

Rapport Annuel 2012

Cifocoma 3



FIDUCIAL

CIFOCOMA 3

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

Capital social 189 631 566 € au 31 décembre 2012
Siège social 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
RCS Nanterre 337 633 861

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

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI 10-26 du 3 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée générale mixte du 11 juin 2013

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
AVANT-PROPOS	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 12
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 14
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 18
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 25
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 33
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 40
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 44
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 48

Société de gestion

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2012

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration

Madame Michèle SEPHONS, Administrateur

Monsieur Henri de GAUDEMARIS, Administrateur

Monsieur Bertrand COTE, Administrateur

PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Bertrand COTE

Conseil de surveillance

Monsieur Georges CALSINA, Président

Monsieur Jacques-François BALESE

Madame Véronique LEROUX

AEP - ASSURANCE EPARGNE PENSION, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE

BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Dominique de SAIVRE

MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Franck ROSSARD

SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

Commissaire aux comptes

Cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés (*titulaire*)

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Monsieur Jean-Jacques DEDOIT (*suppléant*)

19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

LES SCPI EN 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

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

Par ailleurs, cette année, un projet de fusion de votre SCPI avec les SCPI Cifocoma 4 et Ficoma est soumis à votre approbation. Vous trouverez, joint au présent rapport, le traité de fusion concernant cette opération.

RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI CIFOCOMA 3

PATRIMOINE

Acquisitions

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

- Le 24 janvier 2012, 6,18% de la quote-part détenue par la SCPI Cifocoma 2 dans l'indivision portant sur l'immeuble sis Zone d'activité de la Fougère à Chavelot (88150). La quote-part de la SCPI Cifocoma 3 dans l'indivision a été portée de 35% à 41,18%. Cet investissement représente un montant de 241 295 €, acte en mains.
- Le 12 octobre 2012, un local commercial en pleine propriété (locataire : Crozatier), de 3 901 m² utiles, situé 35 boulevard Victor Bordier à Montigny-les-Cormeilles (95). Cet investissement, d'un montant de 4 727 400 € acte en mains, dégage un rendement de 6,98%.
- Le 22 novembre 2012, un immeuble de bureaux et 39 emplacements de parkings en pleine propriété (locataire : COS-Collège d'Ostéopathie Sutherland), de 3 189 m² utiles, situé impasse Serge Reggiani à Saint-Herblain (44). Cet investissement, d'un montant de 6 946 300 € acte en mains, dégage un rendement de 7,19%.

Arbitrages

Au cours de l'année 2012, votre société a cédé les biens ci-dessous :

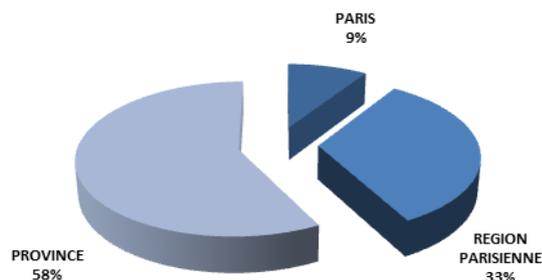
- Le 26 avril 2012 les locaux commerciaux, situés Zone d'Activité Commerciale des Graviers à Montléry (91), pour un prix de 900 850 € net vendeur.
- Le 8 octobre 2012 les locaux commerciaux, situé 31 rue de Wattignies à Paris 12^{ème}, pour un prix de 205 000 € net vendeur.

Composition du patrimoine

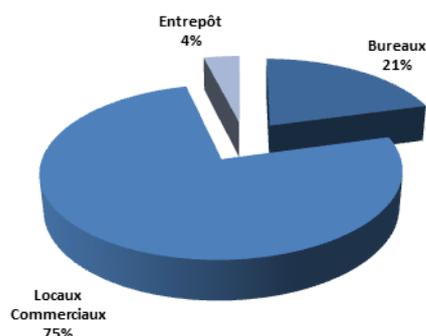
Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI CIFOCOMA 3 totalise une superficie de 154 172 m² répartis sur 158 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 258 597 229 € hors droits en tenant compte de l'investissement en VEFA, soit en hausse de 1,23% par rapport à l'expertise de 2011 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- 64 rue de Passy - 75016 Paris (+ 13,7%)
- 10/12 rue du Rendez-vous - 75012 Paris (+ 12%)
- 32 avenue du Roule - 92200 Neuilly-sur-Seine (+ 9,5%)
- Centre Commercial « Les Arcades » - 95620 Parmain (+ 7%)
- 192 rue Cardinet - 75017 Paris (+ 7%)
- Centre Commercial « Les Arcades » - 91330 Yerres (+ 6,7%)
- 66 rue Lafayette - 75009 Paris (+ 6,4%)
- Avenue Olivier Perroy - 13790 Rousset (+ 6%)
- Zone Commerciale des Sablons - 41350 Vineuil (+ 5,9%)
- 47-49 boulevard Bessières - 75017 Paris (+ 5,9%)

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

- 4 rue de Gisors - 95300 Pontoise (- 23,6%)
- Zone d'activité de la Fougère - 88150 Chavelot (- 8,1%)
- Rue Emile Zola - 42000 Saint-Etienne (- 7,7%)
- 17 rue de Dordogne - 24200 Sarlat (- 5,8%)
- Chemin des Espinaux - 30340 Saint-Privat-des-Vieux (- 5,2%)
- Le Chêne Bleu - 60000 Beauvais (- 2,6%)
- 302 avenue de Dunkerque - 59130 Lambersart (- 2,3%)
- 23 rue Emile Zola - Lieudit Côte Thiollière - 42000 Saint-Etienne (- 2,2%)

Les valeurs estimées 258 597 229 € sont supérieures aux valeurs comptables 226 001 938 €.

Taux d'occupation financier (TOF)

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	96,31%	95,38%	93,83%	93,13%

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

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

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	96,49%	93,13%
TOF annuel	96,18%	94,66%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 était de 14 663 m² dont 2 601 m² en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées en 2012 portent sur 6 732 m² et concernent principalement deux locaux commerciaux situés à Villeneuve d'Ascq pour 2 547 m² (dont 1 187 m² ont été libérés suite au dépôt de bilan du locataire) et un local commercial à Chambry pour 1 430 m². Le manque à gagner des locaux vacants au 31 décembre 2012 hors immeubles en arbitrage représente 801 123 € HT sur l'exercice.

Travaux

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

- 91 boulevard Sébastopol - 75002 Paris	300 792 €
Réfection des locaux de bureaux avant relocation	
- Parc Europe - 340 avenue de la Marne - 59700 Marcq-en-Baroeul	216 927 €
Remise en état de locaux de bureaux avant relocation	
- Avenue Paul Cézanne - 78990 Elancourt	131 421 €
Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse	
- Square du Chêne Germain - 35510 Cesson-Sévigné	33 712 €
Remise en état de locaux de bureaux avant relocation	
- 34 place du Comte Haymon - 91100 Corbeil-Essonne	19 178 €
Travaux de ravalement (Indivision)	
- 2/4 rue de Gisors - 95300 Pontoise	14 365 €
Remise en état d'un local commercial avant relocation (solde)	
- Le Clos Jacquin - Rue du Général Giraud - 31200 Toulouse	8 000 €
Remise en état des locaux commerciaux avant relocation	
- 13 rue du Général de Gaulle - 78120 Rambouillet	6 473 €
Travaux de ravalement (Indivision)	
- Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 Saint-Privat-des-Vieux	5 740 €
Travaux de remise en état de la climatisation	
- Centre Commercial les Arcades - 95620 Parmain	5 354 €
Remise en état des murets extérieurs	
- 64/65 rue Saint Louis en l'Île - 75004 Paris	2 617 €
Travaux de ravalement (quote-part copropriété)	

Locataires en contentieux

Votre société a doté 639 115 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement les immeubles suivants :

- Avenue de l'Avenir - 59680 Villeneuve d'Ascq	178 888 €
- 1-7 rue de la Bretagne - 92140 Clamart	111 813 €
- Avenue de l'Europe - 59223 Roncq	67 423 €
- Lotissement l'Aurélienne - 13200 Arles	49 196 €
- Centre Commercial les Arcades - 95620 Parmain	36 048 €
- ZAC Grand Angles - 30133 Les Angles	32 106 €
- 1-3 rue du Bois des Roses - 02100 Fayet	26 179 €

- Centre Commercial la Villedieu - 78990 Elancourt	21 427 €
- 1 rue des Marchés - 95490 Vauréal	15 024 €
- 32 avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff	13 950 €
- 2 rue Idrac - 31000 Toulouse	12 221 €
- Route d'Arras - RN 919 - 62320 Drocourt	10 736 €
- Lotissement Mendes France - 79000 Niort	9 040 €
- Zone d'activité de la Fougère - 88150 Chavelot	7 980 €
- 121 rue des Dames - 75017 Paris	7 451 €
- Lieudit Croix de Moisselles - 95460 Ezanville	7 252 €
- Centre Commercial les Linandes Beiges - 95000 Cergy	7 171 €
- 1 rue du Chêne à Champagne - 91700 Fleury-Mérogis	6 144 €
- 84 rue de Maubeuge - 75009 Paris	3 488 €
- 26-31 avenue des Landiers - 73000 Chambéry	3 021 €
- 21 rue des Génottes - 95800 Cergy-Pontoise	2 785 €
- Centre Commercial Grand Boucle - 05100 Briançon	2 771 €
- 38 bis boulevard Voltaire - 75011 Paris	2 513 €
- Centre Commercial les Clairions - 89000 Auxerre	1 477 €
- 32 avenue du Roule - 92200 Neuilly-sur-Seine	1 217 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 225 890 €.

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de Cifocoma 3 ressort à 14 339,1 K€ au 31/12/2012 à comparer à 15 162,3 K€ au 31/12/2011, soit une diminution de 5,4%, en raison d'un produit exceptionnel non récurrent de 868,7 K€ comptabilisé lors de l'exercice précédent. Retraité de ce produit, le résultat net 2012 est en hausse de 0,3%. Les principales composantes et variations de celui-ci sont commentées ci-après.

Les loyers s'établissent à 19 127,3 K€, en progression de 5,3%, compte tenu des 12,5 M€ d'investissements immobiliers de l'exercice et de l'effet en année pleine des 36,1 M€ d'acquisitions réalisés au cours du 1^{er} semestre 2011. A périmètre constant, en neutralisant les loyers des acquisitions et des arbitrages réalisés, les revenus locatifs enregistrent une hausse de 1,5%.

Les grosses réparations qui ont été engagées principalement sur les immeubles de la rue Sébastopol (Paris 2^{ème}), de Marcq-en-Baroeul et d'Elancourt s'établissent à 749 K€ contre 550,1 K€ l'an passé. Leur prise en charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise du même montant de la provision pour grosses réparations. Cette dernière a fait l'objet d'une dotation annuelle de 573,8 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 3% des loyers annuels, comme en 2011.

Les charges d'entretien courantes et les autres charges immobilières non refacturées aux locataires ont augmenté de 351,3 K€ sur différents postes parmi lesquels les charges non refacturables liées à la vacance, les honoraires de relocation et de diagnostics techniques.

S'agissant des charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, celles-ci s'établissent à 2 250,9 K€ ; constituées principalement des honoraires du gérant, elles évoluent également à la hausse, en liaison avec l'augmentation des revenus locatifs. Il est à noter qu'une importante dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses a été constituée au 31/12/2012 pour 639,1 K€, à comparer à 341,9 K€ au 31/12/2011. Après prise en compte de la reprise de provisions comptabilisée concomitamment, la dotation nette aux provisions s'élève à 471,8 K€ contre 162,1 K€ l'an passé. Cette évolution est directement liée à la détérioration de l'environnement économique observée en 2012 et à l'allongement des délais de recouvrement des loyers.

Le résultat financier s'élève à -645,1 K€ contre -599,6 K€ à fin 2011. Les charges d'intérêt sur les emprunts diminuent de 6,9 K€ dans des proportions moindres que la baisse des taux d'intérêt compte tenu de l'impact en année pleine de la tranche de 6 M€ de l'emprunt Crédit Foncier mise en place à la fin du 1^{er} semestre 2011. Parallèlement, les produits financiers perçus sur les placements de trésorerie sont en repli de 38,5 K€ compte tenu de la baisse des volumes placés (concomitants à leur réemploi progressif en acquisitions immobilières) et des taux d'intérêt.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,75 € par part, soit un rendement de 6,01% par rapport à la valeur de réalisation de Cifocoma 3 au 31/12/2012 contre 6,30% l'an passé.

Sur la base des hypothèses retenues et des informations connues en ce début d'exercice, le résultat 2013 devrait être orienté à la hausse avec, notamment, l'effet en année pleine des investissements réalisés au cours de l'année 2012 et le réemploi, en cours d'exercice, des fonds disponibles ou tirés des arbitrages à venir.

MARCHE DES PARTS

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 24 354 parts au nominal de 153 € et le retrait de 12 583 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 11 771 parts au nominal de 153 €, soit 1 800 963 €.

Au 31 décembre 2012, aucune demande de cession n'était en attente de retrait.

Depuis le 22 mai 2012, le prix de retrait est ainsi défini : prix de souscription – commission de souscription, soit 203,14 € par part.

Au cours de l'année 2012, ce sont 2 309 parts qui ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2012, ce sont 16 632 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (64 dossiers) et de donations (11 dossiers).

ASSEMBLEE GENERALE

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

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, de l'affectation du résultat et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution),
- le renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière BNP Paribas Real Estate.
Nous avons obtenu, après mise en concurrence des experts, une réduction significative des honoraires de la société d'expertise Immobilière BNP Paribas Real Estate en vue des futures expertises de votre patrimoine. Nous vous proposons donc une résolution visant au renouvellement du mandat de votre expert immobilier (12^{ème} résolution).

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 à 24 millions d'euros.
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement,
- à la rémunération de la société de gestion sur les arbitrages d'actifs.

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

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

Il est d'usage dans les sociétés qui atteignent une taille significative d'assurer le contrôle externe par un co-commissariat aux comptes qui assure une sécurité renforcée. Cette novation n'entraîne aucun surcoût, les honoraires globaux restant inchangés. Ce renforcement des contrôles répond d'ailleurs à une demande émanant de nombreux porteurs de parts (10^{ème} résolution).

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

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

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

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

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 14^{ème} résolution que nous vous demandons d'approuver.

- **Des résolutions, à caractère ordinaire, relatives au conseil de surveillance sous conditions suspensives de la réalisation de la fusion-absorption des SCPI Cifocoma 4 et Ficoma par par Cifocoma 3**

Nous vous demandons d'approuver les résolutions suivantes :

- prorogation des mandats des membres du conseil de surveillance (16^{ème} résolution)
- désignation de nouveaux membres au conseil de surveillance (17^{ème} et 18^{ème} résolutions)
- montant des jetons de présence pour l'exercice 2013 (19^{ème} résolution).

➤ **Une résolution, à caractère extraordinaire, relative à une modification du Code Monétaire et Financier.**

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

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

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

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

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

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

➤ **Des résolutions, à caractère extraordinaire, modifiant les statuts de votre SCPI à l'occasion de la fusion-absorption** sont également soumises à votre suffrage, concernant des modifications telles que :

- le changement de la dénomination sociale de la SCPI, après fusion, en FICOMMERCE,
- la durée de vie de la SCPI portée à 99 ans,
- l'augmentation du capital plafond à 765 000 000 €
- la suppression de l'établissement des certificats nominatifs.
- les conditions de rémunération de la société de gestion en diminuant la commission de gestion de 10% à 9,30% HT et en portant la commission de souscription à 10% HT,

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du "Projet de fusion-absorption".

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

Rédigé le 15 février 2013

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre Société pour son 26^{ème} exercice clos le 31 décembre 2012.

La société de gestion nous a soumis les comptes de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

L'ensemble de ces documents a été examiné par notre Conseil au cours de sa réunion du 11 avril 2013.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel, rendant compte des activités de la SCPI en 2012 et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

L'expertise réalisée par actualisation de la valeur des immeubles au 31 décembre 2012, fait apparaître une valeur estimée à 258 597 229 €, en hausse de 5,92% par rapport à l'expertise de 2011.

Notre SCPI a acquis les immeubles suivants en 2012 :

- un local commercial en pleine propriété, de 3 901 m² utiles, situé 35 boulevard Victor Bordier à Montigny-les-Cormeilles (95), moyennant un prix de 4 727 400 € acte en mains, le 12 octobre 2012.
- un immeuble de bureaux et 39 emplacements de parkings en pleine propriété, de 3 189 m² utiles, situé impasse Serge Reggiani à Saint-Herblain (44), moyennant un prix de 6 946 300 € acte en mains, le 22 novembre 2012.
- et il a été acquis 6,18% de la quote-part détenue par la SCPI Cifocoma 2 dans l'indivision portant sur l'immeuble sis Zone d'activité de la Fougère à Chavelot (88150). La quote-part de la SCPI Cifocoma 3 dans l'indivision a été portée de 35% à 41,18%. Cet investissement représente un montant de 241 295 €, acte en mains, le 24 janvier 2012.

Au cours de l'année 2012, votre société a cédé les locaux suivants :

- Le 26 avril 2012 les locaux commerciaux, situés Zone d'Activité Commerciale des Gravières à Montléry (91), pour un prix de 900 850 € net vendeur.
- Le 8 octobre 2012 les locaux commerciaux, situé 31 rue de Wattignies à Paris 12^{ème}, pour un prix de 205 000 € net vendeur.

Les produits locatifs s'élèvent à 19 127 269,79 €, en augmentation de 5,30% sur ceux de l'exercice 2011.

Le résultat de l'exercice ressort à 14 339 095,16 €, en diminution de 5,4% sur celui de l'exercice 2011.

Le dividende de l'exercice a été de 11,75 € par part.

Le nombre de parts au 31 décembre 2011 s'établissait à 1 239 422 parts.

Les comptes, sur la base desquels les acomptes ont été répartis, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Les parts de CIFOCOMA 3 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Votre société de gestion vous propose de renouveler la commission sur les arbitrages d'actifs. Nous partageons les raisons indiquées par la société de gestion. Votre conseil de surveillance se déclare donc favorable à cette commission, mise à votre approbation chaque année en assemblée générale.

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

2013 est une année de profonds changements. Le nouvel actionnaire de la Société de Gestion, FIDUCIAL-GERANCE, travaille maintenant en année « pleine »

Les produits d'épargne en général sont impactés par la crise actuelle. Notre SCPI a également été touchée, nous pouvons cependant nous réjouir du fait qu'elle « souffre » moins que d'autres SCPI ou placements immobiliers.

La moindre performance s'explique en partie par le taux d'encaissement de nos loyers qui a diminué sensiblement. Ainsi il était de 98 % au 1^{er} trimestre 2012 pour chuter à 93,8 % au dernier trimestre de la même année. C'est la conséquence des difficultés rencontrées par les commerces qui occupent nos locaux. Un autre phénomène explique aussi le recul de la performance, aujourd'hui nous recevons à titre conservatoire des demandes en plus grand nombre de congés. Ces demandes ont parfois pour but de renégocier le montant du loyer mais quelquefois aussi elles sanctionnent la fin définitive d'une activité.

Ainsi la crise actuelle vient ajouter ses effets au phénomène croissant du développement d'achats dématérialisés via Internet.

Nous devons donc anticiper ces désagréments et être particulièrement vigilants.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Si vous ne pouvez pas vous rendre à l'Assemblée générale à COURBEVOIE le 11 juin prochain, nous vous conseillons :
De cocher la case B et de donner pouvoir à votre Président, M. CALSINA n° d'Associé 049232.

Enfin pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons à donner procuration à votre Président du Conseil de Surveillance Monsieur CALSINA et à cocher la case correspondante. C'est beaucoup de formalisme mais le code de l'Autorité des Marchés est très contraignant sur ces dispositions de vote par correspondance.

N'hésitez pas si vous avez des questions à nous solliciter, UFFI REAM nous fera suivre toutes vos interrogations ou vos demandes.

Nous n'avons pas d'autres observations significatives à formuler et nous vous invitons en conséquence à adopter les résolutions agréées par la société de gestion.

Georges CALSINA
Président du conseil de surveillance

TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

suivant instruction AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts
PARIS	3,25%	5,96%	0,00%
REGION PARISIENNE	1,81%	31,22%	0,00%
PROVINCE	15,52%	38,36%	3,88%
TOTAUX	20,58%	75,54%	3,88%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 26 mars 1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors de souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2008	116 678 106 €	34 281 707,06 €	762 602	2 871	2 993 622,58 €	210,00 €
2009	133 752 906 €	23 665 734,96 €	874 202	3 379	2 096 564,00 €	210,00 €
2010	187 340 850 €	73 796 044,09 €	1 224 450	4 274	6 143 660,62 €	215,00 €
2011	187 830 603 €	953 121,03 €	1 227 651	4 312	277 403,82 €	215,00 €
2012	189 631 566 €	78 211 492,26 €	1 239 422	4 402	441 434,94 €	225,00 €

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2008	13 855	2,32%	0	18 jours	970,00 €
2009	11 256	1,47%	0	18 jours	3 930,15 €
2010	9 459	0,77%	0	N.S.	929,64 €
2011	12 681	1,03%	1 622	1 mois	1 146,60 €
2012	12 583	1,02%	0	N.S.	904,54 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année (1)	12,77 €	12,90 €	12,15 €	12,15 €	11,75 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	205 € 210 € *	210 €	210 € 215 € **	215 €	215 € 225 € ***
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	6,23% 6,08% *	6,14%	5,78% 5,65% **	5,65%	5,46% 5,22% ***
Prix de part acquéreur moyen de l'année	205,05 €	210,00 €	212,55 €	215,00 €	223,19 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,23%	6,14%	5,72%	5,65%	5,26%
Report à nouveau cumulé par part (3)	1,22 e	1,40 €	1,14 €	0,39 €	0,60 €

(1) Avant prélèvement libératoire

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
 - du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
 - par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

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

* Prix de souscription à compter du 15 décembre 2008

** Prix de souscription à compter du 20 septembre 2010

*** Prix de souscription à compter du 22 mai 2012

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

	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	15,26	93,50%	15,68	96,18%	14,00	96,16%	14,81	98,36%	15,59	98,88%
. Produits financiers (2)	0,95	5,82%	0,23	1,39%	0,29	2,00%	0,20	1,33%	0,17	1,07%
. Produits divers	0,11	0,67%	0,40	2,43%	0,27	1,84%	0,05	0,31%	0,01	0,05%
* TOTAL	16,32	100,00%	16,30	100,00%	14,56	100,00%	15,06	100,00%	15,77	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,63	9,99%	1,63	9,98%	1,46	10,02%	1,51	10,02%	1,58	10,02%
. Autres frais de gestion	0,19	1,16%	0,17	1,04%	0,16	1,07%	0,17	1,11%	0,25	1,56%
. Entretien du patrimoine	0,46	2,82%	1,25	7,66%	1,77	12,17%	0,54	3,59%	0,66	4,17%
. Charges financières			0,17	1,02%	0,64	4,36%	0,69	4,58%	0,69	4,41%
. Charges locatives non récupérables	0,73	4,47%	0,57	3,49%	0,50	3,41%	0,32	2,15%	0,66	4,16%
Sous-total charges externes	3,01	18,44%	3,79	23,19%	4,52	31,03%	3,23	21,45%	3,83	24,31%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,07	0,43%	-0,70	-4,32%	-0,82	-5,66%	0,00	-0,03%	-0,14	-0,91%
. autres	0,04	0,25%	0,09	0,53%	0,14	0,96%	0,13	0,88%	0,38	2,44%
Sous-total charges internes	0,11	0,67%	-0,61	-3,79%	-0,68	-4,69%	0,13	0,85%	0,24	1,53%
* TOTAL	3,12	19,12%	3,16	19,40%	3,84	26,34%	3,36	22,30%	4,08	25,84%
* RESULTAT COURANT	13,20	80,88%	13,14	80,60%	10,73	73,66%	11,70	77,70%	11,69	74,16%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL		0,00%	-0,01	-0,08%	0,53	3,67%	0,66	4,41%	0,00	0,03%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,43	2,63%	0,23	1,38%	-0,89	-6,11%	0,22	1,44%	-0,06	-0,38%
Revenus distribués (2)	12,77	78,25%	12,90	79,13%	12,15	83,43%	12,15	80,67%	11,75	74,57%

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2011 (*)	DURANT L'ANNEE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	239 653 143	2 919 117	242 572 260
+ Emprunts	24 000 000		24 000 000
+ Cession d'immeubles	6 230 000	1 701 580	7 931 580
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	10 956 744	372 363	11 329 106
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	19 817 746	527 956	20 345 702
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	224 437 487	12 211 803	236 649 290
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	2 755 285	299 127	3 054 412
- Dépôts et cautionnements	50 994		50 994
Sommes restant à investir	11 864 887	- 8 790 551	3 074 336

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/12
18 rue Ernestale - 62000 ARRAS	02.06.1986	136 975	27 393	164 368	346 000
369 rue des Pyrénées - 75020 PARIS	21.07.1986	110 504	23 172	133 676	245 000
C.C. "Le Manoir Saint Lô" - 44000 NANTES-DOULON	25.09.1986	109 763	3 506	113 270	140 000
ZAC de la Fontaine - 44230 ST-SEBASTIEN S/LOIRE	25.09.1986	76 225	2 744	78 969	120 000
99 rue des Orteaux - 75020 PARIS	02.10.1986	263 403		263 403	490 000
192 rue Cardinet - 75017 PARIS	08.12.1986	185 988	36 054	222 042	610 000
159-165 rue Jean Zay - 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	17.12.1986	133 050	3 659	136 709	310 000
32 avenue du Roule - 92200 NEUILLY SUR SEINE	08.01.1987	182 939		182 939	230 000
121 rue des Dames - 75017 PARIS	13.02.1987	109 763		109 763	175 000
47-49 boulevard Bessières - 75017 PARIS	13.02.1987	169 715	33 142	202 857	540 000
13 place Gordaine - 18000 BOURGES	12.06.1987	76 225	16 083	92 308	173 000
124 rue de Belleville - 75020 PARIS	29.06.1987	217 313	46 421	263 733	420 000
2 rue Idrac - 31000 TOULOUSE	03.07.1987	350 633	69 974	420 607	850 000
Lotissement "La Cristole II" - 84000 AVIGNON	11.12.1987	335 736	7 165	342 901	406 000
31 rue de Douai - 59810 LESQUIN	06.01.1988	699 741	14 254	713 995	640 000
Lotissement "La Grivonnaire" - 53000 LAVAL	04.03.1988	274 408	6 250	280 659	548 000
183 rue du fbg Poissonnière - 75009 PARIS	22.03.1988	215 803	44 515	260 319	325 000
100 rue de l'Ouest - 75014 PARIS	15.04.1988	180 136	38 036	218 172	210 000
Zac des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON	28.04.1988	462 835	9 757	472 592	770 000
2 place du Sancerrois - 78310 MAUREPAS	05.05.1988	198 184	39 179	237 363	445 000
84 rue de Maubeuge - 75009 PARIS	22.06.1988	173 704	36 664	210 368	280 000
25-27 bld Victor Hugo - 87000 LIMOGES	27.06.1988	228 674	5 336	234 009	340 000
Zac "La Sauvagère"- 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE	12.07.1988	632 663	13 065	645 728	780 000
Zac de la Condamine - 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	27.07.1988	359 475	7 851	367 326	720 000
Z.I de la Vallée du Giers bt F - 69700 GIVORS	12.09.1988	322 430	7 165	329 595	590 000
26-31 av des Landiers - 73000 CHAMBERY	10.10.1988	940 940	19 285	960 225	1 590 000
38-44 rue de la République - 93200 SAINT-DENIS	17.10.1988	592 874		592 874	870 000
Zac des Clouzeaux - SAINT GERVAIS LA FORET	27.10.1988	670 776	13 644	684 420	1 120 000
102 rue H. Barbusse - 95100 ARGENTEUIL	06.12.1988	336 607	7 455	344 062	290 000
1-3 rue du Bois des Roses - 02100 FAYET	31.12.1988	628 730		628 730	860 000
C.C. "Grand Boucle" - 05100 BRIANCON	27.01.1989	379 379		379 379	500 000
4 rue Robert Turgot - 79000 NIORT	10.03.1989	314 045		314 045	550 000
Zac de Cora - 60740 SAINT MAXIMIN	29.03.1989	1 218 023	25 764	1 243 787	2 180 000
Forum le Poinçonnet - 36330 LE POINCONNET	31.03.1989	392 007		392 007	425 000
23 rue Emile Zola - 42000 SAINT-ETIENNE	02.05.1989	349 108	7 744	356 853	440 000
ZI de la Vallée du Giers - 69700 GIVORS	19.05.1989	320 988	7 165	328 153	550 000
Route des Romains - 57100 THIONVILLE	01.06.1989	823 225	16 464	839 689	1 400 000
Bld de la Reine Jeanne - 1330 SALON DE PROVENCE	25.07.1989	1 210 140	24 849	1 234 989	2 460 000
8 rue Montenotte - 75017 PARIS	03.08.1989	457 347		457 347	550 000
Zone espace 10 - 37170 CHAMBRAY LES TOURS	22.09.1989	929 482		929 482	1 140 000
29 rue Oberkampf - 75011 PARIS	27.09.1989	145 694	31 100	176 794	189 000
13 rue de Brezin - 75014 PARIS	02.10.1989	560 250	106 943	667 193	690 000
Zac du Petit Noyer - 77340 PONTAULT-COMBAULT	05.10.1989	1 088 913		1 088 913	1 710 000
4 rue de Gisors - 95300 PONTOISE	26.10.1989	152 449	30 566	183 015	210 000
C. C du Parc - 11100 NARBONNE	30.11.1989	457 347		457 347	850 000
C.C "les Clairions" - 89000 AUXERRE	30.11.1989	609 796	12 653	622 449	1 200 000
Rés Albert 1er - 95600 EAUBONNE	05.12.1989	307 490		307 490	390 000
La Banque à Genêts - 50470 LA GLACERIE	05.12.1989	793 192		793 192	1 300 000
Espace Europe - 59700 MARCQ EN BAROEUL	19.12.1989	1 150 662		1 150 662	1 330 000
47-49 av de Flandre - 59590 WASQUERAL	20.12.1989	693 844		693 844	880 000
5 av Gambetta - 75020 PARIS	27.12.1989	118 536	25 611	144 148	143 000
302 av de Dunkerque - 59130 LAMBERSAT	27.12.1989	200 470	31 481	231 951	433 000
Le Méliès - 261 rue de Paris - 93100 MONTREUIL	04.01.1990	1 283 459		1 283 459	2 010 000
Square du Chêne Germain - 35510 CESSON SEVIGNE	04.01.1990	1 308 622		1 308 622	1 840 000
Rue du Commerce - 21800 QUETIGNY LES DIJON	30.01.1990	300 325	6 784	307 109	385 000
Lotissement "l'Aurélienne" - 13200 ARLES	14.03.1990	625 041	12 958	637 999	1 190 000
107 av de Clichy - 75017 PARIS	14.03.1990	216 612		216 612	300 000
Lotissement "Mendès-France" - 79000 NIORT	15.05.1990	472 592		472 592	860 000
C. C Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSE	21.05.1990	1 227 215	24 422	1 251 637	590 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/12
Parc activités des Sablons - 41350 VINEUIL	22.05.1990	254 072	5 946	260 017	570 000
Le Marmara - Rue Emile Zola - 42000 SAINT ETIENNE	12.06.1990	503 082	10 793	513 875	600 000
Zac Lescar - 64000 LESCOAR	12.06.1990	981 406	9 757	991 163	1 225 000
Parc commercial Nordaix - 73100 AIX LES BAINS	19.06.1990	365 878	8 156	374 034	620 000
Rue de la Sablonnière - 94460 VALANTON	28.06.1990	1 019 228		1 019 228	1 710 000
C. C "les Linandes beiges" - 95000 CERGY	02.07.1990	660 104	132 402	792 506	980 000
39 rue Didot - 75014 PARIS	27.09.1990	92 720	19 818	112 538	84 000
3 av de Gravelle/ rue de Paris - 94000 CHARENTON	15.10.1990	255 924	17 074	272 998	193 000
Parc activités des Sablons - 41350 VINEUIL	22.10.1990	249 462		249 462	540 000
C. C "les Arcades" - 95620 PARMAN	20.11.1990	770 870	169 112	939 981	2 280 000
C. C "les Arcades" - 91330 YERRES	20.11.1990	508 678	112 469	621 148	1 280 000
C. C "la Villedieu" - 78990 ELANCOURT	20.11.1990	1 168 788	257 963	1 426 750	3 100 000
Rue du Chêne à Champagne - 91700 FLEURY MEROGIS	30.11.1990	701 265	14 635	715 901	620 000
Rue Louis Blériot 2-3-4-5 - 68000 COLMAR	11.12.1990	858 212		858 212	1 460 000
C. C Centre Vie - 95460 EZANVILLE	17.01.1991	3 202 027		3 202 027	2 250 000
Rue Lavoisier - 59160 LHOMME	15.02.1991	1 097 633	22 562	1 120 195	1 760 000
Le Galléni - av de la Libération - 77000 MELUN	04.03.1991	1 612 103		1 612 103	1 510 000
Les Clairions - 5 rue des Fourneaux - 89000 AUXERRE	08.03.1991	504 134		504 134	850 000
C. C le Clos Jacquin - 31000 TOULOUSE	15.03.1991	1 158 613		1 158 613	1 440 000
Parc de Tilloy - rue Monnet - 60000 BEAUVAIS	03.05.1991	948 771		948 771	760 000
121 bld de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17.06.1991	3 849 550	74 243	3 923 792	7 150 000
76 bld de Belleville - rue Palikao - 75020 PARIS	26.09.1991	333 101	7 500	340 602	358 000
10-12 rue du Rendez-vous - 75012 PARIS	30.10.1991	528 388	22 867	551 256	560 000
52 rue Pottier - 78150 LE CHESNAY	27.12.1991	474 421	10 214	484 635	760 000
Allées des Ailes - 03200 VICHY	14.02.1992	838 470		838 470	1 210 000
Tattes de Borly nord-RN 907 - 74380 GRANVES-SALES	27.03.1992	830 847		830 847	1 070 000
Zac Saint Michel - 83130 LA GARDE	06.04.1992	1 040 007	20 886	1 060 893	2 000 000
C. C de la Bussie - 95490 VAUREAL	27.05.1992	1 924 349		1 924 349	2 470 000
66 rue Lafayette - 75009 PARIS	30.07.1998	346 059	70 889	416 948	830 000
Rue de la Regratterie - 86000 POITIERS	26.10.1998	177 451	37 121	214 572	440 000
1 av des Béguines - 95000 CERGY PONTOISE	22.05.2005	2 500 000		2 500 000	2 875 000
Av de l'Europe - 59223 RONCQ 33,33 %	16.06.2005	1 217 400	24 000	1 241 400	963 237
Zac de la Fougère - 88150 CHAVELLOT 41,18 %	28.10.2005	1 853 970	98 721	1 952 691	1 505 000
Chemin des Espinaux - 30340 ST PRIVAT DES VIEUX 50%	27.07.2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 750 000
Av Pierre Curie - 78210 SAINT CYR L'ECOLE	14.11.2006	800 000	40 720	840 720	1 000 000
Le Phoebus - 11 bd de la Sagne - 11430 GRUISSAN 64%	09.01.2007	3 200 000	74 794	3 274 794	3 584 000
91-103 bld de sébastopol - 75001 PARIS	08.04.2008	7 427 828	470 300	7 898 128	8 410 000
2 quai Fernand SAGUET - 94700 MAISONS ALFORT	04.07.2008	689 413		689 413	700 000
18 rue Royale - 74000 ANNECY (VEFA)	04.07.2008	2 999 652		2 999 652	2 999 652
21-31 rue de Paderbon - 72000 LE MANS	04.07.2008	197 672		197 672	170 000
Le verdoy - av de l'Avenir - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	31.07.2008	20 099 999	1 243 200	21 343 199	21 060 000
Route d'Arras - RD 919 - 62320 DROCOURT	30.09.2008	1 820 000	33 100	1 853 100	1 850 000
32 av. Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	31.07.2009	20 110 083		20 110 083	22 540 000
17 av. de Dordogne - 24200 SARLAT	11.12.2009	6 112 258		6 112 258	5 680 000
20 rue St-Exupéry - 38420 LE VERSOUD	11.12.2009	3 450 850		3 450 850	3 500 000
Avenue de la Croisette - 02600 VILLERS COTERET	11.12.2009	1 264 791		1 264 791	1 290 000
ZI des Wallons - 02200 BRAINE	11.12.2009	918 278		918 278	950 000
Avenue du Château - 63570 BRASSAC LES MINES	11.12.2009	1 270 497		1 270 497	1 280 000
63 rue de Rome - 53000 LAVAL	11.12.2009	1 994 084		1 994 084	2 050 000
36 place St Pol - 28400 NOGENT LE ROTROU	08.01.2010	885 687		885 687	1 010 000
Ave. Olivier Perroy - 13790 ROUSSET	14.09.2010	9 489 000		9 489 000	9 060 000
ZAC de la Gibauderie - 86280 SAINT BENOIT	01.12.2010	3 500 000		3 500 000	3 500 000
15 bld Henri Cordier - 22600 LOUDEAC	29.12.2010	1 800 000		1 800 000	1 820 000
ZAC des Milliaires - 30300 BEAUCAIRE	28.12.2010	1 585 386		1 585 386	1 490 000
Avenue de la Mer - 34400 LUNEL	28.12.2010	824 400		824 400	860 000
Rue Descartes - 02000 CHAMBRY	28.12.2010	2 771 870		2 771 870	2 800 000
Galerie "Louis Gabriel" - 33000 BORDEAUX	28.12.2010	1 487 194		1 487 194	1 480 000
Rue des Promenades - 77320 LA FERTE GAUCHER	29.12.2010	1 670 000		1 670 000	1 680 000
ZAC "Grand Angle" - 30133 LES ANGLÉS	30.12.2010	9 671 847		9 671 847	9 140 000
6 allée des Comètes - 33185 LE HAILLAN 50%	24.02.2011	9 504 915	192 600	9 697 515	9 560 000
Rue Victor Baltard - 77140 CLAYE SOUILLY	19.04.2011	13 847 325	283 300	14 130 625	13 480 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/12
360 av du Gal de Gaulle - 92140 CLAMART 60%	13.05.2011	12 097 882	217 560	12 315 442	10 872 000
Bd Victor Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	12.10.2012	4 450 000		4 450 000	5 400 000
Zac d'Ar Mor - imp Serge Réggiani - 44800 ST HERBLAIN	23.11.2012	6 805 900		8 138 700	6 805 900
PATRIMOINE NICOLAS 36 %					
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS	05.09.07	395 729		395 729	453 600
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS	05.09.07	266 365		266 365	280 800
25 bld de la Tour Maubourg - 75007 PARIS	05.09.07	302 466		302 466	460 800
1 rue de Chazelles 75017 PARIS	05.09.07	329 774		329 774	390 600
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS	05.09.07	220 847		220 847	237 600
151 rue d'Alésia - 75014 PARIS	05.09.07	390 025		390 025	421 200
199 rue de la Convention - 75015 PARIS	05.09.07	325 212		325 212	334 800
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS	05.09.07	356 156		356 156	363 600
46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS	05.09.07	1 055 276		1 055 276	1 108 800
2 rue Dufrenoy - 75016 PARIS	05.09.07	353 913		353 913	367 200
66 avenue Kléber - 75016 PARIS	05.09.07	369 347		369 347	392 400
64 rue de Passy 75016 PARIS	07.09.07	2 105 430		2 105 430	2 876 400
73 boulevard Berthier - 75017 PARIS	05.09.07	165 465		165 465	171 000
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS	05.09.07	173 102		173 102	183 600
50 rue Damremont - 75018 PARIS	05.09.07	145 101		145 101	158 400
98 rue de Flandre - 75019 PARIS	05.09.07	217 651		217 651	225 000
1 rue Bokanowski - ASNIERES SUR SEINE	05.09.07	181 376		181 376	201 600
10 rue Isidore Nerat - 93600 AULNAY SOUS BOIS	05.09.07	185 003		185 003	176 400
9-11 rue Gabriel Péri - 92320 CHATILLON	05.09.07	119 169		119 169	117 000
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART	05.09.07	326 197		326 197	313 200
Pl. du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES	05.09.07	178 402		178 402	171 000
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE	05.09.07	114 757		114 757	111 600
rue Général de Gaulle - 95800 ENGHEN-LES-BAINS	05.09.07	192 675		192 675	194 400
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU	05.09.07	237 870		237 870	259 200
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY/MARNE	05.09.07	144 728		144 728	190 800
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF	05.09.07	89 479		89 479	98 280
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON	05.09.07	78 336		78 336	79 200
34T av Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE	05.09.07	124 586		124 586	122 400
Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT S/ MARNE	05.09.07	172 698		172 698	169 200
6 rue Boursier - 91400 ORSAY	05.09.07	132 089		132 089	138 240
13 rue Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	05.09.07	128 449		128 449	149 400
198 rue Houdan - 92330 SCEAUX	05.09.07	153 119		153 119	172 800
Av du Général de Gaulle - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	05.09.07	76 376		76 376	78 120
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES	05.09.07	216 378		216 378	221 400
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE	05.09.07	254 562		254 562	284 400
TOTAL		226 001 938	4 645 694	231 980 432	258 597 229

SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
18 rue Ernestale - 62000 ARRAS		57				
369 rue des Pyrénées - 75020 PARIS		56				
C.C. "Le Manoir Saint Lô" - 44000 NANTES-DOULON		115				
ZAC de la Fontaine - 44230 ST-SEBASTIEN S/LOIRE		98				
99 rue des Orteaux - 75020 PARIS		192				
192 rue Cardinet - 75017 PARIS		131				
159-165 rue Jean Zay - 45800 SAINT JEAN DE BRAYE		165				
32 avenue du Roule - 92200 NEUILLY SUR SEINE		32				
121 rue des Dames - 75017 PARIS		37				
47-49 boulevard Bessières - 75017 PARIS		399				
13 place Gordaine - 18000 BOURGES		50				
124 rue de Belleville - 75020 PARIS		62				
2 rue Idrac - 31000 TOULOUSE		229				
Lotissement "La Cristole II" - 84000 AVIGNON		509				
31 rue de Douai - 59810 LESQUIN	706					
Lotissement "La Grivonnaire" - 53000 LAVAL		510				
183 rue du fbg Poissonnière - 75009 PARIS		80				
100 rue de l'Ouest - 75014 PARIS		74				
Zac des Charrières - 21800 QUETIGNY LES DIJON		587				
2 place du Sancerrois - 78310 MAUREPAS		205				
84 rue de Maubeuge - 75009 PARIS		57				
25-27 bld Victor Hugo - 87000 LIMOGES		360				
Zac "La Sauvagère"- 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE		913				
Zac de la Condamine - 34430 SAINT JEAN DE VEDAS		482				
Z.I de la Vallée du Giers bt F - 69700 GIVORS		450				
26-31 av des Landiers - 73000 CHAMBERY		1 498				
38-44 rue de la République - 93200 SAINT-DENIS		110				
Zac des Clouzeaux - SAINT GERVAIS LA FORET		945				
102 rue H. Barbusse - 95100 ARGENTEUIL	261			166		
1-3 rue du Bois des Roses - 02100 FAYET		1 206			603	
C.C. "Grand Boucle" - 05100 BRIANCON		277			192	
4 rue Robert Turgot - 79000 NIORT		506				
Zac de Cora - 60740 SAINT MAXIMIN		1 300				
Forum le Poinçonnet - 36330 LE POINCONNET		700				
23 rue Emile Zola - 42000 SAINT-ETIENNE		458			458	
ZI de la Vallée du Giers - 69700 GIVORS		437				
Route des Romains - 57100 THIONVILLE		1 195				
Bld de la Reine Jeanne - 1330 SALON DE PROVENCE		1 890				
8 rue Montenotte - 75017 PARIS		104				
Zone espace 10 - 37170 CHAMBRAY LES TOURS		1 311				
29 rue Oberkampf - 75011 PARIS		45				
Zac du Petit Noyer - 77340 PONTAULT-COMBAULT		952				
13 rue de Brezin - 75014 PARIS		136				
4 rue de Gisors - 95300 PONTOISE		104				
C. C du Parc - 11100 NARBONNE		769				
C.C "les Clairions" - 89000 AUXERRE		955				
Rés Albert 1er - 95600 EAUBONNE		129				
La Banque à Genêts - 50470 LA GLACERIE		1 102				
Avenue de la Marne - 59700 MARCQ EN BAROEUL	1145			955		

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
47-49 av de Flandre - 59590 WASQUERAL	716					
5 av Gambetta - 75020 PARIS		42				
302 av de Dunkerque - 59130 LAMBERSAT		234				
"Le Méliès" 261 rue de Paris - 93100 MONTREUIL		469				
Square du Chêne Germain - 35510 CESSON SEVIGNE	1357					
Rue du Commerce - 21800 QUETIGNY LES DIJON		304				
Lotissement "l'Aurélienne" - 13200 ARLES		1 000				
107 av de Clichy - 75017 PARIS		50				
Lotissement "Mendès-France" - 79000 NIORT		700				
C. C Portes de la Ville - 95140 GARGES LES GONESSE		1 785			1785	
Parc activités des Sablons - 41350 VINEUIL		400				
Le Marmara - Rue Emile Zola - 42000 SAINT ETIENNE		598			598	
Zac Lescar - 64000 LESCAR		1 157				
Parc commercial Nordaix - 73100 AIX LES BAINS		400				
Rue de la Sablonnière - 94460 VALANTON		1 143				
C. C "les Linandes beiges" - 95000 CERGY		802				
39 rue Didot - 75014 PARIS		15				
3 av de Gravelle/ rue de Paris - 94000 CHARENTON		76				
Parc activités des Sablons - 41350 VINEUIL		392				
C.C. "Les Arcades" - 95490 PARMAN		1 531				
C. C "les Arcades" - 91330 YERRES		956				
C.C. "La Villedieu" - 78990 ELANCOURT		1 880			288	
Rue du Chêne à Champagne - 91700 FLEURY MEROGIS		750				
Rue Louis Blériot 2-3-4-5 - 68000 COLMAR		1 274				
C. C Centre Vie - 95460 EZANVILLE		1 529				
Rue Lavoisier - 59160 LHOMME		1 200				
Le Galliéni - av de la Libération - 77000 MELUN	874					
Les Clairions - 5 rue des Fourneaux - 89000 AUXERRE		860				
C.C. "Le Clos Jacquin" - 31000 TOULOUSE		1 372			214	
"Le Chêne bleu" - 60000 BEAUVAIS	754			535		
Zac "La Sauvagère"- 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE	5044					
124 rue de Belleville - 75020 PARIS		74				
10-12 rue du Rendez-vous - 75012 PARIS		104				
52 rue Pottier - 78150 LE CHESNAY		193				
Allées des Ailes - 03200 VICHY		1 000				
Tattes de Borly nord-RN 907 - 74380 GRANVES-SALES		1 000				
Zac Saint Michel - 83130 LA GARDE		1 151				
C. C de la Bussie - 95490 VAUREAL		1 139				
66 rue Lafayette - 75009 PARIS		145				
Rue de la Regratterie - 86000 POITIERS		147				
1 av des Béguines - 95000 CERGY PONTOISE	2040				387	
ZA "La Fougère" - 88150 CHAVELLOT 41,18%		5 250			2806	
Av Pierre Curie - 78210 SAINT CYR L'ECOLE		530				
Le Phoebus - 11 bd de la Sagne - 11430 GRUISSAN 64%		1 970				
91-103 bld de sébastopol - 75001 PARIS	1054			300		
21-31 rue de Paderbon - 72000 LE MANS		61			61	
Le verdy - av de l'Avenir - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	4214	6 334			2547	
Route d'Arras - RD 919 - 62320 DROCOURT		975			60	
32 av. Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF		5 910				
20 rue St-Exupéry - 38420 LE VERSOUD		2 031				
17 av. de Dordogne - 24200 SARLAT		2 011				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
Avenue de la Croisette - 02600 VILLERS COTERET		1 197				
ZI des Wallons - 02200 BRAINE		886				
63 rue de Rome - 53000 LAVAL		1 241				
Av du Château - 63570 BRASSAC LES MINES		1 522				
36 place Saint Pol - 28400 NOGENT LE ROTROU		1 306				
Av. Olivier Perroy - 13790 ROUSSET			10 000			
ZAC de la Gibauderie - 86280 SAINT BENOIT		2 500				
15 bld Henri Cordier - 22600 LOUDEAC		2 087				
ZAC des Milliaires - 30300 BEAUCAIRE		1 300				
Avenue de la Mer - 34400 LUNEL		612				
Rue Descartes - 02000 CHAMBRY		2 817			1430	
Galerie "Louis Gabriel" - 33000 BORDEAUX		1 029				
ZAC "Grand Angle" - 30133 LES ANGLÉS		7 650			602	
Rue des Promenades - 77320 LA FERTE GAUCHER		1 845				
Av de l'Europe - 59223 RONCQ 33,33 %			1900			
Chemin des Espinaux - 30340 ST PRIVAT DES VIEUX 50%	1575					
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS		20				
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS		16				
25 bd de la Tour Maubourg - 75007 PARIS		24				
1 rue de Chazelles - 75017 PARIS		23				
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS		27				
151 rue d'Alésia - 75014 PARIS		30				
199 rue de la Convention - 75015 PARIS		22				
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS		26				
46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS		37				
2 Rue Dufrenoy - 75016 PARIS		31				
66 avenue Kléber - 75016 PARIS		27				
64 rue de Passy - 75016 PARIS		50				
73 boulevard Berthier - 75017 PARIS		30				
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS		19				
50 rue Damremont - 75018 PARIS		18				
98 rue de Flandre - 75019 PARIS		30				
1 rue Bokanowski - 92600 ASNIERES SUR SEINE		25				
10 rue Isidore Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS		27				
9-11 rue Gabriel Péri - 92320 CHATILLON		28				
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART		28				
Plce. du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE		60				
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE		30				
rue Général de Gaulle - 95800 ENGHEN-LES-BAINS		20				
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU		45				
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY/MARNE		44				
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF		19				
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON		28				
34 Ter av Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE		31				
Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT/MARNE		14				
6 rue Boursier - 91400 ORSAY		37				
13 rue Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET		27				
198 rue Houdan - 92330 SCEAUX		21				
Av. du Général de Gaulle - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY		32				
26 avenue de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES		29				
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE		31				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
CC les hauts de clamart - 92140 CLAMART		4 810			392	
2 Quai Fernand Saguet - 94700 MAISONS ALFORT		284			284	
16 rue Royal - 74000 Annecy (VEFA)*						
Rue Victor Baltard - 77140 CLAYE SOUILLY		6 139				
Parc Magudas - 6 allée des comètes - 33185 LE HAILLAN	4288					
35 bld Victor Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES		3 901				
Zac d'Ar Mor - imp Serge Réggiani - 44800 ST HERBLAIN	3189					
TOTAL SCPI	27 217	115 055	11 900	1 956	12 707	-

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2012

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 223 002 285,96 €	+ 255 597 577,00 €	+ 212 204 737,82 €	+ 240 846 424,00 €
Immobilisations en cours	+ 2 999 652,69 €	+ 2 999 652,39 €	+ 3 286 978,49 €	+ 3 286 978,49 €
<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	- 1 073 287,50 €	-	- 1 248 468,72 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	224 928 651,15 €	258 597 229,39 €	214 243 247,59 €	244 133 402,49 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 50 994,10 €	+ 50 994,10 €	+ 50 994,10 €	+ 50 994,10 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 7 220 160,77 €	+ 7 220 160,77 €	+ 4 514 455,96 €	+ 4 514 455,96 €
Autres créances	+ 1 325 647,79 €	+ 1 325 647,79 €	+ 2 435 795,53 €	+ 2 435 795,53 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 487 375,94 €	- 1 487 375,94 €	- 1 015 607,36 €	- 1 015 607,36 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 7 619 808,75 €	+ 7 619 808,75 €	+ 19 545 512,50 €	+ 19 545 512,50 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 3 104 148,78 €	+ 3 104 148,78 €	+ 270 143,51 €	+ 270 143,51 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 27 845 006,15 €	- 27 845 006,15 €	- 27 482 531,75 €	- 27 482 531,75 €
Dettes d'exploitation	- 1 154 879,25 €	- 1 154 879,25 €	- 534 876,31 €	- 534 876,31 €
Dettes diverses	- 1 917 269,48 €	- 1 917 269,48 €	- 1 457 894,17 €	- 1 457 894,17 €
Dettes diverses/Distribution	- 3 371 193,26 €	- 3 371 193,26 €	- 3 742 236,43 €	- 3 742 236,43 €
TOTAL II	-16 454 963,89 €	-16 454 963,89 €	-7 416 244,42 €	-7 416 244,42 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	208 473 687,26 €		206 827 003,17 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		242 142 265,50 €		236 717 158,07 €

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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2012

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	187 830 603,00 €		1 800 963,00 €	189 631 566,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	32 004 794,55 €		590 197,94 €	32 594 992,49 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-11 003 458,17 €		-372 362,62 €	-11 375 820,79 €
Ecarts d'évaluation				
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	-2 755 285,05 €		-299 126,71 €	-3 054 411,76 €
Réserves				
Report à nouveau	484 496,87 €	265 851,97 €		750 348,84 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2011	15 162 341,99 €	-15 162 341,99 €		
Résultat de l'exercice 2012			14 339 095,16 €	14 339 095,16 €
Acomptes sur distribution	-14 896 490,02 €	14 896 490,02 €	-14 412 082,68 €	-14 412 082,68 €
TOTAL GENERAL	206 827 003,17 €		1 646 684,09 €	208 473 687,26 €

Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 559 268,88 €	3 285 716,43 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	19 127 269,79 €	18 163 722,10 €
Grosses réparations couvertes par provisions	748 999,31 €	550 091,26 €	Charges facturées	3 559 268,88 €	3 285 716,43 €
Travaux d'entretien	57 324,40 €	113 603,50 €	Produits annexes		
Autres charges Immobilières	804 057,43 €	396 493,18 €	Autres produits divers	9 084,32 €	56 711,03 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	5 169 650,02 €	4 345 904,37 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	22 695 622,99 €	21 506 149,56 €
Rémunération de la société de gestion	1 937 726,98 €	1 850 410,56 €	Transferts de charges sur Hono de sous.	441 434,94 €	277 403,82 €
Honoraires de souscriptions	441 434,94 €	277 403,82 €	Transferts de charges s/frais ventes et acqui.	383 958,37 €	729 320,17 €
Frais d'acquisitions	372 362,62 €	689 320,17 €			
Frais sur ventes	11 595,75 €	40 000,00 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	313 183,62 €	205 548,17 €	Provisions créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	167 346,85 €	179 788,04 €
Dotations aux provisions d'exploitation			Provisions grosses réparations	748 999,31 €	550 091,26 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses	639 115,43 €	341 889,33 €			
Provisions pour grosses réparations	573 818,09 €	544 911,66 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	4 289 237,43 €	3 949 483,71 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 741 739,47 €	1 736 603,29 €
Charges financières	852 185,02 €	845 305,74 €	Produits financiers	207 121,52 €	245 675,32 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	852 185,02 €	845 305,74 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	207 121,52 €	245 675,32 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels	7 327,51 €	873 523,63 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières		1 808,78 €	Produits except/.activités immobilières	43 478,27 €	54 000,00 €
Charges exceptionnelles	45 122,13 €	111 107,21 €	Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	45 122,13 €	112 915,99 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	50 805,78 €	927 523,63 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	14 339 095,16 €	15 162 341,99 €			
TOTAL GENERAL	24 695 289,76 €	24 415 951,80 €	TOTAL GENERAL	24 695 289,76 €	24 415 951,80 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

Récapitulation des placements immobiliers	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	47 536 070	53 214 370	40 730 170	46 194 500	NS	27 217	1955
Locaux commerciaux	167 759 468	195 359 622	160 768 168	185 142 020	NS	115 055	1698
Entrepôts	10 706 400	10 023 237	10 706 400	9 509 904	5,4%	11 900	842
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	2 999 652	2 999 652	3 286 978	3 286 978	NS	-	-
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	226 001 938	258 597 229	215 491 716	244 133 402	NS	154 172	1677

NS Non significatif

+ 1,23% de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2012 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
18, rue Ernestale	62000	ARRAS	136 975	346 000	136 975	342 000	1,2%	57	6 070
Centre commercial "Le Manoir Saint Lô" 8 boulevard du Manoir Saint Lô	44000	NANTES	109 763	140 000	109 763	137 000	2,2%	115	1 217
ZAC de la Fontaine	44230	SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE	76 225	120 000	76 225	115 000	4,3%	98	1 224
159-165, rue Jean Zay	45800	SAINT JEAN DE BRAYE	133 050	310 000	133 050	304 000	2,0%	165	1 879
13 place Gordaine	18000	BOURGES	76 225	173 000	76 225	166 000	4,2%	50	3 460
2 rue Idrac / angle boulevard Carnot	31000	TOULOUSE	350 633	850 000	350 633	820 000	3,7%	229	3 712
Lotissement La Cristole II - Rue du bon vent	84000	AVIGNON	335 736	406 000	335 736	384 000	5,7%	509	798
31, rue de Douai	59810	LESQUIN	699 741	640 000	699 741	630 000	1,6%	706	907
Lotissement La Grivonnière	53000	LAVAL	274 408	548 000	274 408	535 000	2,4%	510	1 075
Rue des Chalands	21800	QUETIGNY LES DIJON	462 835	770 000	462 835	750 000	2,7%	587	1 312
25, boulevard Victor Hugo	87000	LIMOGES	228 674	340 000	228 674	331 000	2,7%	360	944
Zone Commerciale "La Sauvagère" 1603, route de Frans	69400	VILLEFRANCHE SUR SAÔNE	632 663	780 000	632 663	782 000	-0,3%	913	854
ZAC du Deves de la Condamine	34270	SAINT JEAN DE VEDAS	359 475	720 000	359 475	715 000	0,7%	482	1 494
Centre commercial GIVORS VALLEES II 2631, avenue des Landiers	69700	GIVORS	322 430	590 000	322 430	560 000	5,4%	450	1 311
	73000	CHAMBERY	940 940	1 590 000	940 940	1 550 000	2,6%	1498	1 061
Zone Commerciale des Clouseaux	41350	SAINT GERVAIS LA FORET	670 776	1 120 000	670 776	1 100 000	1,8%	945	1 185
1-3, rue du Bois des Roses	02100	FAYET SAINT QUENTIN	628 730	860 000	628 730	850 000	1,2%	1206	713
Centre Commercial Grand Boucle	05100	BRIANCON	379 379	500 000	379 379	500 000	0,0%	277	1 805
4, rue Robert Turgot	79000	NIORT	314 045	550 000	314 045	520 000	5,8%	506	1 087
Zone commerciale de CORA	60740	SAINT MAXIMIN	1 218 023	2 180 000	1 218 023	2 180 000	0,0%	1300	1 677
Route de la Châtre/allée du Forum	36330	LE POINCONNET	392 007	425 000	392 007	410 000	3,7%	700	607
23, rue Emile Zola Lieudit Côte Thilière	42000	SAINT-ETIENNE	349 108	440 000	349 108	450 000	-2,2%	458	961
C.C. Givors II Z.I. de La Vallée du Gier	69700	GIVORS	320 988	550 000	320 988	530 000	3,8%	437	1 259
Route des Romains	57100	THIONVILLE	823 225	1 400 000	823 225	1 340 000	4,5%	1195	1 172
Boulevard Reine Jeanne Lots A et B	13300	SALON DE PROVENCE	1 210 140	2 460 000	1 210 140	2 460 000	0,0%	1890	1 302
Zone "Espace 10", rue Henri Potez	37170	CHAMBRAY LES TOURS	929 482	1 140 000	929 482	1 130 000	0,9%	1311	870
Centre commercial du Forum Sud RN 9	11000	NARBONNE	457 347	850 000	457 347	830 000	2,4%	769	1 105
Zone commerciale Les Clairions 18 rue des Fourneaux	89000	AUXERRE	609 796	1 200 000	609 796	1 170 000	2,6%	955	1 257
ZAC de la Glacerie La Banque à Genêts	50100	LA GLACERIE	793 192	1 300 000	793 192	1 280 000	1,6%	1102	1 180
Parc Europe -340, avenue de la Marne	59700	MARCO-EN-BAROEUL	1 150 662	1 330 000	1 150 662	1 330 000	0,0%	1145	1 162
45, avenue de Flandre	59290	WASQUEHAL	693 844	880 000	693 844	865 000	1,7%	716	1 229
302, avenue de Dunkerque	59130	LAMBERSART	200 470	433 000	200 470	443 000	-2,3%	234	1 850
Square du Chêne Germain	35510	CESSON SEVIGNE	1 308 622	1 840 000	1 308 622	1 810 000	1,7%	1357	1 356
Rue du Commerce - Zone Commerciale	21800	QUETIGNY LES DIJON	300 325	385 000	300 325	384 000	0,3%	304	1 266
Lotissement l'Aurélienne	13200	ARLES	625 041	1 190 000	625 041	1 190 000	0,0%	1000	1 190
105, rue Robert Turgot	79000	NIORT	472 592	860 000	472 592	850 000	1,2%	700	1 229
Rue Lavoisier Zone Commerciale du Haut des Sablons	41350	VINEUIL	254 072	570 000	254 072	550 000	3,6%	400	1 425
Rue Emile Zola Côte Thiolière	42000	SAINT-ETIENNE	503 082	600 000	503 082	650 000	-7,7%	598	1 003
Zone commerciale Lescar- Rue du Corps Franc Pommies	64230	LESCAR	981 406	1 225 000	981 406	1 207 000	1,5%	1157	1 059
Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny	73100	AIX LES BAINS	365 878	620 000	365 878	610 000	1,6%	400	1 550
Zone Com. des Sablons 219, rue Lavoisier	41350	VINEUIL	249 462	540 000	249 462	510 000	5,9%	392	1 378
Rue Louis Blériot - Lots 2-3-4-5	68000	COLMAR	858 212	1 460 000	858 212	1 455 000	0,3%	1274	1 146
Rue Lavoisier	59160	LOMME	1 097 633	1 760 000	1 097 633	1 690 000	4,1%	1200	1 467
Quartier Les Clairions 5 rue des Fourneaux	89000	AUXERRE	504 134	850 000	504 134	820 000	3,7%	860	988
Le Clos Jacquin Rue du Général Giraud	31200	TOULOUSE	1 158 613	1 440 000	1 158 613	1 440 000	0,0%	1372	1 050
Le Chêne Bleu - Parc d'activités du Tilloy	60000	BEAUVAIS	948 771	760 000	948 771	780 000	-2,6%	754	1 008
121, boulevard de Valmy - av de l'Avenir	59650	VILLENEUVE D'ASCO	3 849 550	7 150 000	3 849 550	7 100 000	0,7%	5044	1 418
Allée des Ailes	32000	VICHY	838 470	1 210 000	838 470	1 190 000	1,7%	1000	1 210
Tattes de Borly Nord - RN 907	74380	CRANVES SALES	830 847	1 070 000	830 847	1 050 000	1,9%	1000	1 070
ZAC Saint Michel	83130	LA GARDE	1 040 007	2 000 000	1 040 007	1 950 000	2,6%	1151	1 738
22 rue de la Regratterie	86000	POITIERS	177 451	440 000	177 451	425 000	3,5%	147	2 993
Zone d'Activités de la Fougère	88150	CHAVELOT (41,18%)	1 853 970	1 505 000	1 627 500	1 638 000	-8,1%	5250	287
Le Phoebus - 11 boulevard de la Sagne	11430	GRUISSAN (64%)	3 200 000	3 584 000	3 200 000	3 475 200	3,1%	1970	1 819
Avenue de l'Europe	59223	RONCQ (33,33%)	1 217 400	963 237	1 217 400	959 904	0,3%	1900	507
3-11 place de l'hôtel de ville	60200	COMPIEGNE (36%)	254 562	284 400	254 562	270 000	5,3%	31	9 174

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2012 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
Chemin des Espinaux	30340	ST PRIVAT DES VIEUX (50%)	2 667 576	2 750 000	2 667 576	2 900 000	-5,2%	1575	1 746
21-31 rue de Paderbon	72000	LE MANS	197 672	170 000	197 672	170 000	0,0%	61	2 787
Le Verdy - Avenue de l'Avenir	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	20 099 999	21 060 000	20 099 999	21 000 000	0,3%	10548	1 997
Route d'Arras RD 919	62320	DROCOURT	1 820 000	1 850 000	1 820 000	1 850 000	0,0%	975	1 897
17 av. de Dordogne	24200	SARLAT	6 112 258	5 680 000	6 112 258	6 030 000	-5,8%	2011	2 824
20 rue St-Exupéry	38420	LE VERSOUD	3 450 850	3 500 000	3 450 850	3 460 000	1,2%	2031	1 723
Avenue de la Croisette	26000	VILLERS-COTERET	1 264 791	1 290 000	1 264 791	1 260 000	2,4%	1197	1 078
ZAC de la Plaine des Wallons	02220	BRAINE	918 278	950 000	918 278	930 000	2,2%	886	1 072
Avenue du Château	63570	BRASSAC LES MINES	1 270 497	1 280 000	1 270 497	1 260 000	1,6%	1522	841
63 rue de Rome	53000	LAVAL	1 994 084	2 050 000	1 994 084	1 990 000	3,0%	1241	1 652
36 Place Saint Pol	28400	NOGENT LE ROTROU	885 687	1 010 000	885 687	990 000	2,0%	1306	773
Avenue Olivier Perroy	13790	ROUSSET	9 489 000	9 060 000	9 489 000	8 550 000	6,0%	10000	906
ZAC Gibauderie rue du Clos Marchand	86280	SAINT BENOIT	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	0,0%	2500	1 400
15 ble Henri CORDIER	22600	LOUDEAC	1 800 000	1 820 000	1 800 000	1 800 000	1,1%	2087	872
ZAC des Milliaires	30300	BEUCAIRE	1 585 386	1 490 000	1 585 386	1 490 000	0,0%	1300	1 146
Avenue de la Mer	34400	LUNEL	824 400	860 000	824 400	860 000	0,0%	612	1 405
rue Descartes	02000	CHAMBRY	2 771 870	2 800 000	2 771 870	2 750 000	1,8%	2817	994
Av. Berthoux/rue Mareilhac	33000	BORDEAUX	1 487 194	1 480 000	1 487 194	1 500 000	-1,3%	1029	1 438
ZAC GRAND ANGLE Lieudit LA DINARELLE	30133	LES ANGLÉS	9 671 847	9 140 000	9 643 550	9 090 000	0,6%	7650	1 195
18 rue Royale	74000	ANNECY (VEFA)*	2 999 652	2 999 652	2 987 928	2 987 928	0,4%	-	-
Parc Magudas 6 allée des comètes	33185	LE HAILLAN (50%)	9 504 915	9 560 000	9 504 915	9 335 000	2,4%	4288	2 230
8 impasse Serge Réggiani ZAC d'Ar Mor	44800	ST HERBLAIN	6 805 900	6 805 900	-	-	NS	3189	-
TOTAL PROVINCE			130 292 939	149 353 189	123 220 549	141 216 032	NS	109 961	1 358
369, rue des Pyrénées	75020	PARIS	110 504	245 000	110 504	240 000	2,1%	56	4 375
99, rue des Orteaux-41, rue Mouraud	75020	PARIS	263 403	490 000	263 403	480 000	2,1%	192	2 552
192, rue Cardinet-151 avenue de Clichy	75017	PARIS	185 988	610 000	185 988	570 000	7,0%	131	4 656
121, rue des Dames	75017	PARIS	109 763	175 000	109 763	170 000	2,9%	37	4 730
47/49, boulevard Bessières	75017	PARIS	169 715	540 000	169 715	510 000	5,9%	399	1 353
124, rue de Belleville	75020	PARIS	217 313	420 000	217 313	400 000	5,0%	62	6 774
183, rue du Faubourg Poissonnière	75009	PARIS	215 803	325 000	215 803	315 000	3,2%	80	4 063
100, rue de l'Ouest	75014	PARIS	180 136	210 000	180 136	202 000	4,0%	74	2 838
84, rue de Maubeuge	75009	PARIS	173 704	280 000	173 704	270 000	3,7%	57	4 912
8, rue Montenotte	75017	PARIS	457 347	550 000	457 347	527 000	4,4%	104	5 288
29, rue Oberkampf-38, boulevard Voltaire	75011	PARIS	145 694	189 000	145 694	189 000	0,0%	45	4 200
13, rue Brézin	75014	PARIS	560 250	690 000	560 250	675 000	2,2%	136	5 074
5, avenue Gambetta	75020	PARIS	118 536	143 000	118 536	140 000	2,1%	42	3 405
107, avenue de Clichy	75017	PARIS	216 612	300 000	216 612	287 000	4,5%	50	6 000
39, rue Didot	75014	PARIS	92 720	84 000	92 720	80 000	5,0%	15	5 600
31 rue de Wattignies	75012	PARIS	-	-	411 612	193 000	NS	NS	-
76, boulevard de Belleville	75020	PARIS	333 101	358 000	333 101	350 000	2,3%	74	4 838
10-12 rue du Rendez-Vous	75012	PARIS	528 388	560 000	528 388	500 000	12,0%	104	5 385
66, rue Lafayette	75009	PARIS	346 059	830 000	346 059	780 000	6,4%	145	5 724
61 rue Montorgueil	75002	PARIS (36 %)	395 729	453 600	395 729	446 400	1,6%	21	21 600
64-66 rue Saint Louis en l'île	75004	PARIS (36 %)	266 365	280 800	266 365	277 200	1,3%	16	17 550
25 boulevard de la Tour Maubourg	75007	PARIS (36 %)	302 466	460 800	302 466	453 600	1,6%	24	19 200
1, rue de Chazelles-96, rue de Courcelles	75017	PARIS (36 %)	329 774	390 600	329 774	388 800	0,5%	23	16 983
45, rue de Rochechouart	75009	PARIS (36 %)	220 847	237 600	220 847	234 000	1,5%	27	8 800
151 rue d'Alesia	75014	PARIS (36 %)	390 025	421 200	390 025	415 800	1,3%	30	14 040
199 - 199bis rue de la Convention	75015	PARIS (36 %)	325 212	334 800	325 212	329 400	1,6%	22	15 218
331 bis rue de Vaugirard	75015	PARIS (36 %)	356 156	363 600	356 156	360 000	1,0%	26	13 985
2 rue Donizetti-46 rue d'Auteuil	75016	PARIS (36 %)	1 055 276	1 108 800	1 055 276	1 094 400	1,3%	37	29 968
2 rue Dufrenoy-1 rue Godard	75016	PARIS (36 %)	353 913	367 200	353 913	363 600	1,0%	31	11 845
66 avenue Kléber-2 rue Cimarosa	75016	PARIS (36 %)	369 347	392 400	369 347	388 800	0,9%	27	14 533
64 rue de Passy	75016	PARIS (36 %)	2 105 430	2 876 400	2 105 430	2 530 800	13,7%	50	57 528
73, boulevard Berthier	75017	PARIS (36 %)	165 465	171 000	165 465	169 200	1,1%	30	5 700

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2012 9m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
71, rue Guy Moquet	75017	PARIS (36 %)	173 102	183 600	173 102	183 600	0,0%	19	9 663
50 rue Damrémont	75018	PARIS (36 %)	145 101	158 400	145 101	158 400	0,0%	18	8 800
98 avenue de Flandre	75019	PARIS (36 %)	217 651	225 000	217 651	224 280	0,3%	30	7 500
91-103 boulevard de Sébastopol	75001	PARIS	7 427 828	8 410 000	7 427 828	8 390 000	0,2%	1054	7 979
TOTAL PARIS			19 024 724	23 834 800	19 436 336	23 286 280	NS	3288	7 249
32 avenue du Roule	92200	NEUILLY SUR SEINE	182 939	230 000	182 939	210 000	9,5%	32	7 188
2, place du Sancerrois	78310	MAUREPAS	198 184	445 000	198 184	430 000	3,5%	205	2 171
38/44, rue de la République	93200	SAINT-DENIS	592 874	870 000	592 874	850 000	2,4%	110	7 909
102 rue Henri Barbusse	95100	ARGENTEUIL	336 607	290 000	336 607	285 000	1,8%	261	1 111
ZAC du Petit Noyer	77340	PONTAULT COMBAULT	1 088 913	1 710 000	1 088 913	1 660 000	3,0%	952	1 796
4 rue de Gisors	95300	PONTOISE	152 449	210 000	152 449	275 000	-23,6%	104	2 019
14 Avenue Albert 1er	95600	EAUBONNE	307 490	390 000	307 490	390 000	0,0%	129	3 023
Le Méliès -261, rue de Paris	93100	MONTREUIL	1 283 459	2 010 000	1 283 459	1 970 000	2,0%	469	4 286
Centre Com. "Les Portes de la Ville"	95140	GARGES LES GONESSES	1 227 215	590 000	1 227 215	590 000	0,0%	1785	331
Avenue du Champ Julien-Rue de la Sablonnière	94460	VALENTON	1 019 228	1 710 000	1 019 228	1 680 000	1,8%	1143	1 496
Centre commercial les Linandes Beiges	95000	CERGY	660 104	980 000	660 104	950 000	3,2%	802	1 222
3 avenue de Gravelle-172 rue de Paris	94220	CHARENTON	255 924	193 000	255 924	185 000	4,3%	76	2 539
Centre Commercial "Les Arcades"	95620	PARMAIN	770 870	2 280 000	770 870	2 130 000	7,0%	1531	1 489
Centre commercial "Les Arcades"	91330	YERRES	508 678	1 280 000	508 678	1 200 000	6,7%	956	1 339
Avenue Paul Cézanne	78990	ELANCOURT	1 168 788	3 100 000	1 168 788	3 100 000	0,0%	1880	1 649
1, rue du Chêne à Champagne - RN 445	91700	FLEURY MEROGIS	701 265	620 000	701 265	606 000	2,3%	750	827
Centre Commercial Centre Vie Lieudit Croix de Moiselles	95460	EZANVILLE	3 202 027	2 250 000	3 202 027	2 160 000	4,2%	1529	1 472
Le Galliéni-17/19 avenue de la Libération	77000	MELUN	1 612 103	1 510 000	1 612 103	1 520 000	-0,7%	874	1 728
ZAC des Gravières	91310	MONTLHERY	-	-	990 919	910 000	NS	-	-
52 rue Pottier	78150	LE CHESNAY	474 421	760 000	474 421	740 000	2,7%	193	3 938
CC de la Bussie Place de la Bussie	95490	VAUREAL	1 924 349	2 470 000	1 924 349	2 420 000	2,1%	1139	2 169
1, avenue des Béguines	95000	CERGY SAINT CHRISTOPHE	2 500 000	2 875 000	2 500 000	2 860 000	0,5%	2040	1 409
53/57 avenue Pierre Curie	78210	SAINT CYR L ECOLE	800 000	1 000 000	800 000	960 000	4,2%	530	1 887
32 av. Pierre Brossolette	92240	MALAKOFF	20 110 083	22 540 000	20 110 083	21 970 000	2,6%	5910	3 814
1 rue Bokanowski- 38 Grande Rue	92600	ASNIERES (36%)	181 376	201 600	181 376	198 000	1,8%	25	8 064
10 rue Isidore Nérat	93600	AULNAY-SOUS-BOIS (36%)	185 003	176 400	185 003	174 240	1,2%	27	6 533
9-17, avenue Gabriel Péri	92320	CHATILLON (36%)	119 169	117 000	119 169	115 200	1,6%	28	4 179
29 avenue Jean Jaurès	92140	CLAMART (36%)	326 197	313 200	326 197	309 600	1,2%	28	11 186
34, place du Comte Haymon	91100	CORBEIL ESSONNES (36%)	178 402	171 000	178 402	169 200	1,1%	60	2 850
50 avenue de Paris	95600	EAUBONNE (36%)	114 757	111 600	114 757	111 600	0,0%	29	3 848
35-41 rue du Général de Gaulle	95800	ENGHEN-LES-BAINS (36%)	192 675	194 400	192 675	190 800	1,9%	20	9 720
108, rue Grande	77300	FONTAINEBLEAU (36%)	237 870	259 200	237 870	259 200	0,0%	45	5 714
1, rue des Marchés	77400	LAGNY SUR MARNE (36%)	144 728	190 800	144 728	190 800	0,0%	44	4 336
53, avenue Pierre Larousse	92240	MALAKOFF (36%)	89 479	98 280	89 479	97 200	1,1%	19	5 173
7 place des Arts	92360	MEUDON (36%)	78 336	79 200	78 336	75 600	4,8%	28	2 829
31 avenue du Maréchal Foch	93360	NEUILLY PLAISANCE (36%)	124 586	122 400	124 586	118 800	3,0%	31	3 948
142 grand rue charles de Gaulle	94130	NOGENT (36%)	172 698	169 200	172 698	165 600	2,2%	14	12 086
6 rue boursier	91000	ORSAY (36%)	132 089	138 240	132 089	136 800	1,1%	37	3 736
198 rue Houdan	92330	SCEAUX (36%)	153 119	172 800	153 119	163 800	5,5%	21	8 229
13 rue du Général de Gaulle	78120	RAMBOUILLET (36%)	128 449	149 400	128 449	147 600	1,2%	27	5 533
9, avenue du Général de Gaulle	78140	VELIZY VILLACOUBLAY (36%)	76 376	78 120	76 376	77 400	0,9%	32	2 441
26, avenue de Saint Cloud	78000	VERSAILLES (36%)	216 378	221 400	216 378	219 600	0,8%	29	7 593
2 Quai Fernand Saguet	94700	MAISONS ALFORT	689 413	700 000	299 050	299 050	NS	284	-
27-29 rue des Promenades	77320	FERTE GAUCHER	1 670 000	1 680 000	1 670 000	1 630 000	3,1%	1845	911
Rue Victor Baltard	77140	CLAYE SOUILLY	13 847 325	13 480 000	13 847 325	13 300 000	1,4%	6139	2 196
360 av du Gal de Gaulle	92140	CLAMART (60%)	12 097 882	10 872 000	12 097 882	11 430 000	-4,9%	4810	2 260
35 boulevard Victor Bordier	95370	MONTIGNY LES CORMEILLES	4 450 000	5 400 000	-	-	NS	3901	-
TOTAL Ile de France			76 684 274	85 409 240	72 834 831	79 631 090	NS	40 924	2 087

TOTAL SCPI	226 001 938	258 597 229	215 491 716	244 133 402	NS	154 172	1 677
-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-----------	----------------	--------------

* VEFA: vente en l'état futur d'achèvement.

NS: Non significatif

+ 1,23% de variation à patrimoine constant

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2012, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE.

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

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

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

Du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2012.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	211 647 323,89 €	12 200 079,10 €	-1 402 530,96 €	222 444 872,03 €
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction	557 413,93 €			557 413,93 €
. Immobilisations en cours	3 286 978,49 €	11 723,70 €	-299 049,50 €	2 999 652,69 €
	215 491 716,31 €	12 211 802,80 €	-1 701 580,46 €	226 001 938,65 €

> L'augmentation des immobilisations locatives correspond aux acquisitions "Saint Herblain" pour 6 805 900,00 € en novembre 2012, "Montigny" en octobre 2012 pour 4 450 000,00 € et la quote part de la SCPI CIFOCOMA 2 de "Chavelot" pour 226 470,00 €. Cet immeuble est en indivision avec la SCPI Ficoma. L'augmentation des immobilisations locatives inclut également une augmentation de la valeur comptable de l'immeuble les "Angles" (acquis en 2010) pour 28 296,60 € en perspective de la construction d'un parking ainsi que la livraison de "Maison Alfort" pour 689 412,00 € (dont 299 049,50 € figurait en immobilisation en cours).

> La diminution des terrains et constructions locatives correspond à la vente de "Montthery" pour 990 918,61 € (prix de vente : 910 000,00 €) et de "Wattignies" pour 411 612,35 € (prix de vente : 205 000,00 €).

> L'augmentation des immobilisations en cours correspond à "Annecy".

> La diminution des immobilisations en cours correspond à la livraison de l'immeuble "Maison Alfort".

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	1 248 468,72 €	573 818,09 €	-748 999,31 €	1 073 287,50 €
. Provisions pour créances douteuses	1 015 607,36 €	639 115,43 €	-167 346,85 €	1 487 375,94 €
. Provisions pour litige et risque				
. Provisions pour créances d'exploitation				
	2 264 076,08 €	1 212 933,52 €	-916 346,16 €	2 560 663,44 €

> La dotation aux provisions pour grosses réparations correspond à 3% des loyers quittancés. Le plan de travaux quinquennal fait ressortir que les provisions passées sont suffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2012.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent aux travaux réalisés sur l'année. Les principaux immeubles concernés sont "Pontoise" pour 14 364,72 €, "Marcq en Baroeul" pour 216 927,40 €, "Cesson" pour 33 711,57 €, "Les Arcades Parmain" pour 5 354,00 €, "la Villedieu à Elancourt" pour 131 421,00 €, "Le Clos Jacquin à Toulouse" pour 8 000,00 €, "Sébastopol à Paris" pour 260 852,00 €, "le Verdi à Villeneuve d'Ascq" pour 39 940,00 €, "Saint Privat" pour 5 740,00 €, "rue Bokanowski à Asnières" pour 2 769,36 €, "Rambouillet" pour 6 472,74 €, "Saint Louis à Paris" pour 2 616,96 €, "Chazelles à Paris" pour 143,51 €, "Vaugirard à Paris" pour 132,45 €, "Donizetti à Paris" pour 347,10 €, "Dufrenoy à Paris" pour 655,98 €, "Kléber à Paris" pour 372,24 € et "Corbeil" pour 19 178,28 €.

> Les dotations pour provisions des créances douteuses sur l'exercice 2012 concernent cinquante six locataires. Les reprises concernent trente cinq locataires dont les provisions sont devenues sans objet.

AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur		484 496,87 €	
. Résultat de l'exercice 2011			15 162 341,99 €
. Dividendes versés aux associés		14 896 490,02 €	
. Report à nouveau		750 348,84 €	
		15 646 838,86 €	15 646 838,86 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 6ème résolution de l'Assemblée Générale du 20 juin 2012.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	7 220 160,77 €	7 220 160,77 €	
. Créances fiscales	1 096 664,14 €	1 096 664,14 €	
. Débiteurs divers	228 983,65 €	228 983,65 €	
	8 545 808,56 €	8 545 808,56 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 2 584 329,46 €, ainsi que les soldes de charges non encore refacturés aux locataires pour 4 635 831,31 €

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les acquisitions d'immobilisations en cours de récupération, à la TVA sur les provisions pour soldes de charges des locataires non encore refacturés et à la TVA déductible sur les factures restant à payer.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement un produit à recevoir de l'assurance pour le sinistre Elancourt pour 184 732,89 €, les proratas de loyers suite aux acquisitions pour un montant de 21 513,65 € et un fonds de roulement de syndic pour 19 590,55 €

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt auprès des établissements de crédit	24 049 346,95 €	49 346,95 €	24 000 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	3 795 659,20 €		3 795 659,20 €
. Locataires, avance sur charges	705 311,19 €	705 311,19 €	
. Dettes fiscales	1 181 489,18 €	1 181 489,18 €	
. Associés solde sur distribution	3 371 193,26 €	3 371 193,26 €	
. Créditeurs divers	735 780,30 €	735 780,30 €	
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	449 568,06 €	449 568,06 €	
	34 288 348,14 €	6 492 688,94 €	27 795 659,20 €

> Un premier emprunt a été contracté auprès de la Monte Paschi Banque pour 4 000 000 € en vue de financer partiellement l'acquisition du centre commercial de "Malakoff". Un deuxième emprunt de 20 000 000 € a été contracté auprès du Crédit Foncier de France pour financer partiellement l'acquisition du portefeuille Casino à hauteur de 14 000 000 €. Le solde de 6 000 000 € a été débloqué pour financer l'acquisition "Clamart". Le solde à moins d'un an correspond aux intérêts courus pour 49 346,95 €

> Les locataires créditeurs représentent des loyers encaissés en 2012 sur le quittancement du 1er trimestre 2013.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 417 617,89 € et la TVA sur factures à établir pour 763 243,78 €

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2012 versé en janvier 2013.

> Les créditeurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 259 107,40 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 74 860,57 €, les indivisions à payer aux indivisaires pour 103 597,97 €, les dépôts de garanties versés par les vendeurs lors des acquisitions immobilières pour 9 943,27 €, une quote part de loyer payée deux fois par le vendeur concernant l'acquisition boulevard Sébastopol pour 92 070,19 €, des dettes diverses pour 44 098,71 € et des charges à payer pour 148 388,04 € (dont 113 418,83 € TTC de provision pour frais d'expertise immobilière).

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
Capital souscrit	187 830 603,00 €	1 800 963,00 €		189 631 566,00 €
Prime d'émission	32 004 794,55 €	590 197,94 €		32 594 992,49 €
Prélevement sur prime d'émission	-11 003 458,17 €	-372 362,62 €		-11 375 820,79 €

> Le capital social au 31 décembre 2012 est composé de 1 239 422 parts contre 1 227 651 parts au 01 janvier 2012, soit 11 771 parts en augmentation d'une valeur nominale de 153 € la part soit une augmentation de 1 800 963,00 €

> Suivant la note d'information publiée au BALO, la valeur de souscription de la part est passée de 215 € à 225 € à compter du 22 mai 2012. Le capital plafond est de 194 813 829 €

> La prime d'émission unitaire est ainsi passée de 62 € à 72 € (commission de souscription inclus de 21,86 TTC).

> Les prélèvements sur la prime d'émission correspondent aux frais afférents aux acquisitions.

PLUS OU MOINS VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

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

Plus ou moins valeurs réalisées s/ cessions d'immeubles -2 755 285,05 € -299 126,71 € -3 054 411,76 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les moins values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 299 126,71 €.

> Ces moins values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 1 115 000,00 € et des valeurs comptables pour un montant de 1 402 530,96 € ainsi que pour les frais sur ventes pour 11 595,75 €.

> Suivant la douzième résolution de l'assemblée générale du 20 Juin 2012, une rémunération sur arbitrage est acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle est égale à 2,5% HT des produits nets des ventes. Elle est payable comme suit :

- 1% HT après la signature des actes de vente,
- 1,5% HT lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **944 216,77 €**

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

> Les deux emprunts contractés à taux variable auprès de la Monte Paschi Banque et du Crédit Foncier de France (pour les tranches A et B) ont fait l'objet de deux opérations de garantie de taux plafond fixé à 3,00% pendant toute la durée de l'emprunt. La tranche C de l'emprunt du Crédit Foncier de France a fait l'objet d'un SWAP de taux durant l'année 2011 ce qui permet de fixer le taux de cette tranche à 2,07%.

. Engagements donnés : **29 169 973 €**

> Au cours de l'exercice 2008, deux immeubles ont été acquis en "vente en l'état futur d'achèvement". L'immeuble à "Maisons Alfort" moyennant le prix principal TTC de 848 861,00 € sur lequel il a été réglé 95%, les 5% restant soit 42 443,05 € seront payés à la mise en conformité. L'immeuble à "Annecy" moyennant le prix principal TTC de 8 545 885,00 € sur lequel il a été réglé 40%, le solde pour un montant de 5 127 530,00 € sera versé à la livraison et levée des réserves pour 55%, et à la mise en conformité pour 5%.

> La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des deux emprunts contractés auprès de la banque Monte Paschi et du Crédit Foncier de France d'un montant équivalent au montant total des emprunts soit 24 millions d'euros.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	19 127 269,79 €	
. Charges facturées	3 559 268,88 €	
. Autres produits divers	9 084,32 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	22 695 622,99 €	22 695 622,99 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 559 268,88 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-57 324,40 €	
. Grosses réparations	-748 999,31 €	
. Autres charges immobilières	-804 057,43 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) 17 525 972,97 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -2 703 941,29 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

14 822 031,68 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES		-296 587,36 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES		441 434,94 €
HONORAIRES SOUSCRIPTIONS		11 595,75 €
IMPUTATION DES FRAIS SUR VENTES SUR PLUS OU MOINS VALUES		

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

14 978 475,01 €

Produits financiers	207 121,52 €	
Charges financières	-852 185,02 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	-645 063,50 €	-645 063,50 €

RESULTAT COURANT

14 333 411,51 €

Produits exceptionnels	50 805,78 €	
Charges exceptionnelles	-45 122,13 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	5 683,65 €	5 683,65 €

RESULTAT NET COMPTABLE

14 339 095,16 €

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	45 904 234,21 €	19 815 656,01 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	15 162 341,99 €	14 339 095,16 €
Cessions d'actifs	1 835 000,00 €	1 103 404,25 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	621 346,11 €	2 391 160,94 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	6 551 233,69 €	1 441 852,65 €
Dotations aux provisions	886 800,99 €	1 212 933,52 €
Dépôts reçus		
Total des ressources	25 056 722,78 €	20 488 446,52 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-519 772,90 €	1 296 507,57 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	3 645 174,13 €	3 742 236,43 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	11 154 253,59 €	11 040 889,42 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	36 135 766,86 €	12 584 165,42 € (**)
Reprise d'amortissements et de provisions	729 879,30 €	916 346,16 €
Dépôts réglés		
Total des emplois	51 145 300,98 €	29 580 145,00 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	19 815 656,01 €	10 723 957,53 €

(*) Les valeurs disponibles en fin d'exercice comprennent les disponibilités et les certificats de dépôts.

(**) Afin d'offrir une lecture plus pertinente du tableau de financement de la SCPI, les acquisitions d'actifs sont présentées incluant les frais d'acquisitions qui par ailleurs sont prélevés sur

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

C H A R G E S

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

5 169 650,02 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	3 559 268,88 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	748 999,31 €
- les travaux d'entretien et de réparation	57 324,40 €
- les charges non récupérables	369 106,13 €
- les impôts et taxes	214 636,26 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	110 350,89 €
- les honoraires de relocation	59 264,25 €
- les primes d'assurances pour	1 838,57 €
- des honoraires divers	48 861,33 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

4 289 237,43 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE

2 379 161,92 €

10 % HT des recettes locatives et financières encaissées.

1 937 726,98 €

LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS

9 % HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)

441 434,94 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS

313 183,62 €

- les honoraires des commissaires aux comptes (audit légal)

40 814,10 €

- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier

94 831,80 €

- la cotisation à l'ASPIM

- la redevance AMF

1 893,74 €

- la rémunération et frais du conseil de surveillance

15 360,56 €

- des honoraires divers

60,00 €

- CVAE

146 800,00 €

- des frais actes

- diverses charges de gestion courante

13 423,42 €

LES FRAIS D'ACQUISITIONS PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION

372 362,62 €

LES FRAIS DE VENTE PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION

11 595,75 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

1 212 933,52 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES FINANCIERES

852 185,02 €

852 185,02 €

(correspondent aux charges d'intérêts sur les emprunts)

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES

45 122,13 €

- Indemnités judiciaires

- locataires irrécouvrables

45 122,13

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

- les loyers de vos immeubles.	19 127 269,79 €	22 695 622,99 €
- les charges refacturées	3 559 268,88 €	
- des autres produits	9 084,32 €	

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

- les reprises de provisions pour créances douteuses	167 346,85 €	1 741 739,47 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	748 999,31 €	
- les reprises de provisions pour litiges		
- les transferts de charges	383 958,37 €	
- les honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	441 434,94 €	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.		207 121,52 €
---	--	--------------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

- à des indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	4 027,51 €	50 805,78 €
- à une Indemnité de déspecialisation sur l'immeuble "Rue du Rendez-vous"	43 478,27 €	
- à l'"article 700" refacturé aux locataires	3 300,00 €	

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

contre un TOTAL DE CHARGES DE		24 695 289,76 €
-------------------------------	--	-----------------

LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.		10 356 194,60 €
---------------------------------------	--	-----------------

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2012 :	1 239 422	
Placements immobiliers	224 928 651,15 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-16 454 963,89 €	
Valeur comptable	208 473 687,26 €	168,20 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	258 597 229,39 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-16 454 963,89 €	
Valeur de réalisation	242 142 265,50 €	195,37 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
10,76% TTC du prix de souscription	26 054 507,77 €	
	26 054 507,77 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,20%	16 033 028,22 €	
Frais de commercialisation 1,80%	4 654 750,13 €	
	20 687 778,35 €	
Valeur de reconstitution	288 884 551,62 €	233,08 €

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

CIFOCOMA 3

**Société Civile de Placements Immobiliers
41, avenue Gambetta – CS 50002
92928 PARIS LA DEFENSE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société CIFOCOMA 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL), expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 16 juin 2009. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

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 sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Paris, le 16 avril 2013

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES



Stéphane LIPSKI

CIFOCOMA 3

=====

**Société Civile de Placements Immobiliers
41, avenue Gambetta – CS 50002
92928 PARIS LA DEFENSE**

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

**ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, 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.214-76 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.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 précité, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

La Société de Gestion perçoit, au titre de la réalisation des opérations de cession de biens immobiliers, une rémunération d'arbitrage, égale à 2,5% HT du montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle est payable comme suit :

- 1% HT après signature des actes de ventes,
- 1,5% HT lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Au titre de 2012, cette commission s'élève à 11.145,50 euros hors taxes.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 précité, 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.

Conformément à l'article 18 des statuts de votre société, la Société de Gestion perçoit au titre de ses fonctions :

- une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10,764% TTC, calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise, réglée par le souscripteur, en supplément de son prix de souscription ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 à 441.434,94 euros hors taxe.
- Un forfait de 10% HT calculé sur les recettes locatives et financières hors taxes de la société, en rémunération de ses fonctions d'administration et de gestion technique ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 à 1.937.726,98 euros hors taxe.
- Une commission de 15,24 € forfaitaire, pour frais de dossiers, prélevée lors des retraits ou de cessions de part.

Fait à Paris, le 16 avril 2013

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES


Stéphane LIPSKI

TEXTE DES RESOLUTIONS

Décisions soumises à l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2012 à 189 631 566 € en valeur nominale.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2012 à la société de gestion UFFI REAM.

Quatrième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2012.

Cinquième résolution

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

Sixième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2012

s'élève à la somme de	14 339 095,16 €
et que majoré du report à nouveau de	750 348,84 €
le montant total disponible atteint	15 089 444,00 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de	14 412 082,68 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	677 361,32 €

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 208 473 687,26 €, soit 168,20 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 242 142 265,50 €, soit 195,37 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 288 884 551,62 €, soit 233,08 € par part.

Dixième résolution

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

Onzième résolution

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

Douzième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE - 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI, et ce, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Treizième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Quatorzième résolution

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'assemblée générale des associés autorise la société de gestion à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier pour le compte des seuls associés de la SCPI CIFOCOMA 3 soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

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

Quinzième résolution

L'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion, à compter de l'exercice 2013 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013, une rémunération sur les arbitrages, qui sera acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle sera égale à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable comme suit :

- 1% HT après signature des actes de vente,
- 1,5% HT lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Seizième résolution

L'assemblée générale, sous la condition suspensive de l'approbation de la 9^{ème} résolution relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire, décide la prorogation des mandats des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration en 2013 et ce, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale, pour tenir compte des effets de l'opération de fusion-absorption de la société Cifocoma 4 par la société Cifocoma 3 ci-après, et sous les conditions suspensives de sa réalisation effective et de l'adoption des 8^{ème} et 10^{ème} résolutions relevant de l'assemblée générale extraordinaire, décide, pour compléter le conseil de surveillance actuel de Cifocoma 3, de désigner en qualité de nouveaux membres les cinq membres actuels du conseil de surveillance de Cifocoma 4 suivants et ce, pour une durée qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014 :

- Monsieur Jean-Claude LEFEBVRE
- Monsieur Michel MANI,
- Monsieur Jean OUSTRIN
- Monsieur Antoine PATTE
- Société AFI-ESCA représentée par Monsieur Jean-Claude JEGOU

Dix-huit résolution

L'assemblée générale, pour tenir compte des effets de l'opération de fusion-absorption de la société Ficoma par la société Cifocoma 3 ci-après, et sous les conditions suspensives de sa réalisation effective et de l'adoption des 8^{ème} et 10^{ème} résolutions relevant de l'assemblée générale extraordinaire, décide, pour compléter le conseil de surveillance actuel de Cifocoma 3, de désigner en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance les cinq membres actuels du conseil de surveillance de Ficoma suivants, et ce, pour une durée qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014 :

- Monsieur Jacques BALESSE
- Monsieur Bernard COTTIN,
- Monsieur Eric GERNER
- Monsieur Robert MICHEL
- Assurances Crédit Mutuel Nord Vie SA représentée par Madame Valérie DEPPE

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence pour l'exercice 2013 à un montant inchangé de 1 250 € par membre.

En cas de réalisation du projet de l'opération de fusion-absorption des sociétés Cifocoma 4 et Ficoma par la société Cifocoma 3, l'assemblée générale décide de ramener le montant des jetons de présence à 625 € par membre nouvellement nommé par les 17^{ème} et 18^{ème} résolutions de la présente assemblée générale.

Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Vingtième résolution

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

Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

Première résolution

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

Le reste de l'article 1 est inchangé.

Deuxième résolution

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

Article 4 - Siège social

Ancienne rédaction

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

Nouvelle rédaction

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

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir été informée :

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

approuve en conséquence les modifications corrélatives de l'article 14 - 2^{ème} alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

Article 14 - Société de gestion

Ancienne rédaction

La Société de gestion de portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA, en abrégé UFFI REAM (anciennement dénommée SERCC), SA au capital de 12.800.000 €, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, dont le Siège social est au : 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS-PERRET, est nommée comme Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Nouvelle rédaction

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

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

Vous trouverez dans le document joint « Projet de fusion-absorption » les résolutions à caractère extraordinaire relatives à l'opération de fusion.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	19 127 269,79 €	18 163 722,10 €	15,59 €	14,81 €
- Excédent brut d'exploitation	14 822 031,68 €	14 786 882,64 €	12,08 €	12,06 €
- Résultat de l'exercice	14 339 095,16 €	15 162 341,99 €	11,69 €	12,37 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	189 631 566,00 €	187 830 603,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	208 473 687,26 €	206 827 003,17 €	168,20 €	168,47 €
- Immobilisations locatives	226 001 938,65 €	215 491 716,31 €	182,34 €	175,53 €
- Total de l'état du patrimoine	208 473 687,26 €	206 827 003,17 €	168,20 €	168,47 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	15 089 444,00 €	15 646 838,86 €	12,30 €	12,76 €
- Dividende	14 412 082,68 €	14 896 490,02 €	11,75 €	12,15 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	258 597 229,39 €	244 133 402,49 €	208,64 €	198,86 €
- Valeur comptable	208 473 687,26 €	206 827 003,17 €	168,20 €	168,47 €
- Valeur de réalisation	242 142 265,50 €	236 717 158,07 €	195,37 €	192,82 €
- Valeur de reconstitution	288 884 551,62 €	281 718 596,48 €	233,08 €	229,48 €