à des conditions financières égales ou supérieures aux valeurs d'expertise, à l'exception de l'immeuble de BLAGNAC sur lequel un effort a dû être consenti, après consultation de votre Conseil de Surveillance, pour tenir compte d'un coût élevé de travaux à réaliser par l'acquéreur.

Nous vous informons que de nouvelles dispositions sont désormais applicables en vertu de l'article 422-224 du règlement général de l'AMF qui complète notamment la rémunération des sociétés de gestion par une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est donc proposé de remplacer à l'avenir le complément d'honoraires de gestion habituellement demandé pour l'analyse et le suivi des dossiers d'arbitrage (fixé forfaitairement à 100.000 € HT pour les cessions d'actifs réalisées en 2013) par une commission de :

- 1% HT du prix net vendeur des actifs cédés ;
- 1,5% HT du prix d'acquisition des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles.

Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une modification des statuts qui est soumise à votre approbation.

Nous vous rappelons qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

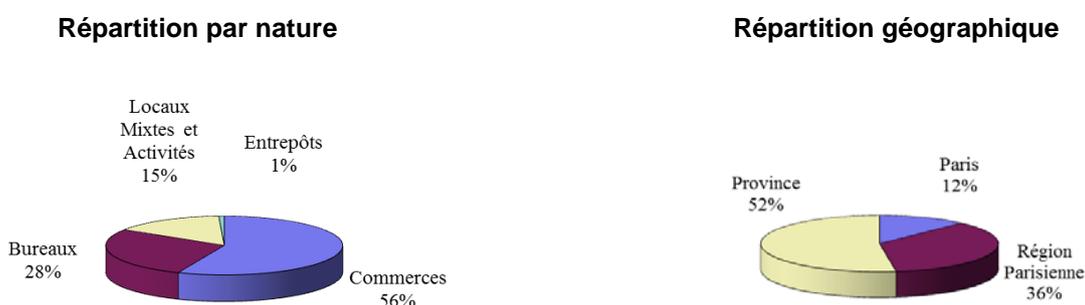
## Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 190.209 m<sup>2</sup> représentant une augmentation de près de 4,75% par rapport à 2012 (181.581 m<sup>2</sup>) et réparti sur 224 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 375.

Au niveau de la diversification sectorielle les ventes et acquisitions réalisées au cours de l'exercice, ont permis au segment des commerces (56%) de gagner 2 points, confortant votre patrimoine majoritairement investi dans les murs de boutiques.

La répartition géographique s'est légèrement modifiée au profit de la province qui atteint 52 % du patrimoine tandis que la région parisienne passe à 36% contre 40% l'année passée. Les actifs situés en province, notamment les murs de boutique de centre-ville, offrent en effet généralement de meilleurs rendements.

### Composition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2013



### Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Entrepôts	TOTAL
Paris	9,72%	2,34%	0,00%	0,00%	12,07%
Région Parisienne	21,71%	6,41%	6,83%	0,74%	35,69%
Paris / Région Parisienne	<b>31,43%</b>	<b>8,75%</b>	<b>6,83%</b>	<b>0,74%</b>	<b>47,76%</b>
Province	24,89%	18,96%	8,39%	0,00%	52,24%
	<b>56,32%</b>	<b>27,71%</b>	<b>15,22%</b>	<b>0,74%</b>	<b>100,00%</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2013

Immeubles			Nombre de lots ou boutiques	Surface en M²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou d'améliorations H	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
<b>COMMERCES A PARIS</b>								
89 rue Saint Honoré	75001	PARIS	1	48	169 000	0	169 000	169 000
4 rue Hérold	75001	PARIS	1	27	165 400	8 693	174 093	174 093
34 rue Poissonnière	75002	PARIS	1	129	185 000	0	185 000	185 000
69 boulevard Beaumarchais	75003	PARIS	1	62	144 000	0	144 000	144 000
60 rue Meslay	75003	PARIS	1	35	72 000	0	72 000	72 000
1 rue Brantôme	75003	PARIS	1	54	188 000	0	188 000	188 000
14 rue de la Corderie	75003	PARIS	2	127	193 491	0	193 491	193 491
Le Quartier de l'Horloge	75003	PARIS	1	51	152 449	0	152 449	152 449
17 place des Vosges	75004	PARIS	1	50	358 000	0	358 000	358 000
76 boulevard Saint-Germain	75005	PARIS	1	347	1 950 000	0	1 950 000	1 950 000
59/61 rue Saint André des Arts	75006	PARIS	1	35	440 000	0	440 000	440 000
4 rue Bourbon le Château	75006	PARIS	1	28	147 000	0	147 000	147 000
59/61 rue Saint André des Arts	75006	PARIS	2	45	186 046	9 968	196 014	196 014
41 rue du Cherche Midi	75006	PARIS	1	30	203 531	5 884	209 415	209 415
16 rue Duvivier	75007	PARIS	1	43	107 000	0	107 000	107 000
63 rue de Clichy	75009	PARIS	1	225	280 000	0	280 000	280 000
48 rue Condorcet	75009	PARIS	1	45	78 000	0	78 000	78 000
17 rue Victor Massé	75009	PARIS	1	42	90 073	876	90 949	90 949
98 rue du faubourg Poissonnière	75010	PARIS	1	91	133 000	0	133 000	133 000
69 rue de Maubeuge	75010	PARIS	1	62	132 000	0	132 000	132 000
209 rue du faubourg Saint-Denis	75010	PARIS	1	30	60 203	46	60 249	60 249
122 avenue de la République	75011	PARIS	1	104	131 417	4 637	136 054	136 054
100 avenue Ledru Rollin	75011	PARIS	1	29	78 609	2 071	80 680	80 680
12 boulevard de Reuilly	75012	PARIS	1	46	104 000	0	104 000	104 000
60 avenue Daumesnil	75012	PARIS	3	342	645 402	148 954	794 355	794 355
33/35 avenue Stéphane Pichon	75013	PARIS	1	123	172 000	0	172 000	172 000
16 rue Maublanc	75015	PARIS	1	69	109 000	0	109 000	109 000
30 avenue Félix Faure	75015	PARIS	1	58	159 000	0	159 000	159 000
158 bis rue de la Croix Nivert	75015	PARIS	1	30	78 000	0	78 000	78 000
90 rue de Javel	75015	PARIS	1	35	84 000	0	84 000	84 000
38/40 rue du Général Beuret	75015	PARIS	1	35	84 000	0	84 000	84 000
45 rue de la Jonquièrre	75017	PARIS	1	60	90 000	0	90 000	90 000
8 rue Guy Moquet	75017	PARIS	2	95	154 000	0	154 000	154 000
129 rue Legendre	75017	PARIS	1	62	96 000	0	96 000	96 000
43 rue des Batignolles	75017	PARIS	1	127	372 738	0	372 738	372 738
104 rue de Courcelles	75017	PARIS	1	129	650 195	0	650 195	650 195
61 rue Ramey	75018	PARIS	1	66	141 000	0	141 000	141 000
53 rue du Poteau	75018	PARIS	2	106	117 000	0	117 000	117 000
53 rue du Simplon	75018	PARIS	2	48	81 000	0	81 000	81 000
74 boulevard d'Ornano	75018	PARIS	1	64	101 000	0	101 000	101 000
103 rue Caulaincourt	75018	PARIS	1	20	76 000	0	76 000	76 000
126 avenue Simon Bolivar	75019	PARIS	1	215	680 000	0	680 000	680 000
30 avenue Gambetta	75020	PARIS	1	45	101 000	0	101 000	101 000
200 rue de Belleville	75020	PARIS	1	200	210 000	0	210 000	210 000
104 rue d'Avron	75020	PARIS	1	118	519 851	0	519 851	519 851
<b>Sous Total Commerces à Paris</b>			<b>Loyers Annuels HT</b>					
			<b>1 424 058 €</b>	<b>52</b>	<b>3 832</b>	<b>10 469 405</b>	<b>181 128</b>	<b>10 650 533</b>
<b>COMMERCES EN REGION PARISIENNE</b>								
51-55 rue Aristide Briand	77100	MEAUX	3	496	633 944	15 245	649 189	649 189
Lieudit Les Routoires	77176	SAVIGNY LE TEMPLE	2	1 200	1 010 737	0	1 010 737	1 010 737
Quartier au Segrais	77200	LOGNES	1	89	71 380	0	71 380	71 380
Zac du Chemin de Croissy	77200	TORCY	3	351	758 546	0	758 546	758 546
80-84 route de la Liberté	77340	PONTAULT-COMBAULT	27	3 411	5 300 000	89 957	5 389 957	5 330 717
14 place des Coliberts	77420	LOGNES MAND SUD	1	198	167 000	0	167 000	167 000
Zac de Mandinet Nord	77420	LOGNES MAND NORD	1	68	64 000	0	64 000	64 000
Zac de la Haute Maison	77420	CHAMPS SUR MARNE	1	180	388 101	0	388 101	388 101
14 cours des Roches	77420	NOISIEL	1	109	129 582	0	129 582	129 582
Avenue de Clayes	77500	CHELLES	1	231	112 050	4 539	116 589	116 589
Boulevard Michel Faraday	77700	SERRIS	4	1 526	2 925 000	4 710	2 929 710	2 928 180
12 rue de Satory	78000	VERSAILLES	1	40	121 959	8 446	130 405	130 345
33 avenue du Maine	78015	PARIS	1	637	5 315 000	0	5 315 000	5 315 000
1 rue Collignon	78100	ST GERMAIN EN LAYE	1	20	165 000	0	165 000	165 000
2 rue de Breuvery	78100	ST GERMAIN EN LAYE	1	115	156 000	0	156 000	156 000
26 rue Jean Jaurès	78100	ST GERMAIN EN LAYE	1	58	100 000	0	100 000	100 000
4 rue Saint Pierre	78100	ST GERMAIN EN LAYE	2	75	176 079	0	176 079	176 079
69 rue au Pain	78100	ST GERMAIN EN LAYE	1	55	180 805	0	180 805	180 805
43 avenue de la République	78130	LES MUREAUX	1	250	231 000	0	231 000	231 000
Zac du Grand Ouest	78130	LES MUREAUX	1	1 084	807 980	12 207	820 187	820 187

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2013

Immeubles		Nombre de lots ou boutiques	Surface en M²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'Immobilisation (Travaux d'aménagements ou d'améliorations H	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
C. commercial du Plan de Troux	78180 MONTIGNY LE BRETONNEU	5	287	556 577	4 617	561 194	561 194
108 rue M. Braunstein	78200 MANTES LA JOLIE	2	191	191 000	0	191 000	191 000
Zac des deux Chemins	78200 BUCHELAY	1	600	285 232	444 676	729 908	707 982
PlaceSaint-Maclou	78200 MANTES LA JOLIE	2	120	117 386	0	117 386	117 386
9 ter rue Pierre Semart	78210 SAINT CYR L'ECOLE	1	37	29 000	0	29 000	29 000
Avenue du Général Leclerc	78220 VIROFLAY	1	221	380 300	77	380 377	380 377
8-8 bis avenue Charles de Gaulle	78230 LE PECQ	3	233	190 000	0	190 000	190 000
66 route de Mantes	78240 CHAMBOURCY	5	444	505 000	0	505 000	505 000
57 route de Mantes	78240 CHAMBOURCY	1	248	490 428	25 000	515 428	502 303
C. commercial Saint-Sébastien	78300 POISSY	1	67	56 177	0	56 177	56 177
33ter boulevard Gambetta	78300 POISSY	3	680	669 797	0	669 797	669 797
2 place Georges Pompidou	78300 POISSY	3	242	307 178	0	307 178	307 178
Route d'Andrézy	78300 CARRIERES S/POISSY	2	1 200	731 755	62 157	793 913	779 874
ZA Pariwest	78310 MAUREPAS	1	1 339	1 315 000	113 079	1 428 079	1 376 655
Zac du chemin des Eaux	78340 CLAYES SOUS BOIS	6	910	788 382	343	788 725	788 725
2/4 avenue du Maréchal Foch	78400 CHATOU	2	285	635 000	0	635 000	635 000
117 rue Désiré Clément	78700 CONFLANS STE HONORINE	1	24	51 802	896	52 698	52 698
C.commercial de St Nom la Bretèche	78860 ST NOM LA BRETECHE	2	270	331 413	1 235	332 648	332 648
5 place des Copains d'abord	91080 EVRY COURCOURONNES	1	105	73 000	0	73 000	73 000
69-87 Grande Rue	91160 LONGJUMEAU	3	360	637 000	0	637 000	637 000
7 place des Charmilles	91160 LONGJUMEAU	3	204	175 587	13 629	189 217	182 782
La Greffière	91170 FLEURY MEROGIS	1	458	442 102	0	442 102	442 102
La Greffière	91170 FLEURY MEROGIS	1	807	876 582	0	876 582	876 582
C. commercial "La Moinerie"	91220 BRETIGNY SUR ORGE	4	1 875	746 000	0	746 000	746 000
Les Noues de Seine	91350 GRIGNY	5	3 067	2 213 499	519 441	2 732 940	2 552 730
Lotissement de la Plaine Basse	91350 GRIGNY	1	1 043	945 184	149 901	1 095 085	1 031 352
Lotissement commercial de la Greffière	91700 FLEURY MEROGIS	2	690	548 816	14 444	563 260	555 247
44-46-48 boulevard Victor Hugo	92110 CLICHY	2	213	168 000	0	168 000	168 000
18 rue Kléber	92130 ISSY LES MOULINEAUX	2	96	251 091	1 568	252 659	252 659
84 avenue Jean Jaurès	92140 CLAMART	4	252	340 504	11 513	352 017	342 699
1 place Boileau	92220 BAGNEUX	3	135	268 755	7 403	276 158	276 158
16 rue Raspail	92270 BOIS COLOMBES	1	42	80 000	0	80 000	80 000
5 et 7 rue Mertens	92270 BOIS COLOMBES	3	245	472 592	88 840	561 432	561 432
73 rue du Président Wilson	92300 LEVALLOIS PERRET	2	107	348 000	0	348 000	348 000
64-66 boulevard Mission Marchand	92400 COURBEVOIE	1	227	869 000	0	869 000	869 000
3 rue Edouard Belin	92500 RUEIL	2	192	540 000	0	540 000	540 000
30 rue de Normandie	92600 ASNIERES	1	69	167 694	5 200	172 894	167 694
3 rue de Verdun	92700 COLOMBES	1	50	83 344	1 281	84 624	84 624
4 rue de la Reine Henriette	92700 COLOMBES	1	42	73 633	0	73 633	73 633
1-3 rue Jules Verne	92800 PUTEAUX	2	162	350 633	55 798	406 431	406 431
Zac du Centre Ville	93290 TREMBLAY EN FRANCE	4	368	550 347	12 858	563 205	563 205
15-25 rue Nelson Mandela bât. C	93290 TREMBLAY EN FRANCE	4	443	633 120	66 275	699 395	699 395
15-25 rue Nelson Mandela	93290 TREMBLAY EN FRANCE	1	435	481 667	1 445	483 113	483 113
15-25 rue Nelson Mandela	93290 TREMBLAY EN FRANCE	1	76	126 860	1 004	127 864	127 864
27 rue de la Commune de Paris	93300 AUBERVILLIERS	2	235	406 277	14 186	420 462	420 462
Zac des Bords de Marne	93360 NEUILLY PLAISANCE	1	145	240 107	20 091	260 198	260 198
Place du Clos des Vergers	94000 CRETEIL	1	129	61 000	0	61 000	61 000
Quartier des Bordières	94000 CRETEIL	1	71	60 000	0	60 000	60 000
80-86 Grande rue Charles de Gaulle	94130 NOGENT SUR MARNE	1	83	358 973	0	358 973	358 973
21 rue Micolon	94140 ALFORTVILLE	4	220	255 000	0	255 000	255 000
Zac Allende - place Salvatore	94160 ALFORTVILLE	1	71	55 644	0	55 644	55 644
2 rue Henri Janin	94190 VILLENEUVE ST GEORGES	1	1 535	670 000	0	670 000	670 000
23-39 rue Camille Desmoulins	94230 CACHAN	3	274	738 092	0	738 092	738 092
6 rue du Général Leclerc	94270 KREMLIN BICETRE	1	30	71 718	0	71 718	71 718
148 avenue de Paris	94300 VINCENNES	1	80	176 000	0	176 000	176 000
3 allée des Ambalais	94420 LE PLESSIS TREVISE	5	395	716 417	8 098	724 515	724 515
Avenue Louis Luc	94600 CHOISY LE ROI	8	743	2 076 750	0	2 076 750	2 076 750
Quartier A3 Zup Sannois	95120 SANNOIS	5	465	170 000	0	170 000	170 000
14, boulevard Maurice Bertheaux	95130 FRANCONVILLE	2	169	278 000	0	278 000	278 000
Centre commercial Intermarké	95190 GOUSSAINVILLE	1	450	349 870	473	350 344	350 344
26 boulevard du Havre	95220 HERBLAY	1	1 500	1 520 000	181 313	1 701 313	1 627 530
Avenue de l'Equillette	95310 ST OUEN L AUMONE	1	236	158 547	98 125	256 672	231 192
Avenue Jacques Vogt	95340 PERSAN	12	1 855	1 067 143	71 435	1 138 578	1 138 578
Zac des Bellevues	95610 ERAGNY	4	2 846	1 920 858	5 657	1 926 515	1 925 921
<b>Sous Total Commerces en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT 5 136 518 €</b>	<b>209</b>	<b>40 886</b>	<b>50 258 998</b>	<b>2 137 163</b>	<b>52 396 161</b>	<b>51 862 051</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2013

Immeubles		Nombre de lots ou boutiques	Surface en M²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'Immobilisation (Travaux d'aménagements ou d'améliorations H	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
<b>COMMERCES EN PROVINCE</b>							
Le forum Picardie	02100 SAINT QUENTIN	3	1 676	904 129	0	904 129	904 129
1 rue Blacas	06000 NICE	2	310	1 450 000	3 663	1 453 663	1 450 458
15 boulevard Fuon Santa	06340 LA TRINITE	1	2 585	6 730 000	0	6 730 000	6 730 000
166 rue de Rome	13006 MARSEILLE	1	220	220 000	0	220 000	220 000
Zone Cap Sud	22100 LANVALLAY	3	2 333	1 840 000	0	1 840 000	1 840 000
34 route de Saint-Marc	22300 LANNION	7	712	1 400 000	0	1 400 000	1 400 000
Boulevard du 14 Juillet	27000 EVREUX	4	2 472	2 260 000	350 407	2 610 407	2 503 535
26 route de Fougères	35510 CESSON SEVIGNE	5	603	1 735 000	0	1 735 000	1 735 000
rue de la Vieille Ville	35600 REDON	4	3 434	3 500 000	4 318	3 504 318	3 501 439
C.commercial de l'Isle d'Abeau	38080 ISLE D'ABEAU	3	450	654 387	371	654 758	654 557
395 rue Georges Méliès	41350 ST GERVAIS LA FORET	3	1 608	1 650 000	11 812	1 661 812	1 660 336
13 rue de la Fosse	44000 NANTES	1	47	470 000	0	470 000	470 000
C. commercial Les Amandiers	44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	2	108	42 000	0	42 000	42 000
C. commercial du Manoir Saint- Lo	44300 NANTES DOULON	4	238	128 000	0	128 000	128 000
RN 20 "La Tuilerie"	45400 FLEURY LES AUBRAIS	1	1 200	714 986	3 074	718 060	718 060
Zac du Saule Gaillard Bât 2	54390 FROUARD	1	1 000	1 750 000	0	1 750 000	1 750 000
Zac du Saule Gaillard Bât 4	54390 FROUARD	3	1 400	2 490 000	0	2 490 000	2 490 000
Zac du Saule Gaillard Bât 7	54390 FROUARD	2	1 400	2 350 000	0	2 350 000	2 350 000
Zac du Saule Gaillard Bât 9	54390 FROUARD	2	1 200	1 910 000	0	1 910 000	1 910 000
Rue d'Albertville	54500 VANDOEUVRE LES NANCY	8	7 301	7 181 000	107 604	7 288 604	7 231 125
Parc Lann	56000 VANNES	5	3 089	3 900 000	4 880	3 904 880	3 902 440
ZA des Grands Champs	61100 FLERS	2	2 100	2 077 906	0	2 077 906	2 077 906
44 boulevard Jacquart	62100 CALAIS	1	339	970 000	15 501	985 501	981 239
2 avenue Bale	68300 SAINT LOUIS	1	404	720 000	0	720 000	720 000
175-177 avenue Thiers	69006 LYON	1	89	101 859	0	101 859	101 859
11 rue Antoine Lumière	69008 LYON	1	237	220 000	0	220 000	220 000
188 avenue Franklin Roosevelt	69500 BRON	1	141	293 750	0	293 750	293 750
112 avenue Franklin Roosevelt	69500 BRON	1	275	403 500	0	403 500	403 500
Boulevard du Pré Biollat	74200 ANTHY SUR LEMAN	7	6 737	7 540 000	0	7 540 000	7 540 000
ZI de La Maladière	74300 CLUSES	3	5 235	5 150 000	0	5 150 000	5 150 000
Les Garennes	87110 LE VIGEN	1	1 098	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000
75 Grande Rue	89100 SENS	1	475	1 141 575	0	1 141 575	1 141 575
<b>Sous Total Commerces en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT 5 130 189 €</b>	<b>85</b>	<b>50 515</b>	<b>63 898 092</b>	<b>501 631</b>	<b>64 399 723</b>	<b>64 220 908</b>
<b>TOTAL COMMERCES</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT 11 690 766 €</b>	<b>346</b>	<b>95 233</b>	<b>124 626 495</b>	<b>2 819 922</b>	<b>127 446 417</b>	<b>126 733 492</b>
<b>BUREAUX A PARIS</b>							
11 boulevard Sébastopol	75001 PARIS	1	180	593 000	50 184	643 184	613 773
118 rue de la Boétie	75008 PARIS	1	110	440 000	18 365	458 365	451 937
4-10 avenue de la Grande Armée	75017 PARIS	2	537	4 280 000	403 098	4 683 098	4 461 505
64 rue de Crimée	75019 PARIS	1	145	116 000	0	116 000	116 000
<b>Sous Total Bureaux à Paris</b>	<b>Loyers Annuels HT 409 941 €</b>	<b>5</b>	<b>972</b>	<b>5 429 000</b>	<b>471 646</b>	<b>5 900 646</b>	<b>5 643 215</b>
<b>BUREAUX EN REGION PARISIENNE</b>							
35 rue Grande Fontaine	78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	180	186 000	23 955	209 955	191 743
20-22 rue Schnapper	78100 ST GERMAIN EN LAYE	4	426	700 089	53 721	753 811	726 700
1 avenue de l'Europe	78117 TOUSSUS LE NOBLE	1	1 482	2 130 000	0	2 130 000	2 130 000
2 avenue de l'Europe	78117 TOUSSUS LE NOBLE	1	673	1 320 000	0	1 320 000	1 320 000
6 avenue de l'Europe	78117 TOUSSUS LE NOBLE	2	380	500 000	0	500 000	500 000
30 rue Lemonnier	78160 MARLY LE ROI	1	171	180 384	0	180 384	180 384
31 route de Versailles	78170 LA CELLE ST CLOUD	1	145	152 000	0	152 000	152 000
33ter boulevard Gambetta	78300 POISSY	5	1 032	1 356 796	309 752	1 666 548	1 612 189
2 place Georges Pompidou	78300 POISSY	2	1 656	2 569 373	612 575	3 181 948	2 908 977
1 rue Jules Guesdes	91130 EVRY RIS ORANGIS	2	1 550	1 700 000	268 209	1 968 209	1 767 754
4 avenue Rio Solado	91940 LES ULIS	6	1 414	1 410 000	27 095	1 437 095	1 431 425
71 avenue Jean Jaurès	92100 BOULOGNE	1	229	599 000	0	599 000	599 000
44 rue Jean Jaurès	92140 CLAMART	1	62	77 999	0	77 999	77 999
60 rue Etienne Dolet	92240 MALAKOFF	2	344	584 441	37 769	622 210	605 103
<b>Sous Total Bureaux en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT 1 556 748 €</b>	<b>30</b>	<b>9 743</b>	<b>13 466 083</b>	<b>1 333 076</b>	<b>14 799 159</b>	<b>14 203 275</b>
<b>BUREAUX EN PROVINCE</b>							
Route des Dolines	06560 SOPHIA ANTIPOLIS	7	692	780 000	161 588	941 588	850 633
4 rue Léon Gozlan	13000 MARSEILLE	3	1 513	7 000 000	0	7 000 000	7 000 000
350 avenue du Club hippique	13090 AIX EN PROVENCE	1	781	1 300 000	0	1 300 000	1 300 000
Centre Tertiaire de Marseille	13127 VITROLLES	3	819	490 000	37 205	527 205	497 712
Avenue Louis Taurisson	19100 BRIVE LA GAILLARDE	1	997	1 550 000	0	1 550 000	1 550 000
Kergaderec	29850 GOUESNOU	1	2 612	4 300 000	0	4 300 000	4 300 000
59 allée Jean Jaurès	31000 TOULOUSE	1	962	2 512 000	0	2 512 000	2 512 000

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2013

Immeubles		Nombre de lots ou boutiques	Surface en M²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou d'améliorations H	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
6 rue Claude-Marie Perroud	31100 TOULOUSE	1	3 677	5 600 000	0	5 600 000	5 600 000
Zac de l'Hers	31750 LABEGE	3	2 825	5 200 000	0	5 200 000	5 200 000
Rue Joseph Abria	33000 BORDEAUX	1	374	400 000	0	400 000	400 000
Parc d'activité de la Bretèche	35768 SAINT GREGOIRE	1	1 251	1 400 000	0	1 400 000	1 400 000
Place Robert Schumann	38000 GRENOBLE	1	465	600 000	22 656	622 656	621 339
Zac de l'Eraudière	44000 NANTES	1	1 392	1 370 000	13 073	1 383 073	1 377 203
14 rue de la Cornouaille	44000 NANTES	1	1 184	1 940 000	0	1 940 000	1 940 000
12 avenue Claude Guillemin	45100 ORLEANS	2	1 152	900 000	3 545	903 545	900 443
1 rue Labrosse-Venner	57070 ST JULIEN LES METZ	1	3 240	5 243 000	59 900	5 302 900	5 301 403
27 A allée Lavoisier	59650 VILLENEUVE D'ASCQ	4	776	975 000	4 255	979 255	978 723
Rue Louis-Pierre Dugropez	60610 LA CROIX ST OUEN	1	2 515	4 050 000	0	4 050 000	4 050 000
7 rue du Parc	67205 OBERHAUSBERGEN	1	303	286 000	0	286 000	286 000
10 rue Marc Petit	69002 LYON	1	132	275 000	8 945	283 945	247 832
Cité Internationale	69006 LYON	1	437	1 456 808	124 196	1 581 004	1 366 139
139-141 rue Vendôme	69006 LYON	1	1 520	3 492 000	0	3 492 000	3 492 000
8 rue Maryse Bastié	69500 BRON	1	1 039	1 130 000	20 938	1 150 938	1 138 899
<b>Sous Total Bureaux en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>4 452 030 €</b>	<b>39</b>	<b>30 657</b>	<b>52 249 808</b>	<b>456 299</b>	<b>52 706 107</b>	<b>52 310 325</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b> <b>6 418 719 €</b>	<b>74</b>	<b>41 372</b>	<b>71 144 891</b>	<b>2 261 021</b>	<b>73 405 912</b>	<b>72 156 815</b>
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN REGION PARISIENNE</b>							
57 bis avenue de l'Europe	77184 EMERAINVILLE	2	325	250 000	0	250 000	250 000
7 allée de Giverny	78290 CROISSY SUR SEINE	1	1 123	1 225 000	0	1 225 000	1 225 000
5 rue des Grands Champs	78300 POISSY	2	540	322 000	5 615	327 615	325 930
Rue Charles-Edouard Jeanneret	78300 POISSY	1	4 480	4 450 000	0	4 450 000	4 450 000
104-108 route de Cormeilles	78500 SARTROUVILLE	1	1 313	1 005 000	0	1 005 000	1 005 000
3 rue Charles de Gaulle	78840 FRENEUSE	2	3 947	2 100 000	0	2 100 000	2 100 000
8-10 rue du Bois Sauvage	91000 EVRY	1	325	300 000	33 667	333 667	301 044
Les Villas d'Entreprise	91000 EVRY BOIS SAUVAGE	1	280	260 000	23 537	283 537	279 614
ZA Courtaboeuf	91140 VILLEJUST	1	3 079	3 047 500	0	3 047 500	3 047 500
1 rue Condorcet	91240 ST MICHEL SUR ORGE	1	2 133	1 300 000	8 835	1 308 835	1 308 467
3 rue Olympes de Gouges	91350 GRIGNY	1	2 200	1 866 550	0	1 866 550	1 866 550
56-57 avenue de la Liberté	94260 FRESNES	4	810	480 000	39 377	519 377	488 591
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>1 779 960 €</b>	<b>18</b>	<b>20 555</b>	<b>16 606 050</b>	<b>111 031</b>	<b>16 717 081</b>	<b>16 647 697</b>
<b>LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN PROVINCE</b>							
Parc d'activité de l'Agavon	13170 MARSEILLE AGAVON	1	429	220 000	70 337	290 337	220 000
17 chemin de la Poterne	38000 GRENOBLE	1	6 982	3 166 000	0	3 166 000	3 166 000
Rue Vallée	44340 BOUGUENAIS	1	4 004	2 800 000	175 684	2 975 684	2 842 260
6 rue Joannès Carret	69009 LYON	2	947	1 260 000	0	1 260 000	1 260 000
Rue Gustave Eiffel	69330 MEYZIEU	1	3 937	3 100 000	0	3 100 000	3 100 000
19 rue du 35ème Régiment	69500 LYON BRON	1	1 696	1 200 000	28 384	1 228 384	1 211 798
5 route du Pérolier	69570 DARDILLY	1	1 854	2 500 000	29 540	2 529 540	2 522 894
Rue Blaise Pascal	69680 CHASSIEU	2	1 344	1 000 000	0	1 000 000	1 000 000
196 allée Alexandre Borodine	69791 ST PRIEST	2	2 389	4 750 000	0	4 750 000	4 750 000
15 rue Aimé Cotton	69800 ST PRIEST	1	4 026	4 000 000	0	4 000 000	4 000 000
<b>Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Province</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>1 870 250 €</b>	<b>13</b>	<b>27 608</b>	<b>23 996 000</b>	<b>303 945</b>	<b>24 299 945</b>	<b>24 072 951</b>
<b>TOTAL LOCAUX MIXTES et ACTIVITES</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b> <b>3 650 211 €</b>	<b>31</b>	<b>48 163</b>	<b>40 602 050</b>	<b>414 976</b>	<b>41 017 026</b>	<b>40 720 648</b>
<b>ENTREPÔTS EN REGION PARISIENNE</b>							
6 rue des Frères Lumière	78370 PLAISIR	1	1 347	580 000	0	580 000	580 000
Pars d'activité des Bellevues	95000 CERGY	1	4 094	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000
<b>Sous Total Entrepôts en Région Parisienne</b>	<b>Loyers Annuels HT</b> <b>75 622 €</b>	<b>2</b>	<b>5 441</b>	<b>2 580 000</b>	<b>0</b>	<b>2 580 000</b>	<b>2 580 000</b>
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b> <b>75 622 €</b>	<b>2</b>	<b>5 441</b>	<b>2 580 000</b>	<b>0</b>	<b>2 580 000</b>	<b>2 580 000</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>LOYERS ANNUELS HT</b> <b>21 835 318 €</b>	<b>453</b>	<b>190 209</b>	<b>238 953 436</b>	<b>5 495 919</b>	<b>244 449 355</b>	<b>242 190 955</b>

## Valeur vénale

Le Cabinet FONCIER EXPERTISE a procédé à la réactualisation des valeurs vénales des immeubles conformément à la réglementation.

Le montant des évaluations prenant en compte les acquisitions et les cessions réalisées durant l'exercice, s'établit au 31 décembre 2013 à 288.941.000 € hors droits soit 306.828.792 € en tenant compte des droits de mutation.

Sur l'ensemble du patrimoine, la progression est de 8,28% avec l'intégration des nouveaux actifs.

A périmètre égal, la valeur vénale des actifs est restée quasiment stable (0,31%) en dépit d'une conjoncture défavorable et est conforme à la tendance observée sur des patrimoines similaires.

De manière générale, les commerces parisiens ou d'Ile-de-France ainsi que certains actifs en région bien situés ont progressé au-delà de 5%, voire à plus de 10% pour certains d'entre eux.

Les quelques baisses touchent essentiellement les sites devenus vacants et ceux qui sont situés dans des zones à risque locatifs importants.

Compte tenu de ces résultats, la valeur de réalisation de la Société est passée à 236,59 € / part (contre 236,76 € en 2012) et la valeur de reconstitution à 276,06 € (contre 275,79 €), étant observé que le nombre total de parts pris en compte pour le calcul de ces valeurs est passé de 1.190.000 au 31.12.2012 à 1.246.444 au 31.12.2013.

### Valeurs de réalisation et de reconstitution à la clôture de l'exercice 2013 (en euros)

		Montant global	Montant par part 2013
<b>Valeur comptable de la Société</b>		<b>246 319 676</b>	<b>197,62</b>
Capitaux propres comptables au 31.12.2013	246 319 676		
<b>Valeur de réalisation de la Société</b>		<b>294 894 018</b>	<b>236,59</b>
Valeur comptable	246 319 676		
Coût historique des immobilisations	242 190 956		
Valeur actuelle des immobilisations (expertises hors droits)	288 941 000		
Provisions pour grosses réparations	1 824 298		
<b>Valeur de reconstitution de la Société</b>		<b>344 089 196</b>	<b>276,06</b>
Valeur de réalisation	294 894 018		
Frais de reconstitution des immeubles	17 914 342		
Frais de reconstitution de la Société	31 280 836		

## GESTION DES IMMEUBLES

### Situation locative

Le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2013 est passé de 20.226.579 € en 2012 à 21.092.194 €, soit 866.000 € de loyers facturés supplémentaires (+ 4,28%) grâce aux loyers des investissements réalisés en 2012 dont, notamment, ceux financés par réemploi des fonds provenant des arbitrages.

D'autres produits locatifs ont été comptabilisés à hauteur de 131.237 €, d'un montant sensiblement équivalent à ceux de 2012 (132.930 €) portant ainsi la totalité des produits locatifs à 21.223.435,86 €.

Ces produits supplémentaires ont été négociés dans diverses situations, parmi lesquelles :

- droits d'entrée et indemnités de déspecialisation (80 K€)
- rétroactivité de jouissance de loyers ou indemnités dans le cadre des investissements (45 K€).

Nous déplorons cependant que les loyers des nouveaux actifs n'aient eu pour effet que de compenser, en partie, le manque à gagner consécutif aux difficultés rencontrées dans la gestion locative du patrimoine existant, conséquence directe de la crise économique.

En effet, l'absence de croissance qui caractérise notre pays depuis plus de deux ans, a impacté gravement la situation financière des entreprises et des commerçants, ce qui n'a pas été sans répercussion sur la gestion locative des patrimoines investis en immobilier d'entreprise. On a recensé cette année un plus grand nombre de liquidations judiciaires et de résiliations de baux ou, dans le meilleur des cas, des renégociations des conditions locatives. Les délais de relocation se sont allongés et ont souvent été accompagnés d'ajustement des valeurs locatives à la baisse.

Dans ce contexte, certains secteurs d'activité ont souffert plus que d'autres comme, notamment, ceux de l'imprimerie ou du textile, ce qui a eu pour conséquence l'accompagnement de certains locataires auxquels des réductions de loyers, représentant globalement 200 K€ HT / an environ, ont été consenties. Pour les entreprises concernées, le taux d'effort du poste loyer a ainsi pu être réduit, permettant d'assurer une continuité dans le paiement des loyers et un maintien de l'activité.

A la suite de liquidations judiciaires et de changement de stratégie commerciale de plusieurs enseignes nationales, plus de 9.000 m<sup>2</sup> ont en outre été libérés au cours de l'exercice portant sur plusieurs grandes surfaces commerciales, notamment à Lanvallay (2 052 m<sup>2</sup>), Grigny (1 225m<sup>2</sup>), Fleury-Mérogis (807m<sup>2</sup>), Persan (1 027 m<sup>2</sup>) et des bureaux à Lyon (609 m<sup>2</sup>).

A l'occasion de ces libérations, certains actifs ne sont plus présentés à la location et ont été mis en vente, ce qui explique, en partie, le déséquilibre enregistré cette année entre les départs et les relocations.

Au cours de l'exercice, les relocations les plus significatives ont été enregistrées dans le segment des bureaux (rue de la Boétie à Paris) et des commerces (à Fleury-Mérogis, Poissy, Paris, Nogent sur Marne, Nantes) pour un montant annuel global de 283.200 € HT.

Compte tenu de ces éléments le taux d'occupation financier a évolué comme suit au cours de l'année :

#### Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	91 %	90 %	90 %	91 % *

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

#### Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	91 %	91 % *
TOF annuel	92 %	91 %

*\* Hors locaux vacants mis en vente, ce taux serait de 93 %*

## Contentieux

### Créances douteuses

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses au titre de l'exercice de 624.094 €, en légère hausse par rapport à l'année passée.

Au cours de la période, les reprises de provisions nettes se sont élevées à 136.286 € après déduction des 967.591€ de créances irrécouvrables passées en perte (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs).

A la clôture de l'exercice, les créances douteuses cumulées s'élèvent 1.116.488 €, ce qui correspond à un taux de couverture de 96 % au 31/12/2013.

### Procédures en cours

Nous relatons ci-après, les litiges faisant l'objet de procédures judiciaires autres que celles portant sur des recouvrements de loyers et charges ou des expulsions de locataires.

### ➤ Centre Commercial d'ELANCOURT

Nous vous rappelons que votre SCPI était propriétaire de 60% d'un centre commercial «Nouveaux Horizons» qui a été détruit suite à un incendie intervenu le 29 octobre 2000.

La reconstruction de ce centre n'avait pu aboutir suite à un vote défavorable des copropriétaires.

Deux procédures avaient été diligentées par les commerçants à l'encontre :

- l'assureur de la copropriété qui refusait le versement de l'indemnité sur la base de la valeur vénale des actifs
- du syndicat des copropriétaires qui s'opposait à la liquidation des droits des commerçants et de leur indemnisation

Dans les deux cas, ces procédures ont été favorables aux commerçants devant les juges du fonds.

Votre SCPI a perçu au terme de la première procédure, une somme complémentaire de 76.717 €. Le syndicat des copropriétaires s'étant pourvu devant la Cour de Cassation, un arrêt est attendu en 2014.

Avec le versement d'une somme de 17.144,07 € correspondant au montant de l'astreinte obtenue auprès du Juge de l'exécution en complément des indemnités perçues l'an dernier, la deuxième procédure est désormais clôturée.

### ➤ BUCHELAY (78)

Nous vous rappelons que, suite à un sinistre (tempête) survenu le 28 mai 2008 ayant entraîné l'effondrement de la toiture et la fermeture d'un magasin appartenant à votre Société, une procédure judiciaire a été engagée sur l'initiative du locataire.

Le rapport de l'expert n'a pu être déposé que fin juin 2012 et a été suivi par une procédure au fond engagée par la Compagnie d'assurance dont le jugement a été rendu le 20 février 2014.

L'entreprise ayant réalisé les travaux de réfection de la toiture avant que ne survienne ce sinistre, a été condamnée à payer la somme de 176.564 € à votre Société représentant 1/3 du montant global des travaux validés par l'Expert judiciaire, le versement du solde devant être garanti par la Compagnie d'assurance.

### ➤ GRIGNY

Suite à des dégâts des eaux successifs dans un local commercial, un expert judiciaire avait été nommé. Ce dernier avait préconisé notamment la réfection de la toiture et de la voirie située à l'arrière du local. L'ensemble de ces travaux a été réalisé cette année.

Le locataire a assigné l'ensemble des propriétaires des cellules commerciales dont votre SCPI.

## Travaux

Le montant des travaux engagés en 2013 s'est élevé à 762.867€ HT et se décompose selon les trois critères ci-dessous :

### 1°) Prélèvement sur la provision pour grosses réparations

Réalisés pour un montant global de 561.613 € HT, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
10 rue du Bois Sauvage - EVRY (91)	Rénovation des locaux (mur, sol, électricité)	23.537 €
Rue des Halles - GRIGNY (91)	Réfection d'une voie située à l'arrière des cellules commerciales	37.296 €
395 rue G. Méliès - ST GERVAIS LAFORET (41)	Réfection rideau métallique	9.812 €
1 rue Jules Guesdes - RIS ORANGIS (91)	Changement de la climatisation	57.825 €
33 ter Gambetta - POISSY (78)	Réfection de la toiture	65.490 €
Rue du lot - BUCHELAY (78)	Remise en état du local commercial (1 <sup>ère</sup> partie)	251.089 €
1 rue Condorcet - ST MICHEL SUR ORGE (91)	Changement des radiants	8.835 €
4 avenue Rio Solado - LES ULIS (91)	Changement de fenêtres	20.775 €
1 rue Lab.-Venner - ST JULIEN LES METZ (54)	Réfection du parking	72.560 €

## 2°) Refacturation auprès des locataires

Le coût des travaux d'entretien récupérables auprès des locataires selon les conditions des baux s'est élevé à 182.215 € HT se décomposant comme suit :

- à hauteur de 10.453 € HT pour les immeubles indépendants. Ils correspondent à des travaux de petit entretien, d'intervention en toiture pour des réparations partielles, des travaux de réfection de voiries ou de menuiserie, dont les plus significatifs sont énumérés dans le tableau ci-dessous :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
Rue Valles - Rue de Pierre - BOUGUENAI (44)	Réparation chéneaux	6.146 €
"RN 20 - La Tuilerie" - FLEURY LES AUBRAIS (45)	Réparation toiture	3.621 €

- à hauteur de 171.762 € HT pour les travaux réalisés dans des immeubles en copropriété votés en Assemblée Générale : réfection chaudière, électricité, ravalement, toiture, serrurerie, maçonnerie, travaux de canalisation, changement de collecteur, mise en conformité des ascenseurs, peinture de cages d'escalier et halls d'entrée, espaces verts, plomberie.

## 3°) Dépenses non récupérables

Quelques travaux d'entretien ou de réparation n'ont pu faire l'objet d'une refacturation auprès des locataires et ont été comptabilisés directement en charges pour un montant de 19.039 € HT. Il s'agit le plus souvent de travaux concernant des locaux vacants.

La dotation de l'exercice à la provision pour grosses réparations, calculée sur la base d'un taux de 2,75% des loyers quittancés, s'est élevée à 580.035,35 €

Les prélèvements opérés sur la provision pour grosses réparations ont atteint cette année 491.600,26 €

Le solde net de la provision pour grosses réparations s'élève à 1.824.297 € au 31.12.2013 contre 1.735.863 € l'année précédente.

Un plan de travaux quinquennal a été établi et intègre, en sus du programme d'entretien des immeubles, des travaux de mise en conformité (notamment au regard des nouvelles normes environnementales), des travaux de remise en état de certains locaux dans le cadre de négociations de location ou de renouvellement de bail.

# RESULTATS

## Comptes de l'exercice

Les produits se décomposent comme suit :

- les loyers : 21.092.194 €
- les produits annexes : 131.237 € dont le détail vous a été donné dans le paragraphe sur la situation locative
- les reprises de provisions : 26.972 € sur risques divers 967.591 € sur créances irrécouvrables, 136.286 € représentant des excédents de provisions et 491.600 € de provisions pour grosses réparations.
- les produits financiers : 109.852 € provenant du placement de la trésorerie en certificats de dépôts.
- les produits exceptionnels : 4.522.183 € correspondant à des excédents de charges et indemnités de travaux pour 297.692 €, aux ventes d'actifs pour 4.224.491 €

Le poste Autres Charges Immobilières correspondant aux charges supportées par la Société au titre des locaux vacants ou aux charges non récupérables auprès des locataires, s'élève à 957.884 € contre 865.446 € en 2012, cette forte hausse s'expliquant par l'augmentation du nombre de locaux vacants dont certains concernés par la majoration des taxes foncières et taxes sur les bureaux.

Les autres charges significatives sont :

- les honoraires de la Société de Gestion se décomposant comme suit :
  - 1.919.996 € au titre des honoraires de gestion prélevés sur les produits locatifs et financiers,
  - 90.000 € au titre des honoraires complémentaires de gestion sur cessions d'actifs,
  - 1.636.876 € au titre de la commission de souscription couvrant les frais de collecte des capitaux et de recherche des investissements.
- les autres honoraires : 234.939 € (expertises, commissaires aux comptes, relocations,...)
- les provisions pour créances douteuses : 624.094 €
- la dotation aux provisions pour grosses réparations : 580.035 €
- les charges exceptionnelles : 998.517 € de créances irrécouvrables, 4.224.491 € de cessions d'actifs.
- les charges financières : 125.210 € (intérêts d'emprunts).

Compte tenu de tous ces éléments, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 17.279.298 € contre 16.588.534 € l'an dernier, soit une variation de 4,16 %.

Après prise en compte du report à nouveau de 1.642.456 €, le bénéfice distribuable au titre de l'exercice 2013 s'élève à 18.921.754 €.

Après prélèvement d'une somme de 791.669 € sur le report à nouveau permettant de maintenir le montant des 4 acomptes à un niveau constant, il a été distribué la somme globale de 18.070.967 €. Il vous est proposé d'affecter le solde non distribué, soit 850.787 €, au report à nouveau,

Ainsi, la constitution d'un report à nouveau dans les années fastes s'est avérée essentielle pour assurer le maintien des revenus distribués en dépit des difficultés économiques se répercutant sur la gestion locative de votre Société.

## PERFORMANCES

### Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi cette année à 15,12 € par part portant jouissance 12 mois, correspondant à la somme des 4 acomptes trimestriels dont le montant est demeuré stable (3,78 €) par rapport à l'exercice 2012.

Ce coupon annuel se décompose comme suit :

- 15,02 € au titre des recettes locatives
- 0,10 € au titre des produits financiers

Sur cette base, le taux de distribution 2013 s'établit à 5,22% (coupon annuel de 15,12 € divisé par le prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 289,64 €).

Le prix moyen de la part a progressé cette année de 1,71%.

Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement.

Le TRI sur 10 ans de votre SCPI s'établit à 11,13% et sur 15 ans à 12,30%. La moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise est de 10,23% sur 10 ans et 11,67% sur 15 ans.

## Evolution du prix de la part

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	15,30 €	15,30 €	15,45 €	15,45 €	15,12 €
Dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	229 €	234 €	256 €	256 €	264 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	6,68 %	6,53 %	6,03 %	6,03 %	5,72 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	255,41 €	273,04 €	286,14 €	285,95 €	289,64 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,99 %	5,60 %	5,40 %	5,40 %	5,22 %
Report à nouveau cumulé par part (3)	3,25 €	2,00 €	2,26 €	1,38 €	0,69 €

(1) Avant prélèvement obligatoire

(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

## Evolution par part des résultats financiers

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	17,90	96,82	16,70	93,65	18,89	96,42	18,09	98,14	17,65	97,51
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,25	1,35	0,19	1,06	0,17	0,85	0,13	0,72	0,09	0,51
Produits divers (net de Charges)	0,34	1,82	0,94	5,29	0,53	2,72	0,21	1,15	0,36	1,98
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>18,49</b>	<b>100,00</b>	<b>17,83</b>	<b>100,00</b>	<b>19,59</b>	<b>100,00</b>	<b>18,43</b>	<b>100,00</b>	<b>18,10</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	1,66	8,96	1,55	8,72	1,81	9,23	1,68	9,10	1,68	9,29
Autres frais de gestion	-0,21	-1,11	-0,69	-3,86	-0,09	-0,44	-0,09	-0,50	0,59	3,24
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,82	4,44	0,95	5,35	0,71	3,62	0,77	4,20	0,80	4,43
Autres charges d'exploitation	0,12	0,65	0,11	0,62	0,09	0,48	0,15	0,84	0,57	3,14
Sous-total charges externes	2,39	12,95	1,93	10,83	2,53	12,89	2,51	13,64	3,64	20,10
Amortissements nets :										
.patrimoine	0,39	2,09	0,48	2,68	0,53	2,70	0,45	2,45	0,41	2,27
.autres	0,11	0,61	0,09	0,50	0,09	0,46	0,07	0,38	0,07	0,39
Provisions nettes (2)										
.pour travaux	0,11	0,57	-0,02	-0,09	-0,01	-0,05	0,04	0,24	0,07	0,41
.autres	0,25	1,37	0,24	1,34	-0,26	-1,35	0,38	2,05	-0,40	-2,22
Sous-total charges internes	0,86	4,64	0,79	4,43	0,35	1,77	0,94	5,12	0,15	0,85
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,25</b>	<b>17,59</b>	<b>2,72</b>	<b>15,26</b>	<b>2,87</b>	<b>14,66</b>	<b>3,46</b>	<b>18,76</b>	<b>3,79</b>	<b>20,95</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>										
Variation report à nouveau	0,60	3,27	-0,27	-1,49	-0,85	-4,35	0,50	2,70	-0,58	-3,19
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,30	82,74	15,30	85,81	15,45	78,86	15,45	83,82	15,12	83,54
Revenus distribués après prélèvement	15,22	82,33	15,24	85,49	15,40	78,59	15,41	83,63	15,08	83,35

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Les chiffres mentionnés dans ce tableau ont été obtenus en divisant les montants globaux par le nombre moyen de parts de l'année concernée

## ORGANISATION ET CONTROLE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons que votre Conseil de Surveillance se réunit plusieurs fois par an (deux fois en 2013) et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Des bulletins d'activité informant les membres du Conseil des principaux événements survenus au sein de votre Société sont par ailleurs diffusés entre deux réunions.

Les convocations sont faites, généralement, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil est remis en séance et est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal, soumis à l'approbation du prochain Conseil. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

Bien que sa présence ne soit prévue qu'à l'occasion de l'approbation des comptes, l'un des deux Commissaires aux Comptes assiste, sauf empêchement, à toutes les réunions du Conseil, de sorte que les membres peuvent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres maximum, renouvelable par tiers chaque année. Il est actuellement de 11 membres conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2008. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion.

Il exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil. Les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.

Un règlement intérieur, fixant les règles de bonne conduite ainsi que les modalités de fonctionnement, a été adopté par votre Conseil de Surveillance. Chaque membre du Conseil s'est engagé, par écrit, à respecter le règlement intérieur, de même que tout associé présentant sa candidature au poste de membre du Conseil.

Votre Conseil de Surveillance est avisé et consulté préalablement à toute décision importante concernant votre Société. Son avis est notamment sollicité sur les cessions d'actifs et projets d'acquisitions dont le montant unitaire est supérieur à 5 M€.

## DIRECTIVE AIFM - MODERNISATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1er du Code Monétaire et Financier),

- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2° du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
  - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
  - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

## DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

### Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;

- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa société de gestion de portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

## ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013 et quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de quatre membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons que l'encours s'élève 3,352 millions d'euros et vous proposons, comme l'an dernier, de fixer la limite des emprunts à 20 % des fonds propres,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- au complément d'honoraires de gestion pour l'analyse et le suivi des dossiers d'arbitrage réalisés en 2013 fixé forfaitairement à 100.000 € HT,
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values.

La Société de Gestion vous propose également, cette année, d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques.

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (onzième résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- Sur l'extension de l'objet social,
- Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,

- Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Concernant la nouvelle commission sur travaux prévue par le règlement général de l'AMF, la Société de Gestion n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels en rapport avec l'élargissement de l'objet social, et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission en cas d'application.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts, tels que modifiés puis dans son ensemble.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

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, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion  
FIDUCIAL Gérance



---

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Mesdames, Messieurs,

Notre SCPI a su traverser une année 2013 difficile sur le plan économique en poursuivant sa politique pragmatique aussi bien sur les achats d'immeubles que sur les arbitrages nécessaires à la valorisation de notre patrimoine.

La collecte s'est poursuivie et a permis d'effectuer de nouveaux investissements qui permettent de maintenir la distribution d'un dividende sans trop prélever sur le report à nouveau existant. Les résultats demeurent globalement honorables (I) malgré une inquiétude sur le taux d'occupation.

Il y a lieu aussi d'examiner les conséquences de la transcription en Droit Français de la Directive Européenne conduisant à la modification des statuts (II) en Assemblée Générale.

### **I. Les résultats 2013**

Au 31 décembre 2013, BUROBOUTIC comptait 6 739 associés détenant 1.246.444 parts, soit un capital nominal de 186 966 600 €. La valeur de souscription unitaire de la part est de 290 €, la valeur de réalisation de 236,59 € et la valeur de reconstitution de 276,06 €.

Le dividende baisse légèrement en s'établissant à 15,12 € pour le dernier exercice soit un taux de 5,22 % comparé à la valeur marché de la part.

Le TRI de notre SCPI s'établit à 11,13 % sur 10 ans et à 12,30 % sur 15 ans, ce qui est supérieur à la moyenne affichée par la plupart des SCPI.

De son côté, le patrimoine s'est accru pour atteindre 190.209 m<sup>2</sup> (soit + 4,75% comparé à l'exercice précédent) notamment grâce à l'acquisition en 2013 d'actifs récents ou neufs occupés par des locataires de premier rang avec des baux fermes (ex : Pôle Emploi et LCL à Marseille ou bien Décathlon à Nice).

La valeur du patrimoine à périmètre égal s'est légèrement améliorée au vu des expertises de fin d'année.

Le taux d'occupation financier du patrimoine reste à un niveau modeste (91%), mais les soins apportés tant à la relocation qu'à la vente de certains sites devraient améliorer ce ratio pour l'établir aux alentours de 93% dans les prochains mois.

Néanmoins, il est important de constater que les performances de notre SCPI sont globalement bonnes, en tenant le cap dans la tempête économique qui agite le marché.

Je vous remercie donc d'approuver les décisions ordinaires annuelles prises dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Toutefois, il convient de rappeler les conséquences, notamment statutaires, de l'adoption de la Directive Européenne A.I.F.M. qui entre en vigueur le 22 Juillet 2014.

### **II. Les modifications statutaires nécessaires**

La Directive A.I.F.M (Alternative Investment Funds Managers) vise, à l'échelon européen, à mieux contrôler et gérer les risques financiers en uniformisant les règles de surveillance dans le domaine de la gestion des fonds.

Les SCPI appartiennent à la catégorie des «Fonds d'Investissements Alternatifs », en abrégé, « FIA ». Le législateur a renforcé la protection des épargnants et accru le contrôle interne et externe des fonds alternatifs.

Les principales réformes sont les suivantes :

- Les SCPI devront être gérées par une société de gestion de portefeuille (SGP) et mettre en place un dispositif de conformité et de contrôle interne.

Rappelons que Fiducial Gérance à la suite de sa fusion avec UFFI Ream, détient l'agrément nécessaire accordé par l'AMF.

- Désignation d'un dépositaire chargé de :
  - Garder les actifs de la SCPI (ou du FIA) et conserver ses instruments financiers.
  - Suivre l'évolution de tous les flux de liquidités.
  - S'assurer du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires.
  - Contrôler les calculs de la valeur des parts.
- Obligation pour la Société de Gestion de procéder à des comptes rendus réguliers à destination des épargnants et des autorités de tutelles
- Possibilité de détenir des parts de SCI et de SCPI ainsi que de procéder à l'achat de terrains à bâtir ou de constructions en cours.
- Amélioration de la fluidité de la cession des actifs détenus par la SCPI
- Détermination de toutes les rémunérations de la Société de Gestion et, en particulier, des commissions sur les opérations d'arbitrage.

D'autres modifications mineures permettant d'améliorer le fonctionnement des SCPI mais aussi l'information des associés, doivent être adoptées.

Je vous remercie, en conséquence, de bien vouloir approuver également les décisions extraordinaires visant à modifier nos statuts et qui assureront une meilleure protection des épargnants.

Je vous invite, par la même occasion, à renouveler les mandats des membres sortants de votre Conseil de Surveillance.

Fait à Paris, le 27 Février 2014

Léon BARUC  
Président du conseil de surveillance



## COMPTES ANNUELS

### Chiffres clés

#### Compte de résultat 2013

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	21 223 435
- <i>dont loyers</i>	21 092 194
- Excédent brut d'exploitation	18 152 636
- Résultat net	17 279 298

#### Bilan au 31/12/2013

- Capital social	186 966 600
- Total des capitaux propres	246 319 676
- Immobilisations locatives	242 190 956

#### Autres informations

	Global	Par part (1)
- Bénéfice	17 279 298	14,46
- Dividende	18 070 967	15,12

#### Patrimoine

	Global	Par part (2)
- Valeur vénale / expertise	288 941 000	231,81
- Valeur comptable	246 319 676	197,62
- Valeur de réalisation	294 894 018	236,59
- Valeur de reconstitution	344 089 196	276,06

(1) Calculé selon le nombre de parts moyen en jouissance dans l'année

(2) Calculé selon le nombre de parts au 31 décembre de l'année

## Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 238 811 861,54 €	288 941 000,00 €	+ 218 750 603,81 €	267 948 000,00 €
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	- 1 824 297,51 €		- 1 735 862,42 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>236 987 564,03 €</b>	<b>288 941 000,00 €</b>	<b>217 014 741,39 €</b>	<b>267 948 000,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 3 379 093,97 €		+ 3 299 684,95 €	
Immobilisations financières	+ 66 041,76 €	66 041,76 €	+ 62 345,53 €	62 345,53 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 458 577,15 €	2 458 577,15 €	+ 3 667 007,36 €	3 667 007,36 €
Autres créances	+ 10 201 846,98 €	10 201 846,98 €	+ 5 868 672,10 €	5 868 672,10 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 116 488,00 €	1 116 488,00 €	- 1 596 271,00 €	1 596 271,00 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 4 000 000,00 €	4 000 000,00 €	+ 11 000 000,00 €	11 000 000,00 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 8 069 629,39 €	8 069 629,39 €	+ 11 699 535,53 €	11 699 535,53 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-		- 26 971,66 €	26 971,66 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 7 507 933,56 €	7 507 933,56 €	- 8 831 781,78 €	8 831 781,78 €
Dettes d'exploitation	- 899 147,17 €	899 147,17 €	- 677 260,49 €	677 260,49 €
Dettes diverses	- 9 517 400,55 €	9 517 400,55 €	- 7 462 517,44 €	7 462 517,44 €
Dettes diverses/Distribution	-		-	
<b>TOTAL II</b>	<b>9 134 219,97 €</b>	<b>5 755 126,00 €</b>	<b>17 002 443,10 €</b>	<b>13 702 758,15 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+ 197 892,13 €	197 892,13 €	+ 87 828,40 €	87 828,40 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
<b>TOTAL III</b>	<b>197 892,13 €</b>	<b>197 892,13 €</b>	<b>87 828,40 €</b>	<b>87 828,40 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	246 319 676,13 €		234 105 012,89 €	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		294 894 018,13 €		281 738 586,55 €

\* 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 du 01/01 au 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/13
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	178 500 000,00 €			178 500 000,00 €
Capital en cours de souscription			8 466 600,00 €	8 466 600,00 €
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	78 770 544,81 €			78 770 544,81 €
Primes d'émission en cours de souscription			7 902 160,00 €	7 902 160,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	-29 352 890,60 €		-3 146 186,64 €	-32 499 077,24 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-1 042 609,15 €		80 273,18 €	-962 335,97 €
Réserves Indisponibles	714 630,00 €			714 630,00 €
Report à nouveau	2 332 251,94 €	-689 795,51 €		1 642 456,43 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2012	16 588 533,73 €	-16 588 533,73 €		
Résultat de l'exercice 2013			17 279 298,10 €	17 279 298,10 €
Acomptes sur distribution 2012	12 405 447,84 €	-12 405 447,84 €		
Acomptes sur distribution 2013			-13 494 600,00 €	-13 494 600,00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>258 915 908,57 €</b>	<b>-29 683 777,08 €</b>	<b>17 087 544,64 €</b>	<b>246 319 676,13 €</b>

## Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2013	31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2013	31/12/2012
			<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
			Loyers	21 092 194,47 €	20 226 579,63 €
			Charges facturées		
			Autres produits locatifs	131 237,39 €	132 930,29 €
			<b>Produits annexes</b>		
			Autres produits divers	4,00 €	6,60 €
Impôts et taxes					
Autres Charges Immobilières	957 883,70 €	865 445,67 €			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>957 883,70 €</b>	<b>865 445,67 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>21 223 435,86 €</b>	<b>20 359 516,52 €</b>
Rémunération de la Société de Gestion	2 009 995,52 €	1 875 631,74 €			
TVA non récupérable sur rémunération de gérance					
Commissions de souscriptions	1 636 876,00 €	3 554 691,00 €			
Honoraires de souscriptions					
Frais d'acquisitions	924 640,00 €	634 949,26 €			
Diverses charges d'exploitation	872 333,93 €	817 737,03 €			
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Provisions pour créances douteuses	624 094,00 €	616 747,00 €	Provisions Créances Douteuses	1 103 877,00 €	193 720,00 €
Provisions pour grosses réparations	580 035,35 €	556 230,93 €	Provisions Grosses Réparations	491 600,26 €	506 187,30 €
Provisions pour litiges			Charges facturées sur frais de gestion		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 647 974,80 €</b>	<b>8 055 986,96 €</b>	Transferts Charges d'Exploitation	2 755 454,50 €	4 250 416,55 €
			Indemnités d'assurances		
			Provisions pour litiges	26 971,64 €	
			<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 377 903,40 €</b>	<b>4 950 323,85 €</b>
Charges financières	125 209,81 €	50 617,98 €	Produits financiers	109 851,73 €	147 506,50 €
			Intérêts sur certificats de dépôt		
			Autres produits financiers		
	<b>125 209,81 €</b>	<b>50 617,98 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>109 851,73 €</b>	<b>147 506,50 €</b>
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	5 223 007,69 €	3 658 000,00 €	Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières	4 522 183,11 €	3 761 237,47 €
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>5 223 007,69 €</b>	<b>3 658 000,00 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>4 522 183,11 €</b>	<b>3 761 237,47 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>17 279 298,10 €</b>	<b>16 588 533,73 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 233 374,10 €</b>	<b>29 218 584,34 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 233 374,10 €</b>	<b>29 218 584,34 €</b>

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013 (en euros)

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	2013		2012	
	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées
<b>Commerces</b>				
71001 ALFORTVILLE CC ALLENDE*	255 000,00		255 000,00	
71002 JONQUIERE 45	90 000,00	188 000,00	90 000,00	177 000,00
71003 LOGNES MAND SUD	167 000,00	180 000,00	167 000,00	180 000,00
71005 RASPAIL 16	80 000,00	203 000,00	80 000,00	196 000,00
71007 C.C. HENRI IV	191 000,00	210 000,00	191 000,00	210 000,00
71008 CRETEIL COTE OR*	61 000,00		61 000,00	
71010 C.C.DES BOUGIMONTS	231 000,00	418 000,00	231 000,00	407 000,00
71012 ST SEBASTIEN	42 000,00	128 000,00	42 000,00	128 000,00
71013 BRETIGNY	746 000,00	1 228 000,00	746 000,00	1 198 000,00
71018 CLICHY 63	280 000,00	910 000,00	280 000,00	869 000,00
71019 LONGJUMEAU GDE RUE	637 000,00	1 200 000,00	637 000,00	1 200 000,00
71020 RAMEY 61	141 000,00	274 000,00	141 000,00	268 000,00
71022 BEAUMARCHAIS	144 000,00	344 000,00	144 000,00	326 000,00
71024 SANNOIS ERMONT*	170 000,00		170 000,00	
71025 COLLIGNON 1	165 000,00	367 000,00	165 000,00	350 000,00
71026 BREUVERY 2	156 000,00	394 000,00	156 000,00	380 000,00
71027 JEAN JAURES 26	100 000,00	261 000,00	100 000,00	256 000,00
71028 POTEAU 53	117 000,00	378 000,00	117 000,00	310 000,00
71029 POUSSIN 26	0,00	0,00	134 000,00	223 000,00
71031 COURCOURONNES 1 COP D'ABORD	73 000,00	102 000,00	73 000,00	100 000,00
71033 CRETEIL (BOLETS)(BOULEAUX)*	60 000,00		60 000,00	
71034 MANOIR SAINT LO	128 000,00	289 000,00	128 000,00	250 000,00
71035 MAUBLANC 16	109 000,00	283 000,00	109 000,00	266 000,00
71037 GUY MOQUET 8	154 000,00	425 000,00	154 000,00	391 000,00
71039 REUILLY 12	104 000,00	232 000,00	104 000,00	222 000,00
71040 CONDORCET 48	78 000,00	206 000,00	78 000,00	197 000,00
71041 LEVALLOIS WILSON	348 000,00	804 000,00	348 000,00	769 000,00
71042 FELIX FAURE 30	159 000,00	321 000,00	159 000,00	302 000,00
71043 CLICHY HUGO	168 000,00	367 000,00	168 000,00	343 000,00
71044 STEPHEN PICHON	172 000,00	368 000,00	172 000,00	356 000,00
71045 LE PECQ CHARLES DE GAULLE 8	190 000,00	321 000,00	190 000,00	321 000,00
71046 ELANCOURT	0,00	0,00	256 000,00	110 000,00
71047 CROIX NIVERT	78 000,00	141 000,00	78 000,00	135 000,00
71048 VINCENNES	176 000,00	377 000,00	176 000,00	373 000,00
71052 LOGNES-MAND NORD	64 000,00	82 000,00	64 000,00	81 000,00
71054 GAMBETTA 30	101 000,00	205 000,00	101 000,00	197 000,00
71055 JAVEL 90	84 000,00	189 000,00	84 000,00	183 000,00
71057 CHAMBOURCY MANTES 66	505 000,00	1 046 000,00	505 000,00	1 026 000,00
71058 BELLEVILLE 200	210 000,00	508 000,00	210 000,00	482 000,00
71059 ST ANDRE DES ARTS 59/61	440 000,00	600 000,00	440 000,00	570 000,00
71062 POISSONNIERE 98	133 000,00	327 000,00	133 000,00	303 000,00
71064 PARIS SIMPLON 53	81 000,00	165 000,00	81 000,00	137 000,00
71065 VOSGES 17	358 000,00	807 000,00	358 000,00	760 000,00
71066 DUVIVIER 16	107 000,00	260 000,00	107 000,00	260 000,00
71067 SAINT HONORE 89	169 000,00	450 000,00	169 000,00	410 000,00
71068 PARIS LEGENDRE 129	96 000,00	284 000,00	96 000,00	225 000,00
71069 PARIS RUE POISSONNIERE 34	185 000,00	367 000,00	185 000,00	353 000,00
71070 ST CYR / PIERRE SEMART	29 000,00	60 000,00	29 000,00	60 000,00
71072 BOURBON LE CHATEAU	147 000,00	460 000,00	147 000,00	440 000,00
71074 MAUBEUGE 69	132 000,00	266 000,00	132 000,00	262 000,00
71075 ORNANO 74	101 000,00	226 000,00	101 000,00	220 000,00
71076 MESLAY 60	72 000,00	179 000,00	72 000,00	179 000,00
71077 BEURET	84 000,00	184 000,00	84 000,00	178 000,00
71089 QUARTIER DE L'HORLOGE	188 000,00	520 000,00	188 000,00	459 000,00
71200 VILLENEUVE ST GEORGES	670 000,00	1 345 000,00	670 000,00	1 314 000,00
72001 ALFORTVILLE	55 643,89	126 000,00	55 643,89	124 000,00
72059 ST ANDRE DES ARTS	186 046,04	960 000,00	186 046,04	910 000,00
72080 CLAMART J.Jaurès 84	340 503,72	568 000,00	340 503,72	548 000,00
72081 ST GERMAIN ST PIERRE 4	176 078,61	370 000,00	176 078,61	358 000,00
72082 KREMLIN BICETRE*	71 717,81		71 717,81	
72087 PARIS CORDERIE 14	193 491,49	507 000,00	193 491,49	503 000,00
72088 PARIS REPUBLIQUE 122	131 416,69	438 000,00	131 416,69	438 000,00
72089 PARIS QUARTIER HORLOGE	152 449,02	281 000,00	152 449,02	246 000,00
72090 LONGJUMEAU CHARMILLES*	175 587,47		249 260,53	
72091 PARIS FG ST DENIS 209	60 203,34	192 000,00	60 203,34	192 000,00
72092 PARIS CHERCHE MIDI 41	203 530,57	515 000,00	203 530,57	503 000,00
72093 PARIS VICTOR MASSE*	90 072,98		90 072,98	
72095 CHELLES MONTS CHALATS	112 050,03	140 000,00	112 050,03	140 000,00
72097 BUCHELAY	285 232,11	430 000,00	285 232,11	360 000,00
72098 ERAGNY BELLEVUE	1 920 857,62	5 110 000,00	1 920 857,62	5 030 000,00
72099 PERSAN*	1 067 143,12		1 067 143,12	
72100 GRIGNY*	2 213 498,75		2 213 498,75	
72101 POISSY SEBASTIEN	56 177,46	138 000,00	56 177,46	133 000,00
72103 SARAN	714 985,89	1 120 000,00	714 985,89	1 100 000,00
72104 PARIS HEROLD 4	165 400,39	182 000,00	165 400,39	178 000,00
72105 PARIS DAUMESNIL 60	645 401,78	1 627 000,00	645 401,78	1 758 000,00
72106 PARIS LEDRU ROLLIN 100	78 608,92	212 000,00	78 608,92	209 000,00
72107 LE FAYET	904 129,39	2 280 000,00	904 129,39	2 267 000,00
72110 CLAYES S/BOIS 1	788 382,02	1 323 000,00	788 382,02	1 300 000,00
72112 ISLE D'ABEAU	654 387,20	1 960 000,00	654 387,20	1 950 000,00
72113 ST NOM LA BRETECHE	331 413,11	560 000,00	331 413,11	550 000,00
72116 LES MUREAUX	807 979,79	1 640 000,00	807 979,79	1 640 000,00
72118 CARRIERES S/POISSY*	731 755,28		731 755,28	
72119 LOGNES SEGRAIS	71 380,44	145 000,00	71 380,44	145 000,00
72121 GOUSSAINVILLE	349 870,49	720 000,00	349 870,49	709 000,00
72122 NEUILLY PLAISANCE 94	240 107,20	238 000,00	240 107,20	237 000,00
72123 MEAUX 1	633 943,69	690 000,00	633 943,69	680 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		2013		2012	
		Valeurs Comptables	Valeurs Estimées	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées
72124	TREMBLAY BAT D-F-HI*	550 346,81		550 346,81	
72126	FLEURY MEROGIS 1	442 102,15	700 000,00	442 102,15	700 000,00
72127	SAVIGNY TEMPLE*	1 010 736,98		1 010 736,98	
72128	VERSAILLES	121 959,21	214 000,00	121 959,21	212 000,00
72133	PLESSIS TREVISE	716 417,40	830 000,00	716 417,40	830 000,00
72134	VIROFLAY	380 300,17	1 100 000,00	380 300,17	1 100 000,00
72135	CHAMBOURCY 57	490 428,49	574 000,00	490 428,49	563 000,00
72136	ISSY MOULINEAU	251 090,99	347 000,00	251 090,99	340 000,00
72138	CONFLANS 117	51 801,82	57 000,00	51 801,82	58 000,00
72139	FLEURY MEROGIS 2	876 581,85	1 070 000,00	876 581,85	1 220 000,00
72140	MONTIGNY BRETONNEUX	556 576,75	1 257 000,00	556 576,75	1 235 000,00
72142	FLEURY MEROGIS 3*	548 816,46		548 816,46	
72143	LYON RUE THIERS	101 858,83	190 000,00	101 858,83	189 000,00
72144	AUBERVILLIERS	406 276,63	366 000,00	406 276,63	364 000,00
72145	BOIS COLOMBES	472 591,95	511 000,00	472 591,95	494 000,00
72147	COLOMBES		0,00	109 270,61	132 000,00
72148	TORCY*	758 546,08		758 546,08	
72149	PUTEAUX	350 632,74	726 000,00	350 632,74	717 000,00
72150	AVRON 104	519 851,15	700 000,00	519 851,15	690 000,00
72151	NOGENT SUR MARNE	358 973,45	530 000,00	358 973,45	570 000,00
72152	ST GERMAIN AU PAIN	180 804,53	470 000,00	180 804,53	466 000,00
72153	CHAMPS SUR MARNE	388 100,87	482 000,00	388 100,87	468 000,00
72154	COLOMBES 2	83 343,88	160 000,00	83 343,88	155 000,00
72155	GRIGNY PLAINE*	945 183,91		945 183,91	
72156	TREMBLAY BAT C*	633 120,29		633 120,29	
72157	BAGNEUX	268 755,42	312 000,00	341 638,25	368 000,00
72159	ASNIERES	167 693,92	239 000,00	167 693,92	230 000,00
72162	TREMBLAY BAT A*	481 667,31		481 667,31	
72163	COLOMBES REINE HENRIETTE	73 632,88	130 000,00	73 632,88	123 000,00
72164	TREMBLAY BAT E*	126 860,33		126 860,33	
72165	MANTES PORTE DES COMPTES	117 385,74	287 000,00	117 385,74	280 000,00
72183	NOISIEL 14 ROCHES	129 581,66	250 000,00	129 581,66	250 000,00
72200	ST OUEN L AUMONE	158 546,98	290 000,00	158 546,98	290 000,00
72201	PARIS BATIGNOLLES	372 737,85	1 040 000,00	372 737,85	980 000,00
72202	PARIS COURCELLES	650 195,06	1 500 000,00	650 195,06	1 440 000,00
73006	RUEIL	540 000,00	781 000,00	540 000,00	765 000,00
77013	HERBLAY	1 520 000,00	3 020 000,00	1 520 000,00	2 983 000,00
77014	EVREUX	2 260 000,00	4 504 000,00	2 260 000,00	4 446 000,00
77022	FRANCONVILLE	278 000,00	353 000,00	278 000,00	353 000,00
77024	LYON	220 000,00	393 000,00	220 000,00	393 000,00
77025	MARSEILLE RUE DE ROME	220 000,00	452 000,00	220 000,00	452 000,00
77027	PARIS BOLIVAR	680 000,00	1 510 000,00	680 000,00	1 510 000,00
78001	PARIS CAULAINCOURT	76 000,00	198 000,00	76 000,00	192 000,00
78003	CHATOU	635 000,00	1 083 000,00	635 000,00	1 027 000,00
78007	CACHAN	738 092,24	840 000,00	738 092,24	840 000,00
78009	LE CAROLLUS	293 750,00	360 000,00	293 750,00	360 000,00
78010	LES TERRASSES ROOSEVELT	403 500,00	570 000,00	403 500,00	540 000,00
78015	PONTAULT COMBAULT	5 300 000,00	4 610 000,00	5 300 000,00	4 610 000,00
78018	CALAIS	970 000,00	1 000 000,00	970 000,00	1 000 000,00
78020	COURBEVOIE	869 000,00	970 000,00	869 000,00	950 000,00
78021	CESSON SEVIGNE ROUTE FOUGERE	1 735 000,00	1 770 000,00	1 735 000,00	1 751 000,00
78023	VANNES	3 900 000,00	3 670 000,00	3 900 000,00	3 680 000,00
78025	REDON	3 500 000,00	3 335 000,00	3 500 000,00	3 332 000,00
78026	MAUREPAS	1 315 000,00	1 750 000,00	1 315 000,00	1 750 000,00
78027	NICE BLACAS	1 450 000,00	1 530 000,00	1 450 000,00	1 530 000,00
78032	SERRIS	2 925 000,00	2 870 000,00	2 925 000,00	3 230 000,00
78034	ST GERVAIS LE FORET	1 650 000,00	2 030 000,00	1 650 000,00	2 030 000,00
78036	LANVALLAY - DINAN	1 840 000,00	1 889 000,00	1 840 000,00	1 915 000,00
78037	VANDEUVRE LES NANCY	7 181 000,00	7 919 000,00	7 181 000,00	7 547 000,00
78039	LIMOGES - LE VIGEN	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 040 000,00
78041	NANCY FROUARD BATIMENT 2	1 750 000,00	1 780 000,00	1 750 000,00	1 755 000,00
78042	NANCY FROUARD BATIMENT 4	2 490 000,00	2 640 000,00	2 490 000,00	2 560 000,00
78043	NANCY FROUARD BATIMENT 7	2 350 000,00	2 470 000,00	2 350 000,00	2 420 000,00
78044	NANCY FROUARD BATIMENT 9	1 910 000,00	1 960 000,00	1 910 000,00	1 940 000,00
78049	CHOISY-LE-ROI	2 076 750,00	2 520 000,00	2 076 750,00	2 496 000,00
78054	MONT-PARNASSE C.COMMERCIAL	5 315 000,00	5 810 000,00	5 315 000,00	5 430 000,00
78056	PARIS BD ST GERMAIN	1 950 000,00	2 220 000,00	1 950 000,00	2 123 000,00
78058	NANTES FOSSE	470 000,00	351 000,00	470 000,00	343 000,00
78061	LANNION	1 400 000,00	1 400 000,00		0,00
78062	ANTHY SUR LEMAN	7 540 000,00	7 650 000,00	7 540 000,00	7 540 000,00
78063	FLERS ZA des Grands Champs	2 077 906,00	2 018 000,00		0,00
78064	CLUSES	5 150 000,00	5 300 000,00		0,00
78065	SENS	1 141 575,00	1 182 000,00		0,00
78066	SAINT LOUIS	720 000,00	741 000,00		0,00
78068	TRINITE	6 730 000,00	6 730 000,00		0,00
<b>Bureaux</b>					
71023	MARLY LEMONNIER	180 384,00	233 000,00	180 384,00	233 000,00
71053	LA CELLE ST CLOUD	152 000,00	270 000,00	152 000,00	270 000,00
71061	PARIS CRIMEE 64	116 000,00	350 000,00	116 000,00	341 000,00
71063	SEBASTOPOL 11	593 000,00	955 000,00	593 000,00	872 000,00
71073	ST GERMAIN 35 GF	186 000,00	401 000,00	186 000,00	393 000,00
71078	BOULOGNE JEAN JAURES 71	599 000,00	1 208 000,00	599 000,00	1 203 000,00
72084	MALAKOFF Etienne Dolet 60	584 441,36	685 000,00	584 441,36	683 000,00
72085	ST GERMAIN SCHNAPPER 18/22	700 089,37	757 000,00	700 089,37	751 000,00
72096	JEAN JAURES 44	77 999,08	95 000,00	77 999,08	97 000,00
72108	MONTESON		0,00	1 020 036,37	1 080 000,00
72109	GAMBETTA DEVAUX POISSY	2 026 593,02	3 782 000,00	2 026 593,02	3 754 000,00
72114	GAVARRY POISSY	2 876 551,51	4 390 000,00	2 876 551,51	4 370 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	2013		2012	
	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées
73001 NANTES	1 370 000,00	1 860 000,00	1 370 000,00	1 860 000,00
73002 PARIS LA BOETIE	440 000,00	870 000,00	440 000,00	870 000,00
73008 BORDEAUX	400 000,00	565 000,00	400 000,00	562 000,00
73009 STRASBOURG	286 000,00	327 000,00	286 000,00	334 000,00
77001 ORLEANS*	900 000,00		900 000,00	
77003 SOPHIA ANTIPOLIS	780 000,00	1 120 000,00	780 000,00	1 150 000,00
77006 EVRY RIS ORANGIS	1 700 000,00	1 380 000,00	1 700 000,00	1 340 000,00
77011 VITROLLES	490 000,00	860 000,00	490 000,00	850 000,00
77018 GRENOBLE	600 000,00	760 000,00	600 000,00	720 000,00
77021 TOULOUSE BLAGNAC		0,00	1 160 000,00	1 110 000,00
77026 LYON BRON 2*	1 130 000,00		1 130 000,00	
78002 RENNES ST GREGOIRE	1 400 000,00	1 750 000,00	1 400 000,00	1 740 000,00
78004 LYON - Marc PETIT	247 832,44	302 000,00	251 159,08	297 000,00
78005 LE PRAESIDIUM AIX EN PROVENC	1 300 000,00	1 400 000,00	1 300 000,00	1 400 000,00
78008 VILLENEUVE D'ASCQ	975 000,00	1 098 000,00	975 000,00	1 102 000,00
78013 BRIVE LA GAILLARDE	1 550 000,00	1 285 000,00	1 550 000,00	1 309 000,00
78016 LE SOLADO	1 410 000,00	1 450 000,00	1 410 000,00	1 450 000,00
78017 GRANDE ARMEE PARIS	4 280 000,00	4 590 000,00	4 280 000,00	4 470 000,00
78022 LYON CITE INTERNATIONALE	1 342 400,67	1 680 000,00	1 361 434,43	1 710 000,00
78028 LYON VENDOME	3 492 000,00	4 180 000,00	3 492 000,00	4 150 000,00
78038 NANTES CORNOUAILLE	1 940 000,00	1 921 000,00	1 940 000,00	1 903 000,00
78040 TOULOUSE BASSO CAMBO	5 600 000,00	5 554 000,00	5 600 000,00	5 500 000,00
78046 COMPIEGNE LACROIX ST OUEN	4 050 000,00	4 060 000,00	4 050 000,00	4 050 000,00
78051 TOUSSUS LE NOBLE ATHENES	2 130 000,00	2 400 000,00	2 130 000,00	2 390 000,00
78052 TOUSSUS LE NOBLE LA SOURCE	1 320 000,00	1 440 000,00	1 320 000,00	1 429 000,00
78053 TOUSSUS LE NOBLE FRANCFORT	500 000,00	580 000,00	500 000,00	580 000,00
78055 TOULOUSE JEAN JAURES	2 512 000,00	2 540 000,00	2 512 000,00	2 530 000,00
78057 TOULOUSE LABEGE	5 200 000,00	4 920 000,00	5 200 000,00	4 910 000,00
78059 BREST GOUESNOU	4 300 000,00	4 490 000,00	4 300 000,00	4 430 000,00
78060 SAINT JULIEN LES METZ	5 243 000,00	5 330 000,00	5 243 000,00	5 328 000,00
78067 MARSEILLE TRIANUM	7 000 000,00	7 000 000,00		0,00
<b>Entrepôts</b>				
77004 PLAISIR	580 000,00	640 000,00	580 000,00	610 000,00
77005 CERGY*	2 000 000,00		2 000 000,00	
<b>Locaux Mixtes et Activités</b>				
71050 POISSY GRANDS CHAMPS 5*	322 000,00		322 000,00	
73003 EVRY	300 000,00	380 000,00	300 000,00	370 000,00
73004 EMERAINVILLE*	250 000,00		250 000,00	
77002 FRESNES*	480 000,00		480 000,00	
77016 MARSEILLE AGAVON	220 000,00	351 000,00	220 000,00	337 000,00
77017 EVRY BOIS SAUVAGE	260 000,00	346 000,00	260 000,00	347 000,00
77020 LYON BRON	1 200 000,00	1 300 000,00	1 200 000,00	1 340 000,00
78000 SARTROUVILLE RT DE CORMEILLE	1 005 000,00	1 340 000,00	1 005 000,00	1 340 000,00
78006 ST MICHEL SUR ORGE	1 300 000,00	1 633 000,00	1 300 000,00	1 631 000,00
78011 GRENOBLE POTERNE	3 166 000,00	2 210 000,00	3 166 000,00	3 220 000,00
78012 CROISSY GIVERNY	1 225 000,00	1 760 000,00	1 225 000,00	1 760 000,00
78014 ST OUEN L'AUMONE FIEF		0,00	1 310 000,00	1 500 000,00
78019 CHASSIEU	1 000 000,00	1 010 000,00	1 000 000,00	980 000,00
78024 BOUGUENAI	2 800 000,00	3 646 000,00	2 800 000,00	3 624 000,00
78029 VILLEJUST	3 047 500,00	3 784 000,00	3 047 500,00	3 640 000,00
78030 GRIGNY CONDORCET	1 866 550,00	2 290 000,00	1 866 550,00	2 350 000,00
78031 6 rue JOANNES CARRET-LYON	1 260 000,00	1 230 000,00	1 260 000,00	1 350 000,00
78033 FRENEUSE	2 100 000,00	2 230 000,00	2 100 000,00	2 190 000,00
78035 ST PRIEST	4 000 000,00	3 920 000,00	4 000 000,00	3 970 000,00
78045 POISSY TECHNOPARC	4 450 000,00	4 650 000,00	4 450 000,00	4 637 000,00
78047 DARDILLY	2 500 000,00	2 680 000,00	2 500 000,00	2 611 000,00
78048 ST PRIEST PARC TECHNOLOGIQUE	4 750 000,00	4 800 000,00	4 750 000,00	4 810 000,00
78050 MEYZIEU	3 100 000,00	3 100 000,00	3 100 000,00	3 200 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>238 811 861,54</b>	<b>288 941 000,00</b>	<b>218 750 603,81</b>	<b>267 948 000,00</b>

\* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2014 dont la valeur sera publiée après la vente

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2013 (en euros)

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	2013		2012	
	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées
Terrains et Construction				
- Commerces	123 649 520,09	161 893 000,00	107 075 865,59	143 476 000,00
- Bureaux	71 980 291,45	80 928 000,00	67 182 688,22	75 721 000,00
- Entrepôts	2 580 000,00	2 140 000,00	2 580 000,00	2 210 000,00
- Locaux Mixtes et Activités	40 602 050,00	43 980 000,00	41 912 050,00	46 541 000,00
<b>Sous Total</b>	<b>238 811 861,54</b>	<b>288 941 000,00</b>	<b>218 750 603,81</b>	<b>267 948 000,00</b>
Immobilisations en cours				
- Commerces				
- Bureaux				
- Entrepôts				
- Locaux Mixtes et Activités				
<b>Sous Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total Général</b>	<b>238 811 861,54</b>	<b>288 941 000,00</b>	<b>218 750 603,81</b>	<b>267 948 000,00</b>

### Informations concernant les règles d'évaluation des immeubles

La valeur vénale des immeubles locatifs ressort de l'évaluation réalisée par Crédit Foncier Expertises selon les méthodes suivantes :

#### 1. Méthode par comparaison

Cette méthode d'évaluation consiste à apprécier la valeur vénale d'un bien à l'aide de références fournies par les transactions intéressant des biens comparables au niveau du marché immobilier local.

#### 2. Méthode par le revenu

Celle-ci permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu de ce bien un coefficient de capitalisation convenablement choisi.

Dans le cas de locaux inoccupés, il est utilisé des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et actuel.

La valeur vénale est obtenue par la synthèse de ces deux méthodes auxquelles une troisième méthode de calcul sera utilisée « la méthode de la charge foncière » dans le cas d'une surface de terrain excédentaire ou d'une constructibilité résiduelle.

### Informations concernant les règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions comptables en vigueur.

- **Immobilisations incorporelles** : les frais d'augmentation de capital sont amortis dans l'année par prélèvement sur la prime d'émission.
- **Immobilisations locatives** : le patrimoine immobilier figure dans l'état du patrimoine pour sa valeur d'acquisition et sa valeur estimée. Il ne fait pas l'objet d'un amortissement. Une évaluation du patrimoine est effectuée à la fin de chaque exercice par Crédit Foncier Expertises et une expertise complète est réalisée tous les 5 ans par ce Cabinet.
- **Charges à répartir sur plusieurs exercices** : les frais d'acquisition et les frais de prospection sont amortis par imputation sur la prime d'émission.
- **Capital** : le capital de la SCPI est composé, au 31 décembre 2013, de 1 246 444 parts de 150 € nominal.
- **Dettes financières** : les dépôts et cautionnements reçus représentent les dépôts de garantie versés par les locataires et les emprunts contractés par la société.
- **Gestion** : pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion reçoit des honoraires calculés sur les recettes de la Société (produits de l'activité immobilière et produits financiers).
- **Provisions pour grosses réparations** : en 2013, elle a représenté 2.75% des loyers quittancés.
- **Charges et Produits Exceptionnels** : ils représentent majoritairement la valeur comptable des actifs cédés.

<b>Tableau des immobilisations Au 31/12/2013 (en euros)</b>	<b>Valeur brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentation de l'exercice</b>	<b>Diminution de l'exercice</b>	<b>Valeur brute à la clôture de l'exercice</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
- Frais de constitution	0			0
- Frais d'augmentation de capital	0			0
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Terrains et constructions locatives	218 869 818	24 219 481	- 4 135 863	238 953 436
- Immobilisations en cours	0			0
- Autres immobilisations corporelles	5 620 766	604 960	- 729 806	5 495 919
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
- Immobilisations financières	62 346	3 696		66 042
- Autres immobilisations financières	0			0
<b>TOTAL</b>	<b>224 552 929</b>	<b>24 828 137</b>	<b>- 4 865 669</b>	<b>244 515 397</b>

**Etat des dépôts et cautionnements  
au 31/12/2013 et ventilation des  
recettes locatives de l'exercice  
(en euros)**

<b>Dépôts de garantie versés par les locataires</b>	<b>Montant des loyers facturés HT</b>
<b>4 155 940</b>	<b>21 092 194</b>

**Tableau d'affectation des résultats  
(en euros)**

<b>ORIGINE</b>		
- Report à nouveau antérieur		2 332 252
- Résultat de l'exercice 2012		16 588 534
<b>AFFECTATION</b>		
- Distribution	17 278 329	
- Report à nouveau	1 642 456	
	<b>18 920 786</b>	<b>18 920 786</b>

**Tableau des utilisations des provisions 2013 (en euros)**

	<b>Reprise de l'exercice</b>	<b>Provisions utilisées</b>	<b>Provisions non utilisées</b>
Provisions pour créances douteuses	1 103 877	967 591	136 286
Provisions pour grosses réparations	461 600	461 600	0
Provisions pour risques divers	26 972	26 972	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 592 449</b>	<b>1 456 163</b>	<b>136 286</b>

## Tableau des ressources et emplois (en euros)

	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Année 2013
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	14 193 332	26 871 883	8 824 224	12 789 588	22 699 536
<b>A ajouter : Ressources de l'exercice</b>					
- Augmentation de capital, prime comprise et augmentation de capital en cours	18 842 743	15 956 249	32 907 955	30 491 537	13 302 847
- Bénéfice de l'exercice	11 597 164	12 428 035	15 175 576	16 588 534	17 279 298
- Cessions d'actif	313 357	2 185 256	864 291	3 466 347	4 135 863
- Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à long terme	1 597 091	172 307	273 533	3 621 587	-1 323 848
- Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à court terme	461 012	1 069 360	1 133 846	160 747	2 276 770
- Dotation aux provisions	745 798	716 838	862 534	1 172 978	1 204 129
- Dotation aux amortissements	321 493	317 055	505 201	286 593	-181 896
- Diminution report à nouveau	467 287	-229 529	-806 103	557 387	-689 796
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>48 539 276</b>	<b>59 487 455</b>	<b>59 741 058</b>	<b>69 135 296</b>	<b>58 702 903</b>
<b>A déduire : Emplois de l'exercice</b>					
- Investissements de l'exercice					
- corporels	8 717 501	36 513 105	32 441 378	26 433 550	24 094 635
- Immobilisations financières	-367 246	938	-14 297	7 442	3 696
- Charges réparties/plusieurs exercices	-9 533	-6 183	-37 458	-21 563	110 064
- Augmentation (+) ou diminution (-) des valeurs réalisables	584 169	1 043 057	148 125	2 160 464	3 124 745
- Distribution de l'exercice					
-solde du dividende de l'exercice précédent	3 704 437	3 028 271	2 867 988	4 750 513	4 183 086
-acomptes sur dividendes de l'exercice	8 568 892	9 560 048	10 425 063	12 405 448	13 494 600
- Reprises d'amortissements et provisions	469 173	523 995	1 120 672	699 907	1 622 449
- Augmentation du report à nouveau					
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>21 667 393</b>	<b>50 663 231</b>	<b>46 951 470</b>	<b>46 435 761</b>	<b>46 633 274</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>26 871 883</b>	<b>8 824 224</b>	<b>12 789 588</b>	<b>22 699 536</b>	<b>12 069 629</b>

## Engagements hors bilan

### ENGAGEMENTS DONNES (en euros) - Conservation pendant 5 ans des immeubles suivants

	Date d'acquisition	Date fin d'engagement	Montant d'acquisition
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30 décembre 2009	30 décembre 2014	1 650 000 €
1/2/6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21 décembre 2011	21 décembre 2016	3 950 000 €
33 avenue du Maine 75015 PARIS	21 décembre 2011	21 décembre 2016	5 315 000 €
69 boulevard Saint Germain 75005 PARIS	30 décembre 2011	30 décembre 2016	1 950 000 €

### ENGAGEMENTS DONNES (en euros) - Affectation hypothécaire

	Date début d'engagement	Date fin d'engagement	Montant de l'hypothèque
TOUSSUS LE NOBLE Immeubles "ATHENES" et "LA SOURCE"	23 octobre 2012	23 octobre 2018	3 500 000 €

## Présentation des soldes intermédiaires de gestion (en euros)

<b>EXERCICE 2013</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES</b>		21 223 432
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		0
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE ( ou production brute de l'activité immobilière )</b>		<b>21 223 432</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
- Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations		
- Autres charges immobilières		-957 884
<b>PRODUCTION NETTE ( ou production nette de l'activité immobilière )</b>		<b>20 265 548</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b> ( dont transfert de charges d'exploitation )	2 755 455	2 755 459
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</b>		-4 868 370
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>18 152 636</b>
<b>DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		-575 475
- Dotation	-575 475	
- Reprises et amortissements prélevés / prime d'émission	0	
<b>DOTATION AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>		418 320
- Dotation	-1 204 129	
- Reprises	1 622 449	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION ( avant charges et produits financiers )</b>		<b>17 995 481</b>
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES</b>		-15 358
- Produits financiers	109 852	
- Charges financières	-125 210	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>17 980 122</b>
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>		-700 825
- Produits exceptionnels	4 522 183	
- Charges exceptionnelles	-5 223 008	
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>17 279 298</b>

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	257 985 175	16 368 760	274 353 935
+ cessions d'immeubles	20 858 531	4 135 863	24 994 394
+ divers ( plus ou moins values)	-1 042 609	80 273	-962 336
- prélèvements sur prime d'émission	29 352 891	3 146 187	32 499 077
- achat d'immeubles	239 609 135	24 197 121	263 806 256
- complément constructions	3 299 685	79 409	3 379 094
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>5 539 386</b>	<b>-6 837 820</b>	<b>-1 298 434</b>



## RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### RAPPORT 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 2013, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la SCPI BUROBOUTIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 26 mai 2011. 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 aux valeurs vénales des immeubles déterminées 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 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 des 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 et 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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principe comptable et de présentation.

La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite dans l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données 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 Lyon et Paris, le 31 mars 2014

### **Les Commissaires aux Comptes**

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

## **RAPPORT SPECIAL**

Aux associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre SCPI, 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.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.214-106 du code monétaire et financier.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **1. Commission de gestion**

Ces commissions sont calculées à raison de 9 % hors taxes du montant des recettes locatives et produits financiers de l'exercice, ces commissions ne sont effectivement perçues par la société de gestion qu'en fonction des encaissements sur les montants ainsi calculés.

Le montant inscrit en charges à ce titre s'élève, pour le présent exercice, à 1 881 738 € hors taxes.

#### **2. Commissions de cession de parts**

Ces commissions calculées au taux de 5% hors taxes sur les sommes revenant aux cédants sont versées directement par les cessionnaires à la société de gestion.

Au titre de l'exercice 2013, ces commissions se sont élevées à 202 246 € HT pour 15 499 parts cédées.

### **3. Commissions de souscription sur augmentations de capital**

Ces commissions perçues par la société de gestion sur le produit des augmentations de capital décidées, sont calculées au taux de 10 % hors taxes de ce produit.

Elles se sont élevées, pour l'exercice 2013, à 1 636 876 € HT pour 56 444 parts souscrites.

### **4. Honoraires d'arbitrages**

Des honoraires complémentaires de gestion au titre de l'analyse et du suivi des cessions de patrimoine intervenues au cours de l'exercice 2013 ont été versés à votre société de gestion.

Leur montant forfaitaire, arrêté à 90 000 € hors taxes, a fait l'objet d'un vote approprié lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2013.

Fait à Lyon et Paris, le 31 mars 2014

**Les Commissaires aux Comptes**

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI



## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 19 JUIN 2014

### PROJET DE RESOLUTIONS

#### DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

##### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de 17.279.298,10 €

En conséquence, l'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

##### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

##### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 580.035,35 €

L'Assemblée Générale, constatant que :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à              | 17.279.298,10 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 1.642.456,43 €  |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de        | 18.921.754,53 € |

1<sup>o</sup>/ décide de répartir une somme de 18.070.966,62 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2<sup>o</sup>/ constate qu'après prélèvement de la somme de 791.668,52 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 850.787,91 €

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

##### QUATRIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- valeur comptable : 246.319.676 € soit 197,62 € par part.
- valeur de réalisation : 294.894.018 € soit 236,59 € par part.
- valeur de reconstitution : 344.089.196 € soit 276,06 € par part.

## CINQUIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

## SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R214-157 du Code Monétaire et Financier et après consultation du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

## SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour l'analyse et le suivi des dossiers de cession d'éléments du patrimoine survenus au cours de l'exercice 2013, un complément d'honoraires de gestion exceptionnel et forfaitaire de 100.000 € HT.

## HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 20% des fonds propres de la Société, tels qu'ils ressortiront à la prise d'effet de la présente résolution.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

## NEUVIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale 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 pour le compte des seuls associés de la Société 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 Société 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.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

## DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les quatre associés ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats dont la liste suit :

- **Associés sortants se représentant**  
(par ordre alphabétique)

**Monsieur Léon BARUC** (Président) - 66 ans - Avocat honoraire  
demeurant à Paris (75017) et détenant 3 000 parts dans la Société.

**Madame Dany PONTABRY** - 67 ans - Gérante de sociétés immobilières  
demeurant à Cannes (06) et détenant 120 parts dans la Société.

**Monsieur Albert SCHMITT** - 53 ans - Directeur de la DRIRE Limousin (Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement), puis directeur régional adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Alsace.  
demeurant à Seichamps (54) et détenant 106 parts dans la Société.

- **Associés faisant acte de candidature**  
(par ordre alphabétique)

**AAAZ** - société civile immobilière - 490 714 458 RCS Versailles - APE 6820B  
Siège social : 2 allée de Marivel - 96 avenue de Paris - 78000 Versailles  
Représentée par Monsieur Fabrice BLANC  
Détenant 27 parts

**ALCYON** - SARL - 381 588 201 RCS Paris - APE 4339Z  
Siège social : 10 rue Henri Poincaré - 75020 Paris  
Représentée par Madame Marielle FERON  
Détenant 3 parts

**ISIS** - Société civile immobilière - 448 438 523 RCS Brest - APE 6820B  
Siège social : 20 milin Névez - 29800 Plouédern  
Représentée par Monsieur André PERON  
Détenant 10 parts

**Monsieur Christian LEFEVRE** - 64 ans - Ingénieur financier  
demeurant à Lavilledieu (07) et détenant 40 parts.

**Monsieur Henri NOUGEIN** - 67 ans - Profession : docteur d'Etat en droit et président honoraire du tribunal de Commerce de Lyon  
demeurant à Lyon (69) et détenant 1 000 parts.

**Monsieur Alain POUCH** - 63 ans - Pharmacien enseignant  
demeurant à Montauban (82) et détenant 63 parts.

**SNRT** - Société Nouvelle de Réalisations Techniques - 619 200 278 RCS Rennes - APE 6420Z  
Siège social : 16 rue de la Chalotais - 35000 Rennes  
Bureaux : Cité Mondiale – 23 Parvis des Chartrons – 33074 Bordeaux Cedex  
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN  
Détenant 2 438 parts

Conformément à l'article 18 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016

#### **ONZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

La présente ratification est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

**DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE  
ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE**

**TREIZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

**QUATORZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L214-114 et L214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.*

*Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.*

*Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.*

*La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.*

*En outre, il est possible à la Société de détenir :*

- *Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;*
- *Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société*

*Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.*

*Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »*

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

**QUINZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide d'ajouter à l'article 17 – Rémunération de la Société de Gestion des points 5° et 6° comme suit :

« 5° *En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission au taux de :*

- 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;
- 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

6° La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. »

et de préciser ce qui suit :

« A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur. »

### SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer à la fin de l'article 18 – Conseil de Surveillance – 1° Nomination - un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

### DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

#### ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Introduction d'un alinéa à la suite de l'alinéa 2 rédigé comme suit :

« Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

#### ARTICLE 10 – TRANSMISSIONS DES PARTS SOCIALES

1. Transmission des parts sociales entre vifs

Précision avant le point 1° Agrément que « toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite. »

2. Transmission des parts sociales par décès

Introduction à la suite de l'alinéa 1 la disposition suivante :

« Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

#### ARTICLE 11 – DROITS DES PARTS

Insertion après l'alinéa 1 de la disposition suivante :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

## **ARTICLE 13 – DECES - INCAPACITE**

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la disposition suivante :

*« étant rappelé que si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »*

## **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

### **ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Précision à l'alinéa 2 du délai *« depuis plus de trois mois »* concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et de la non-satisfaction des ordres de cession de parts figurant sur le registre.

Suppression de l'alinéa suivant :

*« tant que les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors d'une précédente augmentation de capital n'auront pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social défini à l'article 2 ».*

### **ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

1. Transmission des parts sociales entre vifs

Introduction à la suite de l'alinéa 2 :

*« La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. »*

### **ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, introduction de la précision relative à la limite maximum fixé par l'Assemblée Générale :

*« cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier. »*

### **ARTICLE 20 – ASSEMBLEES GENERALES**

1° Convocation

Concernant la convocation des associés, suppression de la disposition *« sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation »* et ajout de la disposition *« ou par des moyens de télécommunication électronique »*

### **ARTICLE 21 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Concernant la durée du mandat de l'expert immobilier, remplacement du nombre *« 4 »* par *« 5 »*.

### **ARTICLE 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Précision à l'alinéa 2 ce qui suit :

Le texte des résolutions et les documents adjoints sont adressés aux associés *« par voie postale »*.

Introduction à la suite dudit alinéa de la disposition suivante :

*« Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique »*

### **ARTICLE 24 - CONVOCATION**

Introduction après l'alinéa 2 des dispositions suivantes :

*« La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier. »*

Précision dans l'alinéa consacré que les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés pourront également être adressés *« par voie électronique »*

## DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

### ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Introduction à la fin de l'article d'une disposition relative à la réduction du capital rédigée comme suit :

*« Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €). »*

### ARTICLE 9 – DROIT DES ASSOCIES ET REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la précision ci-après :

*« Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables. »*

### ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. Transmission des parts sociales entre vifs

Avant le 1<sup>o</sup> Agrément, introduction d'un alinéa « chapeau » précisant que les transmissions entre vifs sont soumis à agrément rédigé comme suit :

*« Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. »*

A la suite de ce nouvel alinéa, intégration du point relatif à la transmission de parts à une US person et précision concernant les transmissions de parts par donation rédigés comme suit :

*« Il est précisé que :*

- 1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines est interdite;*
- 2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil. »*

### ARTICLE 12 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Insertion à l'alinéa 3 du terme « du montant » entre « à hauteur » et « de sa part au capital » de manière à être en conformité avec l'alinéa de l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier.

## VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI BUROBOUTIC dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

## VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.