



ÉPARGNE FONCIÈRE

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 2

LA FRANÇAISE  AM

ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI d'entreprise à capital variable

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 26 juin 2013

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	6
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012	7
Rapport de la société de gestion à l'assemblée extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	19
Texte des résolutions à l'assemblée ordinaire	21
Texte des résolutions à l'assemblée extraordinaire	22
Comptes au 31 décembre 2012	24
Annexe	27
Composition du patrimoine	35
Rapports du commissaire aux comptes	46

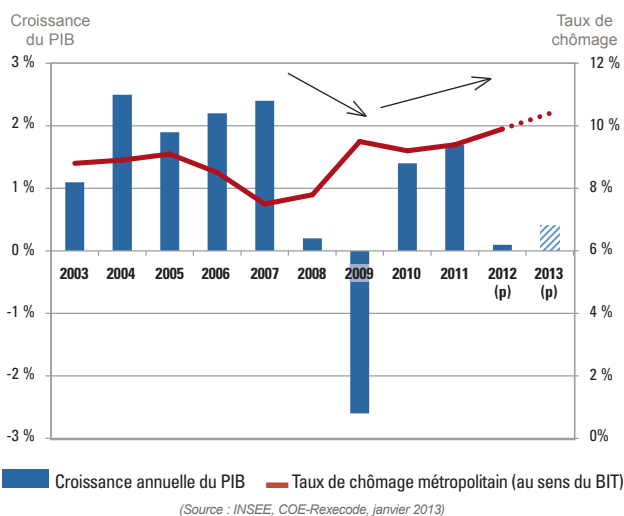
LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2012, l'économie française, et en particulier le secteur industriel bridé par un manque structurel de compétitivité, a été ralentie et a subi l'impact du ralentissement de la zone Euro ainsi que des principaux pays émergents. Avec une croissance comprise entre 0,2% et 0,3%, la France devrait toutefois échapper à la récession. Dans ce contexte, le chômage a poursuivi sa progression pour s'établir au troisième trimestre 2012 à 9,9% de la population active en France métropolitaine, bridant ainsi durablement la consommation des ménages.

Par ailleurs, le gouvernement mène une politique d'austérité fiscale freinant tant la demande que l'investissement.

En matière d'environnement financier, l'année 2012 a démarré par un premier semestre marqué par des incertitudes relatives à la dette européenne. S'en est suivie une phase d'apaisement permise par l'action de la BCE. En effet, depuis l'annonce par son gouverneur que la BCE rachèterait les emprunts d'Etats en difficulté, le risque de fragilisation de l'Espagne et de l'Italie, voire d'éclatement de la zone Euro, a été écarté par les marchés. De fait, les marchés boursiers et les obligations ont connu en fin d'année 2012 une période de reprise marquée, qui s'inscrit toutefois dans un horizon économique mondial incertain, en particulier en Europe.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



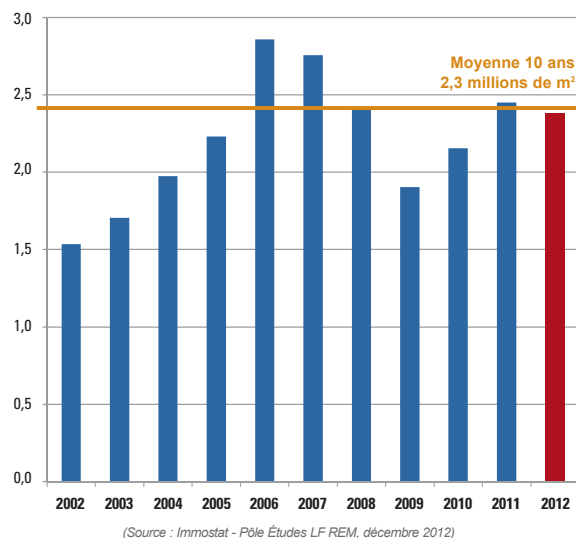
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2012 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés locatifs de bureaux résistants

Après un premier semestre 2012 peu actif, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a affiché un regain d'activité au second semestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, l'activité locative n'a affiché qu'un très léger repli (-3%) par rapport à 2011, et ce dans une conjoncture délicate. Grâce à sa grande profondeur et à la diversité des secteurs économiques représentés, le marché de bureaux franciliens a encore une fois été particulièrement résistants.

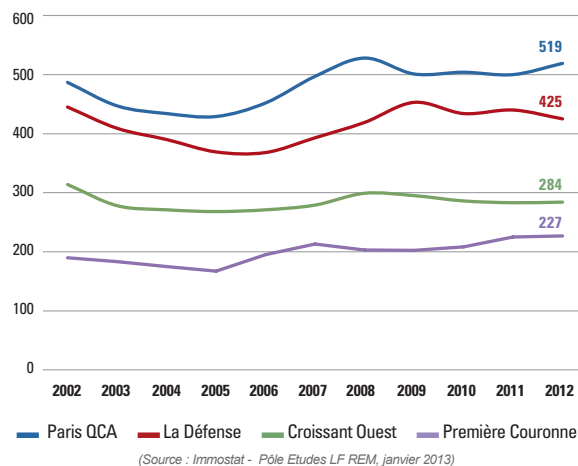
La demande a été soutenue par quelques grandes transactions sur des opérations "clé-en-mains" : les entreprises donnent la priorité aux immeubles neufs permettant de réduire les coûts d'occupation. Par ailleurs, la tendance est favorable aux quartiers tertiaires établis offrant des loyers réajustés.

Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m²)



Dans un contexte économique bénéficiant aux locataires, les valeurs locatives sont demeurées stables bien que sous tension, comme l'indique le maintien à des niveaux élevés des franchises de loyers accordées par les bailleurs lors de la négociation ou du renouvellement de baux. Par ailleurs, la stabilité moyenne des loyers masque une grande disparité entre les sous-marchés et entre les immeubles. Ainsi certains quartiers, tel que la Défense, sont actuellement caractérisés par une suroffre pesant sur les loyers. À contrario, le manque d'offres de qualité dans Paris intra-muros permet d'y maintenir le niveau des loyers. Enfin, il est à noter que les revenus locatifs ont été impactés positivement par une indexation en moyenne supérieure à 3%.

Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (en €/m²)



Grâce à la maîtrise de la construction depuis 2008, le taux de vacance du parc s'élève à environ 6,75% en Île-de-France, et à environ 5% à Paris, soit des niveaux très faibles par rapport à d'autres capitales européennes.

En régions, l'évolution de l'activité est restée disparate : les marchés de Lyon, Aix-en-Provence, Lille, Bordeaux et Toulouse ont globalement été bien orientés, alors que les marchés de Marseille, Nice, Grenoble ou Montpellier ont en revanche été touchés par la baisse de l'activité.

Un segment des commerces hétérogène

Sur le segment de l'immobilier commercial, la conjoncture pèse sur les acteurs du secteur. Les enseignes n'hésitent plus à renégocier afin de réduire leur taux d'effort. Par ailleurs, les mutations structurelles s'accroissent et fragmentent le secteur : le e-commerce affiche une forte croissance au détriment des emplacements physiques, de nouveaux concepts de vente apparaissent, les comportements de consommation évoluent, etc. Dans ce contexte, seuls les emplacements n°1 des grandes agglomérations, les commerces de luxe ou les commerces de proximité (alimentaire), ainsi que les bons emplacements de centres commerciaux surperforment la macroéconomie ambiante.

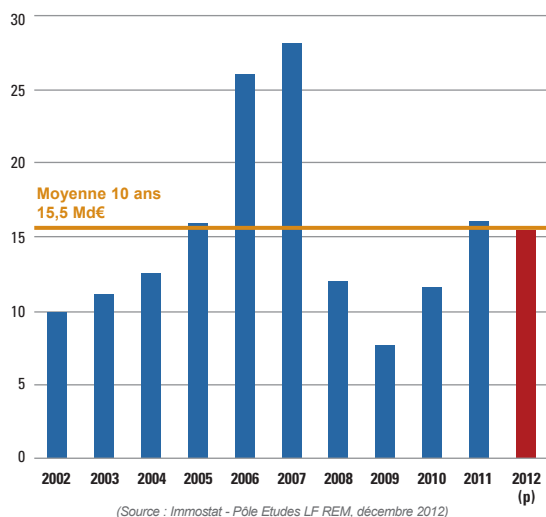
UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DYNAMIQUE

Un marché de l'investissement résistant dans une période tourmentée

Avec plus de 5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a excédé 15 milliards d'euros en 2012, soit un niveau d'activité comparable à 2011. Malgré une conjoncture défavorable, l'immobilier a de nouveau tenu son statut de valeur refuge et bénéficié d'un bon niveau de liquidité.

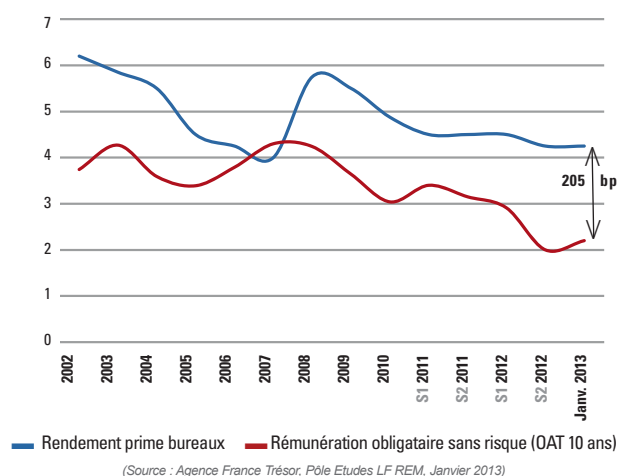
Les grandes transactions ont été le moteur du marché en 2012 puisque plus de la moitié des transactions, souvent réalisées par de grands institutionnels étrangers, ont dépassé le montant de 100 milliards d'euros. Les investisseurs français (SCPI, compagnies d'assurances, caisses de retraite, privés, etc.) sont restés très actifs sur les autres catégories de biens. Par ailleurs, il est à noter que le marché n'a pas été outre-mesure freiné par des difficultés de financement.

Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France



Aversion au risque oblige, le marché a été très majoritairement animé sur le segment des biens sécurisés ; à savoir les immeubles de bureaux ou les commerces bien situés, en bon état technique et bénéficiant de baux longs. Or, sur ce segment, les taux de rendement ont subi depuis l'été 2012 un mouvement de compression. En Île-de-France, les meilleurs actifs de bureau offrent des rendements inférieurs à 4,5% à Paris et à 5,5% en première couronne. Sur les meilleurs marchés, Lyon et Lille, les taux sont désormais inférieurs à 6%. Sur le segment des commerces, les taux affichent 4,5% à Paris et autour de 5% en régions. Cette compression des taux de rendement immobilier, cohérente avec le maintien d'une prime de risque d'environ 200 points de base avec l'OAT 10 ans, a conduit à une appréciation des valeurs des meilleurs actifs et à une stabilisation de la valeur des actifs secondaires.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI DE LA FRANÇAISE REM DANS CE CONTEXTE : DES RÉSULTATS IMMOBILIERS EN PROGRESSION ET DES NIVEAUX DE DISTRIBUTIONS CONSTANTS.

La politique de surinvestissement engagée en 2011 sur la plupart des SCPI, les niveaux d'indexation des loyers favorables et des actions commerciales ciblées ont permis d'aboutir à une nette reprise des résultats immobiliers. Cet objectif important, annoncé l'an passé, a pu être atteint sur la quasi-totalité de nos SCPI.

En termes d'indicateurs clés, on notera également :

- un taux d'impayés toujours aussi faible en dépit d'une augmentation du nombre des liquidations judiciaires ;
- des niveaux de contentieux stables ;
- une trésorerie avec des niveaux de rémunération faibles qui confirme l'intérêt de positionner les SCPI en situation de surinvestissement ;
- des marchés de parts globalement fluides, sans augmentation des demandes de rachats ;
- une collecte maîtrisée représentant autour de 5% des capitalisations des SCPI.

L'accroissement des résultats immobiliers s'inscrit néanmoins dans un contexte d'activité locative plus difficile avec des rapports de force clairement à l'avantage des utilisateurs. Nous sommes, de toute évidence, dans un marché très concurrentiel qui recherche le meilleur rapport qualité/prix des locaux. Le mot d'ordre reste donc le maintien en place des locataires et la captation de nouveaux preneurs.

Pour ce faire, la stratégie adoptée par les équipes de gestion est de s'inscrire dans les conditions de marché de manière compétitive en proposant d'accompagner les entreprises dans leur installation sur le plan financier et immobilier (franchises et travaux). Cette stratégie permet de maintenir un flux locatif positif, et, de diminuer le poids des charges relatives à la vacance d'un immeuble.

Si les mesures d'accompagnement décalent légèrement dans le temps les effets financiers des nouveaux loyers, les SCPI bénéficient en contrepartie sur une grande partie de leur patrimoine de la progression significative des derniers indices d'indexation.

Enfin, depuis quelques années maintenant, les équipes de gestion portent une attention particulière sur le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine. Cette stratégie de valorisation des patrimoines de SCPI s'articule autour de trois axes majeurs :

- l'acquisition d'actifs neufs ou restructurés grâce à la collecte de nouveaux capitaux ;
- la réalisation d'importants travaux de restructuration sur des actifs ciblés du portefeuille immobilier existant ;
- la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage ambitieuse sur les actifs anciens dont les caractéristiques ne répondent plus aux stratégies actuelles des SCPI.

L'ensemble de ces mesures devrait permettre de poursuivre l'actuel mouvement de reprise sur l'année 2013.

■ UNE NOUVELLE ANNÉE DE STABILITÉ POUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

L'évolution des expertises du patrimoine des SCPI à la fin de l'année 2012 affiche une progression moyenne de +1,9%. Les principales raisons de cette légère appréciation sont, d'une part, la bonne tenue des taux de capitalisation sur les actifs "Core" très recherchés par le marché, et d'autre part, des produits locatifs qui ont bénéficié des effets d'une indexation importante.

Les valeurs de réalisation, quant à elles, demeurent stables. Leur évolution oscille selon les SCPI, entre 0% et +2,8%.

Les écarts présentés par certaines SCPI entre la variation de leurs valeurs d'expertise et la variation de leurs valeurs de réalisation résultent principalement de deux facteurs. Le principal concerne la réalisation de travaux de restructuration en cours dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée dans les valeurs d'expertises et le second, plus limité, résulte d'un niveau de distribution encore légèrement supérieur au résultat - ayant nécessité de puiser dans les réserves.

Enfin, concernant l'évolution des prix de parts, compte tenu de l'évolution modérée des expertises, le prix de part de l'ensemble des SCPI ne sera pas modifié.

■ LE MARCHÉ DES SCPI EN 2012 : LA CONFIRMATION D'UN SUCCÈS

Après deux années de collecte record en 2010 et 2011, le marché de l'épargne immobilière achève une nouvelle fois l'année avec une collecte remarquable de près de 2,5 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule les avantages de procurer un niveau de distribution attractif et régulier (les SCPI classiques distribuent trimestriellement entre 5% et 5,30%) et le fait de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,5%, confirmant la fidélité des clients à ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts par les sociétés de gestion.

■ DES PERSPECTIVES QUI S'ÉCLAIRCISSENT

La croissance économique française ne devrait pas ou peu accélérer en 2013, année pour laquelle les prévisions de croissance plafonnent à -0,3%, selon le gouvernement. Dans le reste de la zone Euro, une légère reprise n'est pas non plus attendue avant 2014.

Pour autant, la classe d'actifs immobiliers devrait continuer, comme au cours des trois dernières années, à afficher un bon niveau de résistance. Les marchés locatifs de bureaux et de commerces, même sous la pression de la conjoncture, demeureront protégés par la maîtrise de la construction et par la rareté des bons emplacements. Par ailleurs, les mutations structurelles constatées (verdissement et modernisation des immeubles de bureau, e-commerce et évolution des comportements) vont créer chez les utilisateurs de nouveaux besoins. En conséquence, une stabilité des revenus locatifs et des valeurs est attendue pour 2013.

■ RÉGIME FISCAL DES SCPI ET LOI DE FINANCES 2013

Votre SCPI est soumise au régime fiscal de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus de la SCPI entre les mains des associés. Ils sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ces derniers sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La loi de finances pour 2013 a modifié les dispositions fiscales applicables à ces revenus en les soumettant à une imposition de principe au barème progressif de l'impôt sur le revenu et supprime l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire pour les revenus distribués ainsi que pour les produits de placement à revenu fixe en 2013.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus financiers font l'objet d'un prélèvement obligatoire à la source effectué par la Française Real Estate Managers et reversé au Trésor. Ce prélèvement, constitue un acompte imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de perception de ces revenus. Lorsque cet acompte excède le montant de l'impôt, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros pour les personnes seules (célibataires, veufs, divorcés) et à 50 000 euros pour les ménages, peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de ce prélèvement. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les revenus financiers n'excèdent pas 2 000 euros au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24%, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 24%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,50%. Le prélèvement total est ainsi de 39,50%.

■ AIFM

La directive européenne dite Directive AIFM, adoptée à Bruxelles le 8 juin 2011, sera transposée en droit français d'ici le 22 juillet 2013.

La directive a pour effet principal pour les SCPI de prévoir l'institution obligatoire d'un nouveau prestataire, le dépositaire, aux côtés des autres acteurs déjà connus que sont le commissaire aux comptes et l'expert immobilier.

L'objectif recherché par votre société de gestion et les différents acteurs intervenants lors de la rédaction des textes est de limiter l'impact financier de la mission de ce nouvel intervenant. La société de gestion bénéficiera d'un an pour se mettre en conformité avec les dispositions de la directive.

Nous vous précisons en outre que la transposition de la directive s'accompagne d'un chantier de "toiletage" des règles des SCPI.

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	6 novembre 1968
Numéro d'immatriculation au RCS	305 302 689 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	31 décembre 2060
Capital social effectif au 31 décembre 2012	211 895 973 €
Capital plafond statutaire	555 000 003 €
Visa AMF	SCPI n° 13-01 en date du 11 janvier 2013

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT

Caisse Régionale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

Groupe La Française, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat*
Jean-Luc BRONSART, Président	À l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
Yves WEISS, Vice-Président	
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire	
Jean-Louis ABATUT	
Joanny ALBRECHT	
Gérard BEAUDIFFIER	
Paul CHENEL	
Daniel DALLEST	
Bertrand de GELOES	
Daniel GEORGES	
Jean-Pierre MARTY	
Jean MOUILLOT	
François RINCHEVAL	
Edouard de VILLENAUT	
AXA France Vie	
SCI GAP INVEST	
SNRT	

* Sous réserve de la limite d'âge statutaire.

■ EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise - 19, rue des Capucines - 75001 Paris

Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Eric MARTIN - 44, avenue Bosquet - 75007 Paris

Suppléant : KPMG - Martine AVENARD - 68, rue de Villiers - 92300 Levallois-Perret

Fin des mandats : à l'issue de la présente assemblée générale.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012

Introduction

En date du 26 novembre 2012, Epargne Foncière a procédé à la fusion-absorption de la SCPI Multicommerce et a adopté le statut de SCPI à capital variable. La SCPI représente désormais 1,04 milliard d'euros de capitalisation avec un patrimoine immobilier diversifié en bureaux et commerces de 270 actifs.

Les chiffres et commentaires qui sont présentés incluent désormais les actifs de la SCPI absorbée.

Épargne Foncière clôture son exercice 2012 avec une distribution de revenus de 40,08 euros par part, un prix de part à 755 euros et un taux de distribution de 5,32%. La SCPI a collecté en 2012 plus de 61,4 millions d'euros de nouveaux capitaux qui lui ont permis de se positionner sur de nouveaux investissements et de poursuivre la politique de rénovation de ses actifs.

L'activité locative en 2012 a été certes plus importante qu'en 2011 avec près de 40 000 m² loués mais les libérations ont représenté près de 66 000 m². Le taux d'occupation physique a donc subi une baisse pour atteindre 84,7% en fin d'année.

Les transactions locatives de la SCPI ont concerné :

- près de 5 000 m² (11 sites) à Paris (hors prorogation de 14 mois du bail de Téléperformance pour 7 500 m², rue Firmin Gillot dont au 29 avenue de Wagram loué à BUT et les 1 440 m² au 50 avenue des Champs-Élysées ;
- près de 12 300 m² en région parisienne (11 sites) dont le renouvellement de CAT, quai le Gallo à Boulogne-Billancourt (92), Otis au 102-116 rue Victor Hugo à Levallois-Perret (92), rue de Paris à Massy (91) et le Colisée Défense avenue François Arago à Nanterre (92) ;
- 7 400 m² (16 sites) en régions et notamment à Marseille et Nice.

Les arbitrages ont porté d'une part, sur 12 cessions d'immeubles représentant 18 530 m² et une valeur de 28,47 millions d'euros dont 11 030 m² et 16,5 millions d'euros pour la seule tour "Palatino" à Paris 13^e et d'autre part, sur 3 terrains (dont deux dans le cadre d'une opération de valorisation à Limonest et Rouen) pour 1,05 million d'euros.

Plusieurs investissements ont été réalisés au cours de l'exercice 2012. D'une part, un ensemble immobilier récent de 7 116 m² de bureaux a été acquis à Villeneuve d'Ascq (59) dans le Parc Horizon de la Haute Borne. Sur cet actif, 811 m² y sont en cours de commercialisation. D'autre part, deux nouvelles acquisitions en VEFA et en indivision ont été engagées pour 20 millions d'euros : une à Lyon (69) dans le quartier d'affaire de la Part-Dieu pour une surface de 2 558 m² (QP 25%), et une à Nantes (44) à proximité de la gare TGV pour une surface de 3 626 m² (QP 40 %).

La livraison du "Cinq" (4 436 m² de bureaux), acquis en VEFA au cours de l'exercice 2011 et certifié HQE, est intervenue le 15 octobre 2012. Cet immeuble situé à Bordeaux, 5 place Ravesies, est loué à Eiffage et Pôle Emploi. Un solde de 692 m² est en cours de commercialisation.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, le taux de recouvrement trimestriel se maintient autour de 94% et les contentieux impactent pour moins de 1% les revenus locatifs.

Du côté des expertises, la valeur du patrimoine enregistre une progression de 1,3% à périmètre constant, avec pour effet une relative stabilité de la valeur de réalisation. Cette situation résulte de l'utilisation des réserves afin de servir la distribution au titre de l'exercice 2012, mais aussi des travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas encore été pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

Compte tenu de la stabilité des revenus et de la valeur de réalisation, la société de gestion maintient le prix de souscription des parts de la SCPI à 755 euros.

Pour 2013, les challenges commerciaux porteront principalement sur les surfaces neuves ou rénovées :

- à Paris 8^{ème}, rue Bassano et Lord Byron ;
- à Paris 13^{ème}, rue Albert et Dessous des Berges ;
- à Aix-en-Provence, "Etoile Ampère" ;
- à Issy-les-Moulineaux, le "Poversy" ;
- à Levallois-Perret, le "Malesherbes" ;
- à Marseille, rue Sainte-Barbe ;
- à Bordeaux, le "Cinq" ;
- à Villeneuve d'Ascq, dans le Parc Horizon.

À moyen terme, la restructuration du "BBC", quai des Étroits à Lyon, représente un enjeu majeur du redressement de la situation locative avec un potentiel de 1,8 million d'euros de loyer annuel (2,3 points de taux d'occupation financier). Le démarrage des travaux de restructuration visant une labellisation BBC est programmé en mars 2013 pour une livraison au troisième trimestre 2014.

Enfin, la SCPI poursuit une politique d'arbitrage des actifs non stratégiques, qu'ils soient vacants, obsolètes et nécessitant des travaux conséquents ou qu'ils représentent un risque locatif important. Le volume traité devrait être du même ordre que celui de 2012 mais sur un plus grand nombre de lignes.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital effectif	211 895 973,00 €
Nombre de parts	1 384 941
Capitalisation	1 045 630 455,00 €
Nombre d'associés	24 902
Valeur de réalisation	725,82 €
Prix de souscription	755,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	676,12 €
Valeur ISF pour 2013*	676,12 €
Distribution de l'exercice 2012**	40,08 €
Distribution prévisionnelle pour 2013	40,08 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'IS.

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	106 812 311,01	85 868 264,94
dont loyers	67 320 788,21	53 940 229,51
Total des charges	56 279 442,51	47 568 300,88
Résultat	50 532 868,50	38 299 964,06
Dividende	49 914 367,40	40 215 885,86

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	211 895 973,00	167 713 398,00
Total des capitaux propres	858 726 642,81	668 100 521,89
Immobilisations locatives	898 908 419,37	726 978 244,92

	Global 2012	Par part 2012
Autres informations		
Bénéfice	50 532 868,50	38,24*
Dividende	49 914 367,40	40,08**

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	1 036 515 700,17	748,42
Valeur comptable	858 726 642,81	620,05
Valeur de réalisation	1 005 212 358,91	725,82
Valeur de reconstitution	1 156 870 469,63	835,32

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

** Dont 2,76 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2012

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	11 853	1,00 %
Parts cédées de gré à gré	521	0,04 %
Parts transférées par succession et/ou donation	27 220	2,31 %
Parts nouvelles	81 479	6,91 %
Parts en attente de retrait	7 977*	0,67 %

* Il s'agit des parts dont le nombre cumule celles des "ex Multicommerce" auxquelles s'ajoutent celles d'Épargne Foncière dont le marché fut interrompu du 26 novembre au 31 décembre 2012.

	Prix acquéreur	Prix net vendeur (prix d'exécution)
1 ^{er} trimestre 2012	750,00	671,64
2 ^e trimestre 2012	755,00	676,12
3 ^e trimestre 2012	755,00	676,12
4 ^e trimestre 2012	755,00	676,12

La poursuite, au cours de l'année 2012, des augmentations de capital et leur plein succès a permis à Épargne Foncière d'émettre 81 479 parts et de recueillir plus de 61,4 millions d'euros de ressources nouvelles pour investissement.

Simultanément, les transactions réalisées dans le cadre de la confrontation hebdomadaire se sont poursuivies et il a été échangé 11 853 parts en baisse de 35% par rapport à l'exercice antérieur (traduction de l'attachement des porteurs de parts à leur investissement) ; le montant correspondant est de 8,9 millions d'euros et c'est donc un volume global de 70,3 millions d'euros qui a été traité sur le marché des parts d'Épargne Foncière.

Depuis la réouverture du capital d'Épargne Foncière en octobre 2010, la souscription moyenne de 3 314 associés a été de 48 000 euros, 172 associés ont en moyenne souscrit 163 000 euros, enfin 3 Institutionnels représentent 8 millions ; 93% des capitaux collectés ont été apportés par de nouveaux associés alors que les anciens associés représentent 7% du total.

Avant la prise en compte des parts attribuées suite à la fusion avec Multicommerce, Épargne Foncière capitalisait 889,3 millions d'euros détenus par 21 945 porteurs de parts ; après cette prise en compte la SCPI capitalise 1,04 milliard d'euros détenus par 24 902 associés.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, il n'y a plus de confrontation hebdomadaire et seules sont donc enregistrées des souscriptions de parts au prix fixé de 755 euros dans le cadre de l'adoption du statut de SCPI à capital variable lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 novembre 2012. Les montants ainsi souscrits assurent soit la contrepartie au retrait de parts des associés souhaitant se retirer, soit l'augmentation de capital de la société dont les ressources nouvelles permettent le développement du patrimoine immobilier. Le bulletin trimestriel du 30 avril 2013 vous a rendu compte des volumes ainsi traités au premier trimestre 2013.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2012

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
23/03/12	69/75 rue Saint Sever 76100 ROUEN	Commerce	100%	304	-	230 772
19/04/12	Immeuble "Equinox" 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	Bureau	25%	2 558	32	10 809 241
14/06/12	Allée des Hêtres - ZAC du Sans Soucis 69760 LIMONEST	Bureau	100%	1 305	45	2 631 000
27/09/12	Parc Scientifique de la Haute Borne 59491 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureau	100%	7 116	300	13 216 251
05/10/12	Immeuble Nouvelle Vague Mail Picasso - ZAC du Pré Gauchet 44000 NANTES	Bureau	40%	3 626	53	9 370 813
TOTAL				14 909	430	36 258 077

La SCPI ÉPARGNE FONCIERE a réalisé 5 investissements en 2012 pour un montant de 36 258 077 euros HT acte en main.

Le 19 avril 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Lyon (69), d'un immeuble dénommé "Equinox" d'une surface totale de 10 231 m² (dont 2 558 m² pour Épargne Foncière) à usage de bureaux de 8 étages sur rez-de-chaussée avec 129 places de parking en sous-sol (dont 32 places pour Épargne Foncière).

L'actif est situé en plein cœur de Lyon et bénéficie d'une implantation idéale au sein du Quartier Central des Affaires de la Part-Dieu.

Il bénéficie d'un accès routier aisé depuis l'ensemble de l'agglomération ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun,

Il s'agit d'une acquisition en blanc, labélisée HQE BBC, avec une livraison prévue au quatrième trimestre 2013. Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 25% par Épargne Foncière, offre une rentabilité de 6,60% acte en main.

Le 5 octobre 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Nantes (44), d'un immeuble dénommé "Nouvelle Vague" d'une surface totale de 9 065 m² (dont 3 626 m² pour Épargne Foncière) à usage de bureaux de 7 étages sur rez-de-chaussée avec 132 places de parking en sous-sol (dont 53 places pour Épargne Foncière).

Le projet se situe au cœur d'Euronantes, à proximité de la gare TGV et de la Cité des congrès. Euronantes est l'unique pôle d'affaires à vocation européenne sur la façade atlantique et bénéficie de la proximité immédiate du boulevard périphérique, de la gare TGV et du centre-ville de Nantes.

Il s'agit d'une acquisition en blanc, labélisée BBC et certifiée BREEAM niveau "Very Good", pour une livraison prévue au premier trimestre 2014. Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 40% par Épargne Foncière, offre une rentabilité de 7,50%.

2. Les cessions de l'exercice 2012

Date de cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacance (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle	Val. Exp HD 31/12/2011	Prix de cession brut
07/02/12	Atrium 1/3 rue du C. Chambonnet 69500 BRON	Bureau	100%	62	62	18/02/86	69 829	47 462	68 651
17/02/12	La Croix du Mail 2 rue Claude Bonnier 33000 BORDEAUX	Bureau	100%	1 023	0	20/07/78	922 317	1 450 000	1 835 500
23/03/12	69-75 rue Saint-Sever 76100 ROUEN	Terrain	100%	0	0	15/11/02	504 985	736 370	736 370
12/04/12	Miniparc du Verger Rue Terre Neuve - Bât. G 91940 LES ULIS	Bureau	100%	916	0	09/06/00	1 081 070	920 000	950 000
30/05/12	Le Montréal 18, rue Amiral Cécile 76000 ROUEN	Bureau	100%	376	376	18/05/81	321 765	383 000	475 000
06/06/12	Atrium 1/3 rue du C. Chambonnet 69500 BRON	Bureau	100%	90	90	18/02/86	101 244	90 000	81 039
14/06/12	280 Allée des Hêtres 69760 LIMONEST	Terrain	100%	0	0	31/05/90	110 345	NC	137 000
18/09/12	Atrium 1/3 rue du C. Chambonnet 69500 BRON	Bureau	100%	262	262	18/02/86	241 126	190 000	200 000
30/10/12	Le Périscope 750013 PARIS	Bureau	100%	878	0	04/03/69	1 584 535	2 049 924	3 027 000
23/11/12	Le Galaxie 69003 LYON	Bureau	100%	2 465	0	23/12/86	2 357 770	3 190 000	3 650 000
27/11/12	Strategy Center 78100 SAINT-GERMAIN- EN-LAYE	Bureau	100%	350	0	27/07/89	484 173	580 000	624 000
30/11/12	Le Président 74 bd du 11 novembre 69000 VILLEURBANNE	Bureau	100%	316	316	20/10/77	246 588	260 000	280 000
17/12/12	Le Palatino 17 avenue de Choisy 75013 PARIS	Bureau	100%	11 030	10 311	12/10/73	22 466 900	14 500 000	16 490 177
19/12/12	Parc Techno M7 Rue Hermès 31520 RAMONVILLE- SAINT-AGNE	Bureau	100%	762	0	24/03/88	485 147	565 000	790 000
27/12/12	907 voie Occitane 31670 LABÈGE	Terrain	100%	0	0	23/06/06	231 443	165 000	181 250
TOTAL				18 530	11 417		31 209 237	25 126 756	29 525 987

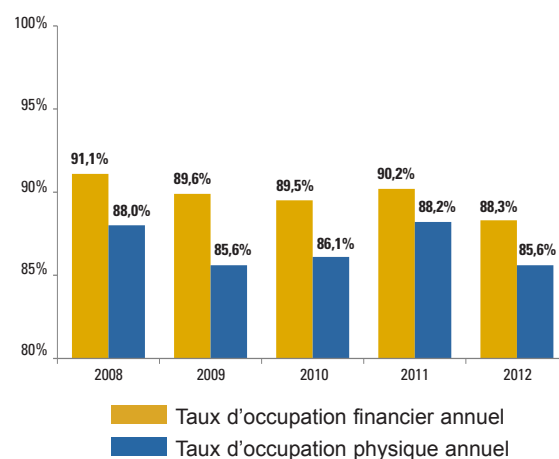
* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

Taux d'occupation



Rappel

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2012, 67 320 788,21 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2012 sur un total de 39 504 m² (32 825 m² en 2011). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

Relocations, résorption des vacants, renégociations, renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date d'effet	Commentaire
Renégociation	6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	BUR	789	12/2010	Bail civil de 12 ans signé avec Le Sénat.
Renégociation	48/49 quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	BUR	4 990	01/2012	Nouveau bail moyennant baisse de loyer avec CAT.
Renégociation	29 avenue de Wagram 75017 PARIS	COM	1 117	01/2012	Cession de fonds de commerce à BUT avec réduction de loyer.
Relocation	9 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	BUR	824	04/2012	Loués à Micro Contrôle.
Renégociation	Le Malesherbe 102/116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	1 031	06/2012	Maintien en place d'Otis.
Relocation	Colisée Défense 50/64 avenue d'Arago 92000 NANTERRE	BUR	1 007	06/2012	Loués à Adyal Facilities.
Relocation	ZAC du Sans Souci 101-127 Chemin Vert 69760 LIMONEST	BUR	583	08/2012	Loués à ESRI France.
Relocation	Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	BUR	871	09/2012	Loués à INSEE au titre d'un bail civil de 12 ans.
Relocation	DDB 58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	157	10/2012	Extension d'Ifocop portant désormais sa surface à 960 m ² .
Renégociation	Parc du Jour et de la Nuit 101-103 boulevard Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	BUR	830	10/2012	Maintien en place de Septime sur la totalité de l'immeuble pour 3 ans.
Relocation	Aix Métropole 30 avenue Malacrida 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	232	11/2012	Extension de Safège portant désormais sa surface à 1 015 m ²
Relocation	Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	BUR	489	04/2013	Loués à "Les Petites Canailles" crèche 10 ans.
Relocation	Le Massy - Galvani 135-139 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	1 612	06/2012 10/2012	1 373 loués à Bouygues Immobilier 239 m ² loués à la SNEF.

Au 31 décembre 2012, la surface vacante de la SCPI est de 67 556 m² (40 886 m² en 2011, avant fusion) se répartissant comme suit :

Paris	5 940 m ²	soit 8,8%
Île de France	14 584 m ²	soit 21,6%
Région	47 032 m ²	soit 69,6%

Prise d'effet en m ²	Année 2012	Année 2011
Libérées	66 175	28 664
Relouées	39 504	32 825

En cours d'année, 93 dossiers locatifs ont été signés, portant sur 29 000 m² environ, dont la prise d'effet est intervenue en 2012 pour 76 d'entre eux, en 2013 pour 4 dossiers et rétroactivement pour les 13 restants. Ils ont concernés :

- la résorption de vacants pour 34 dossiers dont 5 extensions ;
- la renégociation avec des locataires pour 39 dossiers ;
- le maintien en place après délivrance du congé pour 12 dossiers ;
- le renouvellement pour 8 baux.

Le stock des vacants représente un revenu locatif potentiel de 6,3 millions par an, dont 0,9 million d'euros pour l'immeuble de bureaux BBC à Lyon 9^e, 4 quai des Etroits.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2012 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaire
Le Poversy 6/8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	1 607	Rénovation des locaux et des parties communes (copro) à engager au 1T 2013.
Etoile Ampère 445 rue André Ampère 13791 AIX-EN-PROVENCE	BUR	9 780	Extension et surélévation livrées. Rénovation de l'existant en cours pour livraison en février 2013. Commercialisation en cours.
BBC 4 quai des Etroits 69005 LYON	BUR	8 960	Démarrage des travaux de restructuration en mars 2013 pour livraison programmée 3T 2014. Labellisation BBC Rénovation.
Les Lucioles 245 route des Lucioles 06560 VALBONNE	BUR	3 343	Négociation en cours pour la cession de la totalité du site obsolète et à rénover entièrement.
50/52 rue André Dessaux 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS	COM	2 985	Négociation en cours pour l'acquisition de la totalité du site en échange des lots de copro de Savigny-le-Temple.
Ville Nouvelle de Senart 175 rue de l'Industrie 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	COM	2 980	Négociation en cours pour la cession des lots de copro du site contre ceux de Fleury les Aubrais pour en détenir la totalité.
Rennes Atalante 9 rue du Clos Courtel 35000 RENNES	BUR	2 524	Mandat de vente confié à 3 agents locaux.
7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE D'ORNON	COM	2 156	Commercialisation en cours. Etude à la division en 2 cellules du bâtiment vacant pour répondre à la demande.
8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	BUR	2 318	Travaux de rénovation en cours pour livraison fin janvier 2013. Négociations en cours pour 415 m ² .
38/40 rue Bassano 75008 PARIS	BUR	1 108	Locaux rénovés labellisés BBC livrés en octobre 2012. Bail pour la totalité des surfaces en cours de signature pour une prise d'effet en avril 2013.
138-140 rue Jules Guesde 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	915	Vendu en janvier cet immeuble était sous préemption de la mairie.
Le Grenat 3/5/7 av. Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	BUR	694	Commercialisation en cours mais peu de contacts.
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	BUR	615	Belle rénovation achevée en octobre. Ravalement à suivre au 1T 2013. Commercialisation en cours.
Centre Commercial Périval 12 rue de la Mare à Guillaume 94121 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	499	Travaux du pôle restauration (1 109 m ²) achevés fin septembre. Dossier CDAC pour le solde déposée mi-novembre. 3 contacts à la location.

Résiliations

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 8 801 m² soit 1,99% de la surface en exploitation (440 630 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaire
Maillot 2000 247 boulevard Péreire 75017 PARIS	BUR	274	31/12/12	Départ du Crédit Coopératif.
19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	BUR	109	08/03/13	Départ de Toly Europe.
Le Poversy 6/8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	276	18/03/13	Départ de Alloga France.
Plaine des Brettes 91100 VILLABÉ	COM	1 200	31/03/13	Congé reçu de La Halle.
Le Malesherbe 102/116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	313	31/03/13	Congé reçu de Binckbank.
46-52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	1 613	09/04/13	Départ de AREP.
Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	BUR	462	01/05/13	Départ Assystem - Maintien en négociation.
Le Randin 20 chemin du Randin 69130 ECULLY	BUR	1 661	31/05/13	Départ de Sopra.

2. Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies au cours de l'exercice et les mesures d'exécution appropriées entreprises pour recouvrer les créances.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 639 732,19 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 782 550,95 euros. Ainsi, la dotations nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 142 818,76 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 111 917,86 euros.

En ce qui concerne les dernières procédures judiciaires en cours relatives aux indemnités d'éviction dues aux deux anciens locataires de la Galerie Bulle à Saint-Denis, le Dr SANSANO et la société Or des Antilles, deux décisions de la Cour d'appel ont été rendues au cours de l'exercice.

En effet, par un arrêt du 29 février 2012, la Cour d'Appel de Paris est revenue sur le jugement du 19 mai 2010 en condamnant la SCPI à verser au Dr SANSANO une indemnité d'éviction de 204 000 euros.

Compensation faite avec les indemnités d'occupation restant dues par le Dr SANSANO, la SCPI a réglé à ce dernier la somme de 156 000 euros, de sorte que la décision a été intégralement exécutée, ce qui met un terme définitif à ce contentieux.

S'agissant de la société Or des Antilles, par une décision du 19 décembre 2012, la Cour d'Appel a confirmé le jugement de première instance en réduisant toutefois le montant de l'indemnité d'éviction due par la SCPI au locataire, pour la fixer à la somme de 244 700 euros au lieu des 322 000 euros qui avait été accordée par les premiers juges.

Cette décision est en cours d'exécution et ne sera définitive qu'à l'expiration du délai du pourvoi en cassation intervenant au début du prochain exercice.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	2012
Travaux réalisés	11 574 938,43
Provisions pour travaux au 31 décembre	8 878 435,30

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2012

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
8 rue Sainte-Barbe 13000 MARSEILLE	Réfection climatisation et travaux amélioration sécurité incendie	1 087 806,21
Etoile Ampère 13791 AIX-EN- PROVENCE Cedex 3	Retrait des matériaux amiantés	729 537,79
Le Poversy 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	Travaux de ravalement et travaux de rénovation régularisation ascenseur non récupérables sur ISL	422 339,46
280 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	Remplacement du groupe froid	234 247,26
Tour Montparnasse 13 ^{ème} étage 75015 PARIS	Campagne travaux icade	186 303,04

Travaux de remise en état locatif

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
135/139 rue de Paris 91300 MASSY	Rénovation complète du bâtiment	838 432,21
8 rue Sainte Barbe 13000 MARSEILLE	Rénovation du plateau du 4 ^{ème} étage	403 296,74
50/64 av. François Arago 92000 NANTERRE	Rénovation totale du 1 ^{er} étage	253 934,64
36 rue de la Montjoie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	Participation travaux d'aménagement Agora	200 503,24
Espace Belledonne 38330 MONTBONNOT	Travaux de division physique et électrique	95 159,97

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	Restructuration	1 282 490,17
38/40 rue de Bassano 75016 PARIS	Restructuration	1 239 163,68
St-Quentin-en-Yvelines 78180 MONTIGNY- LE-BRETONNEUX	Restructuration	841 437,77
CC Régional Périval 94121 FONTENAY- SOUS-BOIS CEDEX	Restructuration	272 909,88
36 rue de la Montjoie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	Restructuration	65 012,80

4. Opérations de valorisation

Au cours de l'exercice, trois actifs ont fait l'objet d'une opération de valorisation consistant à une cession totale ou partielle de l'actif et à une acquisition concomitante en VEFA auprès d'un promoteur :

- Rue Saint-Sever à Rouen (76) avec Nexity, pour des locaux à usage d'entrepôt et de commerce de 304 m² livrables en mars 2014 ;
- Allée des Hêtres à Limonest (69) avec Geprim, pour un immeuble de bureaux de 1 305 m² livrable en avril 2013 ;
- 6-8 rue Firmin Gillot à Paris 15^e avec BMI pour un immeuble de bureaux de 8 800 m² et une livraison prévue mi 2015 (sous promesse de vente).

C. Expertises et répartition du patrimoine

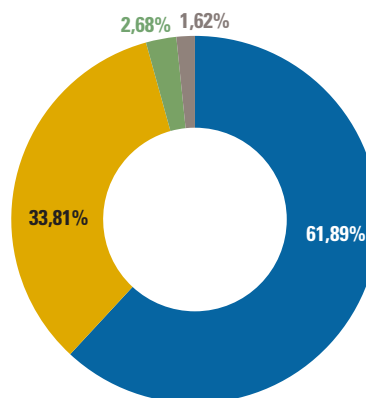
La conjoncture économique défavorable a conduit ou incité les entreprises à rationaliser leur parc immobilier. Elles ont réduits leurs surfaces et renégociés leurs loyers. Les taux directeurs et d'emprunt sont restés bas et n'ont pas impacté les rendements constatés sur le marché. Ils se sont maintenus également à un niveau bas sans changement majeur par rapport à 2011.

L'indexation générale des loyers est repartie à la hausse. Pour autant, cette augmentation des revenus n'a pas toujours pu compenser les renégociations de baux et/ou les libérations des locaux.

D'autre part, le patrimoine d'Epargne Foncière a fortement évolué compte tenu de la fusion de la SCPI Multicommerce. Son patrimoine s'élève désormais à 1 036 515 700,17 euros hors droits, nouveaux investissements inclus, en évolution de 1,3% à périmètre constant des deux patrimoines.

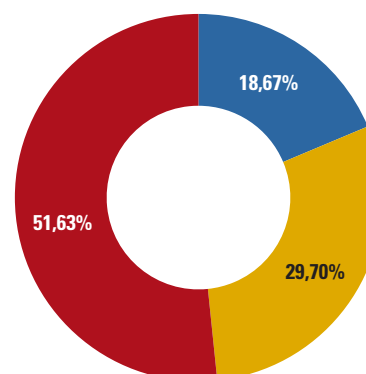
Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2012

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



■ Bureaux ■ Commerces
■ Activités ■ Entrepôts

Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



■ Paris ■ Région parisienne ■ Province

Répartition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2012

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en euros	Total en %
Paris	257 314 667,37	81 674 848,80	2 340 000,00	295 000,00	341 624 516,17	32,96%
Région Parisienne	271 373 226,04	86 160 288,00	8 830 000,00	5 742 427,84	372 105 941,88	35,90%
Province	215 504 006,01	102 213 512,55	4 138 624,56	929 099,00	322 785 242,12	31,14%
TOTAL €	744 191 899,42	270 048 649,35	15 308 624,56	6 966 526,84	1 036 515 700,17	
Total 2011	719 471 039,00	116 940 000,00	14 150 000,00	1 045 000,00	851 606 039,00	
TOTAL %	71,80%	26,05%	1,48%	0,67%		100,00%

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI EPARGNE FONCIÈRE, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VI - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Eric Martin et Associés et de commissaire aux comptes suppléant de Madame Martine Avenard arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

VII - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	898 908 419,37
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(40 181 776,56)
Valeur comptable	858 726 642,81
Valeur comptable ramenée à une part	620,05
Valeur des immeubles "actuelle"	1 036 515 700,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(31 303 341,26)
Valeur de réalisation	1 005 212 358,91
Valeur de réalisation ramenée à une part	725,82
Valeur de réalisation	1 005 212 358,91
Frais d'acquisition des immeubles	64 263 973,41
Commission de souscription	87 394 137,31
Valeur de reconstitution*	1 156 870 469,63
Valeur de reconstitution ramenée à une part	835,32

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

VIII - ANIMATION DU MARCHÉ

Jusqu'alors, la société de gestion avait mandaté la société UFG Courtage, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé pouvait adresser à la société UFG Courtage, un ordre d'achat ou de vente pour tout ou partie de ses parts.

Afin de simplifier l'organisation du marché des parts, il a été décidé de mettre fin à compter du 1^{er} juillet 2013 au mandat donné à UFG Courtage. La société de gestion assurera elle-même à compter de cette date l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

La note d'information de votre société fera l'objet d'une actualisation en conséquence.

Il est ici rappelé que la commission de cession due en cas de transaction réalisée par confrontation s'élève à 6,25% HT du prix total, hors droits d'enregistrement.



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2008	145 970 568,00	-	954 056	20 249	-	615,56
2009	145 970 568,00	-	954 056	20 108	-	655,00
2010	148 335 183,00	11 591 250,00	969 511	20 091	877 863,42	750,00
2011	167 713 398,00	94 991 250,00	1 096 166	21 251	7 222 089,75	750,00
2012	211 895 973,00	61 444 985,00	1 384 941	24 902	4 608 376,11	755,00

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

2. Évolution du prix de la part

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	649,06	615,56	655,00	750,00	750,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	39,99	40,08	46,08	40,07	40,08
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>			20,68%		
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>				8,36%	6,89%
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	6,16%	6,51%	7,04%	5,34%	5,32%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	11,60	12,20	2,73	4,90	4,85

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché 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 distribuées) ;
- par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2008	15 443	1,62%	-	-	28 504,00
2009	17 009	1,78%	-	36	44 359,28
2010	13 966	1,45%	1 semaine	-	28 300,48
2011	18 324	1,89%	1 semaine	-	25 825,47
2012	11 853	1,08%	1 semaine	7 977*	41 591,62

* Le nombre de parts en attente à cette date s'explique par l'arrêt des transactions lié aux opérations de fusion Épargne Foncière / Multicommerce ; dès la reprise des transactions, au mois de janvier, ces demandes ont été résorbées en contrepartie de nouvelles souscriptions.

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros)

Libellés	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	54,03	96,02	56,14	96,31	54,42	98,82	53,94	97,00	50,94	97,80
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,65	2,93	0,69	1,18	0,24	0,44	0,64	1,15	0,49	0,93
Produits divers	0,59	1,05	1,46	2,50	0,41	0,74	1,03	1,85	0,66	1,27
TOTAL DES REVENUS	56,27	100,00	58,29	100,00	55,07	100,00	55,61	100,00	52,09	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,58	9,92	5,76	9,88	5,41	9,82	5,36	9,64	4,94	9,48
Autres frais de gestion *	0,75	1,33	0,66	1,13	0,76	1,38	1,49	2,68	0,70	1,35
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,42	0,75	0,29	0,50	0,34	0,62	0,27	0,49	0,27	0,52
Charges immobilières non récupérées	4,11	7,30	5,02	8,61	6,10	11,08	5,13	9,22	4,19	8,05
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	10,86	19,30	11,73	20,12	12,61	22,90	12,25	22,03	10,11	19,40
Amortissements nets										
- patrimoine	0,06	0,11	0,06	0,10	0,06	0,11	0,05	0,09	0,04	0,08
- autres (charges à étaler)	0,82	1,46	0,95	1,63	0,92	1,67	0,39	0,70	0,12	0,23
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	4,50	8,00	4,73	8,11	4,21	7,64	5,00	8,99	3,49	6,71
- dotation nette aux autres provisions **	(0,21)	(0,37)	0,14	0,24	0,72	1,31	(0,38)	(0,68)	0,09	0,18
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	5,17	9,19	5,88	10,09	5,91	10,73	5,06	9,10	3,74	7,19
TOTAL DES CHARGES	16,03	28,49	17,61	30,21	18,52	33,63	17,31	31,13	13,85	26,59
RÉSULTAT	40,24	71,51	40,68	69,79	36,55	66,37	38,30	68,87	38,24	73,41
Variation du report à nouveau	0,25	0,44	0,60	1,03	(9,53)	(17,31)	1,58	2,84	0,47	0,90
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	39,99	71,07	40,08	68,76	46,08	83,68	40,07	72,06	40,08	76,95***
Revenus distribués après prélèvement libératoire	39,52	70,23	39,88	68,42	46,00	83,53	39,85	71,66	39,87	76,54

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont 2,76 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

5. Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011*	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	646 305 064,20	210 249 961,45	856 555 025,65
Cessions d'immeubles	198 110 105,31	30 102 584,10	228 212 689,41
Plus et moins values sur cessions	18 344 525,94	(5 289 603,50)	13 054 922,44
Réévaluations	37 436 339,78	(1 110 933,50)	36 325 406,28
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(38 885 628,88)	(14 734 119,38)	(53 619 748,26)
Achats d'immeubles	(925 709 930,30)	(200 997 907,27)	(1 126 707 837,57)
Frais d'acquisition des immobilisations	(9 409 299,11)	9 409 299,11	0,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(73 808 823,06)	27 629 281,01	(46 179 542,05)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI EPARGNE FONCIÈRE sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer pour une part pleine et entière détenue depuis le 1^{er} janvier 2012 sont déterminés comme suit :

REVENU FONCIER	
Revenu brut	73 850 045
Autres charges déductibles	26 111 598
Revenu net	47 738 448
Soit par part pleine jouissance	35,62
REVENU FINANCIER	
Revenu	602 321
Soit par part pleine jouissance	0,54
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	0,33

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	47 796 997
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	4 152 862
Résultat fiscal	43 644 135

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	47 796 997
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	47 796 997

* Plus ou moins-values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J = Date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		1 163 249,36						1 163 249,36 *
Fournisseurs d'immobilisations							21 314 547,36	21 314 547,36 **
TOTAL À PAYER		1 163 249,36					21 314 547,36	22 477 796,72
Échéances au 31/12/2011								
Fournisseurs		1 944 820,00						1 944 820,00
Fournisseurs d'immobilisations							22 478 315,35	22 478 315,35
TOTAL À PAYER		1 944 820,00					22 478 315,35	24 423 135,35

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers associés

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote l'autorisation d'emprunter à donner à la société de gestion ainsi que les modifications apportées à l'animation du marché.

AUTORISATION D'EMPRUNTER

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède. C'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, tel que fixée à l'article R.214-116 du Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et Pouvoirs de la société de gestion".

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion.

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et aux textes en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2012.

Au cours de nos réunions, au nombre de quatre durant cet exercice, nous avons exercé notre mission en présence de la société de gestion dans le strict respect de la loi, en examinant, notamment, les comptes sociaux, la situation du marché des parts, l'évolution du patrimoine et des contentieux de la SCPI.

Nous avons également examiné et suivi avec attention, lors de chacune de ces réunions, l'avancement des travaux préparatoires de la fusion par voie d'absorption de la SCPI Multicommerce par notre SCPI Epargne Foncière. Événement important de l'exercice, s'inscrivant dans l'objectif d'une mutualisation accrue des risques et, par conséquent, d'une évolution favorable de notre société, cette fusion a été approuvée par l'assemblée générale extraordinaire réunie sur seconde convocation le 26 novembre 2012.

Les conseils de surveillance des deux SCPI ayant fusionné dans un souci de continuité des organes de contrôle, c'est donc l'ensemble de ce conseil qui vous présente le rapport qui suit portant sur la SCPI Epargne Foncière fusionnée.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

L'augmentation du capital de la SCPI s'est poursuivie au cours de l'exercice, puisqu'après la clôture de la troisième tranche d'augmentation, le 29 février 2012, une quatrième tranche a été ouverte dès le 25 avril pour se clôturer le 30 septembre 2012. Votre conseil est par conséquent resté très attentif à la collecte et aux intérêts des anciens associés compte tenu de ces capitaux collectés. C'est d'ailleurs dans le souci de la préservation de leurs intérêts et sur notre suggestion, que le délai d'entrée en jouissance des nouvelles parts souscrites a été porté de deux à trois mois, à compter du 25 avril 2012.

Les capitaux collectés au titre de l'année se sont élevés au montant total de 61 444 985 euros, représentant l'émission de 81 479 parts ayant porté le capital effectif de 169 906 194 euros au 31 décembre 2011 à 180 179 685 euros à l'issue de la quatrième augmentation.

Par suite de l'apport-fusion de la SCPI Multicommerce, rémunéré par l'émission de 207 296 parts nouvelles, le capital de la SCPI s'élevait, à la fin de l'exercice, à 211 895 973 euros divisé en 1 384 941 actions.

En ce qui concerne le marché des parts, celui-ci a enregistré des transactions portant sur un total de 11 853 parts, qui se sont échangées sur la base d'un prix acquéreur correspondant au prix de souscription, lequel prix a évolué de 750 euros en début d'année à 755 euros à compter du 29 avril 2012. En raison de l'interruption des transactions, le 21 novembre pour les besoins de la fusion, le marché des parts comptait 7 977 parts en attente au 31 décembre 2012.

Enfin, par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 26 novembre 2012, notre société a adopté le statut juridique de SCPI à capital variable et a été rouverte au public sous cette forme, le 28 janvier 2013 après obtention du visa de l'AMF. Soyez toutefois assurés que votre conseil continuera à suivre l'évolution de la collecte avec toujours la même vigilance.

2. EVOLUTION DU PATRIMOINE

Comme l'an passé, outre la synthèse des ressources collectées et des soldes à investir, la société de gestion nous a communiqué toutes les informations et précisions utiles concernant les arbitrages, les investissements et les restructurations en cours.

Nous avons ainsi été informés des 15 arbitrages réalisés, dont un par l'ancienne SCPI Multicommerce. Pour un montant total de 29 525 987 euros, ces arbitrages ont ainsi permis à la SCPI de se séparer de 18 530 m² de locaux dont 11 417 m² vacants.

Les cinq acquisitions de l'exercice, représentant un investissement global hors taxes et acte en main de 36 258 077 euros et portant sur des bureaux loués à plusieurs locataires à Villeneuve d'Ascq et en "blanc", c'est-à-dire sans locataire, à Lyon, Limonest et Nantes, nous ont été présentées en détail. À cet égard, votre conseil a insisté auprès de la société de gestion afin que ces acquisitions en "blanc" puissent rester limitées.

Un point nous a bien évidemment été fait sur les restructurations et rénovation en cours, notamment à Lyon, le BBC, à Aix-en-Provence, Etoile Ampère, à Paris, rue de Bassano et rue Lord Byron, à Marseille Sainte-Barbe et Issy-les-Moulineaux, dont les chantiers se déroulent normalement.

3. SITUATION LOCATIVE

L'évolution de la situation locative est demeurée une de nos principales préoccupations, d'autant que le taux d'occupation financier ressort à 88,3% au titre de l'année. À la fin de l'année, le stock de locaux vacants représentait 67 556 m². Toutefois, les livraisons, prévues en 2013, des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et de certaines opérations de valorisation (Etoile Ampère à Aix-en-Provence) de même que la fin de certaines mesures d'accompagnement devraient contribuer à l'amélioration du taux d'occupation.

4. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, ressort à 1 036 515 700,17 euros au 31 décembre 2012, enregistrant une progression de 1,3% à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent. Le prix de souscription de la part, porté à 755 euros à effet du 25 avril 2012, a été maintenu inchangé.

5. COMPTES SOCIAUX

Les comptes détaillés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 vous sont commentés dans le rapport de la société de gestion.

En raison de la fusion et des relocations les loyers sont en augmentation et s'établissent à 67 320 788,21 euros. Le résultat net comptable ressort à la clôture de l'exercice à la somme de 50 532 868,50 euros, soit, ramené à une part, 38,24 euros. Il a été distribué aux associés, au titre de l'année, un dividende de 40,08 euros par part, dont 2,76 euros prélevés sur la réserve de plus-value immobilière.

.../...

6. PREVISIONS POUR 2013

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2013, qui nous ont été présentés et commentés, aboutissent à un résultat prévisionnel de 38,81 euros par part. La société de gestion a prévu de maintenir le montant de la distribution annuelle à 40,08 euros, dont le solde, compte tenu du résultat effectif, sera prélevé sur la réserve de plus-value immobilière.

7. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions particulières visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier antérieurement conclues et de celles conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

8. DIRECTIVE AIFM

Nous avons pris connaissance des textes européens (Alternative Investment Fund Managers - AIFM) soumis aux instances réglementaires françaises ; votre conseil s'est interrogé sur les éventuelles conséquences qui pourraient en résulter dans la gestion de votre SCPI.

9. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède. Par ailleurs, nous vous demandons d'approuver la résolution par laquelle l'animation, le traitement et le fonctionnement du marché des parts est confié à la société de gestion.

10. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 7 mars 2013 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2012 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2012 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 50 532 868,50 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée constate l'existence d'un bénéfice de 50 532 868,50 euros qui, augmenté du report à nouveau de 5 792 535,60 euros, dont 4 900 220,85 euros de l'exercice précédent et 892 314,75 résultant des nouvelles souscriptions, correspond à un bénéfice distribuable de 56 325 404,10 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit

- à titre de distribution une somme de 49 914 367,40 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 6 411 036,70 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2012, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 858 726 642,81 euros, soit 620,05 euros par part,
- valeur de réalisation : 1 005 212 358,91 euros, soit 725,82 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 156 870 469,63 euros, soit 835,32 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion :

- à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion :

- à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves, et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice ;
- à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevée en 2012 à 474 620,00 euros, soit 0,54 euro par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'expiration de leurs mandats à l'issue de la présente assemblée générale, renouvelle Eric MARTIN et la société KPMG dans leurs fonctions respectives de commissaire aux comptes titulaire et de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède ;
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

Ancienne rédaction

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

Nouvelle rédaction

Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société sans y avoir été autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	898 908 419,37	1 036 515 700,17	726 978 244,92	851 606 039,00
Terrains et constructions	860 742 374,08	1 003 103 200,17	691 623 276,04	817 758 539,00
Constructions sur sol d'autrui	508 871,50	765 000,00	562 395,23	855 000,00
Immobilisations corporelles en cours	37 243 902,58	32 647 500,00	34 224 245,00	32 992 500,00
Autres immobilisations locatives	413 271,21		568 328,65	
Charges à répartir sur plusieurs exercices			6 410 277,04	
Provisions liées aux placements immobiliers	(9 554 283,88)	(675 848,58)	(10 101 343,76)	(575 817,00)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(5 494 731,71)		(5 345 997,19)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices	(3 383 703,59)		(4 179 529,57)	
Autres provisions pour risques et charges	(675 848,58)	(675 848,58)	(575 817,00)	(575 817,00)
TOTAL I	889 354 135,49	1 035 839 851,59	723 287 178,20	851 030 222,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	559 059,31	559 059,31	654 726,12	654 726,12
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	559 059,31	559 059,31	654 726,12	654 726,12
Créances	28 754 737,98	28 754 737,98	11 188 884,58	11 188 884,58
Locataires et comptes rattachés	9 851 393,39	9 851 393,39	3 642 442,64	3 642 442,64
Provisions pour dépréciation des créances	(2 111 917,86)	(2 111 917,86)	(1 385 795,24)	(1 385 795,24)
Créances fiscales et sociales	6 159 938,84	6 159 938,84	6 111 940,79	6 111 940,79
Fournisseurs et comptes rattachés	1 196 568,49	1 196 568,49	1 348 808,99	1 348 808,99
Autres créances	13 658 755,12	13 658 755,12	1 471 487,40	1 471 487,40
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	14 463 210,86	14 463 210,86	28 194,67	28 194,67
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	14 463 210,86	14 463 210,86	28 194,67	28 194,67
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(74 464 654,85)	(74 464 654,85)	(67 079 314,59)	(67 079 314,59)
Dettes financières	(12 224 823,19)	(12 224 823,19)	(13 069 404,44)	(13 069 404,44)
Dettes d'exploitation	(14 878 847,56)	(14 878 847,56)	(9 952 296,57)	(9 952 296,57)
Dettes diverses	(47 360 984,10)	(47 360 984,10)	(44 057 613,58)	(44 057 613,58)
TOTAL II	(30 687 646,70)	(30 687 646,70)	(55 207 509,22)	(55 207 509,22)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	60 154,02	60 154,02	20 852,91	20 852,91
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	60 154,02	60 154,02	20 852,91	20 852,91
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	858 726 642,81		668 100 521,89	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 005 212 358,91		795 843 565,69

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	167 713 398,00		44 182 575,00	211 895 973,00
Capital souscrit	167 713 398,00		44 182 575,00	211 895 973,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	75 204 502,13		37 829 830,32	113 034 332,45
Prime d'émission	91 855 008,25		48 978 698,00	140 833 706,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(16 650 506,12)		(11 148 867,68)	(27 799 373,80)
Ecarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	363 198 616,22		113 503 436,75	476 702 052,97
Prime de fusion	385 433 738,98		117 088 688,45	502 522 427,43
Prélèvement sur prime de fusion	(22 235 122,76)		(3 585 251,70)	(25 820 374,46)
Ecart de réévaluation	37 436 339,78		(1 110 933,50)	36 325 406,28
Ecart de réévaluation	38 665 560,15		(1 159 275,63)	37 506 284,52
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation	(1 229 220,37)		48 342,13	(1 180 878,24)
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	18 344 525,94		(5 289 603,50)	13 054 922,44
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
Fonds de réinvestissement	1 302 918,97			1 302 918,97
Report à nouveau	3 389 293,65	1 510 927,20	892 314,75	5 792 535,60
Résultat de l'exercice	1 510 927,20	(1 510 927,20)	618 501,10	618 501,10
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	38 299 964,06	(38 299 964,06)	50 532 868,50	50 532 868,50
Acomptes sur distribution	(36 629 312,91)	36 629 312,91	(49 750 155,93)	(49 750 155,93)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(159 723,95)	159 723,95	(164 211,47)	(164 211,47)
TOTAL GÉNÉRAL	668 100 521,89	0,00	190 626 120,92	858 726 642,81

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHARGES	31/12/2012	31/12/2011
CHARGES IMMOBILIÈRES	32 281 968,31	26 985 803,42
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 307 702,74	16 196 066,41
Charges d'entretien du patrimoine locatif	441 322,49	417 242,47
Grosses réparations et travaux exceptionnels	6 188 652,83	4 662 051,73
Charges immobilières non récupérables	6 344 290,25	5 710 442,81
Charges locatives non récupérables	1 516 061,21	1 201 111,46
Charges locatives sur locaux vacants	3 081 909,41	2 935 497,00
Autres charges immobilières non récupérables	1 746 319,63	1 573 834,35
CHARGES D'EXPLOITATION	23 906 111,02	20 562 455,88
Diverses charges d'exploitation	11 476 339,71	14 054 168,36
Rémunération de la société de gestion	6 525 638,35	5 359 694,36
Honoraires	368 614,94	156 269,50
Autres services extérieurs	330 535,87	194 068,60
Impôts, taxes et versements assimilés	37 245,65	69 127,17
Autres charges	4 214 304,90	8 275 008,73
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 028 495,49	915 131,53
Dotations aux provisions d'exploitation	5 401 275,82	5 593 155,99
Provisions pour créances douteuses	782 550,95	467 957,28
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	4 616 919,87	4 997 610,71
Provisions pour risques et charges	1 805,00	127 588,00
CHARGES FINANCIÈRES	71 954,21	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	19 408,97	20 041,58
TOTAL DES CHARGES	56 279 442,51	47 568 300,88
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	50 532 868,50	38 299 964,06
TOTAL GÉNÉRAL	106 812 311,01	85 868 264,94
PRODUITS	31/12/2012	31/12/2011
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	87 226 333,05	70 618 258,76
Produits de l'activité immobilière	86 628 490,95	70 136 295,92
Loyers	67 320 788,21	53 940 229,51
Charges facturées	19 307 702,74	16 196 066,41
Produits des activités annexes	597 842,10	481 962,84
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	18 667 736,82	14 057 082,70
Reprises d'amortissements d'exploitation	6 819 914,32	
Reprises de provisions d'exploitation	6 849 580,02	5 640 472,00
Provisions pour créances douteuses	639 732,19	922 932,27
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	6 188 652,83	4 662 051,73
Provisions pour risques et charges	21 195,00	55 488,00
Transfert de charges d'exploitation	4 998 242,48	8 416 610,70
PRODUITS FINANCIERS	642 327,31	635 155,95
Produits financiers	642 327,31	635 155,95
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	275 913,83	557 767,53
Produits exceptionnels	275 913,83	557 767,53
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	106 812 311,01	85 868 264,94

Introduction

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux règles et principes comptables en vigueur en France, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées les comptes annuels : néant.
- A la méthode du coût historique dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. La valeur retenue pour les Immeubles apportés par la société Multicommerce est la valeur vénale au 30 juin 2012.

Les dépenses de climatisation ou toutes autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "Autres immobilisations locatives" dans le compte "Installations générales, agencements, aménagements divers". Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Prélèvement sur la prime d'émission

Depuis le 1^{er} janvier 2012, les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission ; ils étaient jusqu'à cette date amortis par le compte de résultat pour une durée de 5 ans.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

Provisions pour dépréciation de créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

c) Changements de méthodes comptables

Depuis le 1^{er} janvier 2012, les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission ; ils étaient jusqu'à cette date amortis par le compte de résultat pour une durée de 5 ans. L'impact sur le résultat est de 1 554 851,08 euros au 31 décembre 2012.

3. Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisés au cours de l'exercice 2012, pour un montant total 525 080 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 474 620 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme de 1 439 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 49 021 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

.../...

4. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R 214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 4 ans par l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2010.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'A.M.F et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2012, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2012 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 1 036 515 700,17 euros.

5. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

La dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent pour le patrimoine d'origine Epargne Foncière et 5% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent pour le patrimoine d'origine Multicommerce.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 15% à 5% des loyers quittancés à compter du 1er janvier 2009.

Au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations s'élève à 5 494 731,71 euros.

Des provisions exceptionnelles peuvent être dotées de manière complémentaire en couverture de travaux qui n'entrent pas dans le cycle d'entretien récurrent des immeubles.

A ce titre, les travaux lancés pour la remise en état des locaux dans le but de les remettre à la disposition d'un nouveau locataire, concernant en général la réfection des peintures, sols souples, cloisonnement, faux plafonds et électricité et dont la prévisibilité n'excède pas deux années ont fait l'objet d'une dotation spécifique de 1 400 000,00 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 3 383 703,59 euros.

6. Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	613 955 570,12	711 544 399,42	599 197 162,30	686 478 539,00
Locaux d'activité	11 377 972,28	15 308 624,56	10 413 945,03	14 150 000,00
Commerces	229 439 920,87	270 048 649,35	82 186 673,67	116 940 000,00
Entrepôts	6 891 053,52	6 966 526,84	956 218,92	1 045 000,00
TOTAL	861 664 516,79	1 003 868 200,17	692 753 999,92	818 613 539,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	37 018 902,58	32 647 500,00	34 224 245,00	32 992 500,00
Locaux d'activité				
Commerces	225 000,00			
Entrepôts				
TOTAL	37 243 902,58	32 647 500,00	34 224 245,00	32 992 500,00
TOTAL GÉNÉRAL	898 908 419,37	1 036 515 700,17	726 978 244,92	851 606 039,00

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde Terrains et Constructions au 31/12/2011		692 185 671,27
Acquisitions		13 000 000,00
VILLENEUVE D'ASCQ - Parc Horizon de la Haute Borne	13 000 000,00	
Fusion - Absorption du patrimoine de la SCPI Multicommerce		182 248 224,39
VILLABÉ - Jardiland	2 490 153,12	
VILLABÉ - Castorama	7 876 916,40	
BORDEAUX - Le Cinq - 5 place Ravezies	12 262 495,00	
PARIS - 229 rue Saint-Honoré	4 514 273,65	
NOGENT-SUR-SEINE - 38 avenue du Général De Gaulle	2 229 844,10	
GANNAT - 1 avenue des Portes Occitanes	2 829 804,00	
VENISSIEUX - 3-7 allée des Erables	1 014 843,58	
AIX-LES MILLES - 510 rue René Descartes	1 360 479,00	
GRENOBLE - 3 avenue Louis Weil	4 143 681,38	
LYON - 40-42 avenue Georges Pompidou	512 418,37	
SAINT-GENIS-POUILLY - Le Marais - 190 rue du Mont Rond	903 317,91	
VALENCE - Place Tellier	3 937 261,00	
TOULOUSE - 1 avenue Saint-Exupéry	8 643 429,24	
VILLENAVE-D'ORNON - 7 rue Louis de Funès	8 715 398,00	
SAINT-MAUR - Pièces des Echarbeaux	894 357,98	
SAINT-PIERRE-DU-MONT - Chemin de Lareigne	1 215 756,88	
AMILLY - 791 rue de l'Europe	2 188 456,55	
FLEURY-LES-AUBRAIS - 50-52 rue André Dessaux	3 444 999,01	
SAINT-DIZIER - Parc du Chêne Saint-Amand	2 899 658,88	
FROUARD - Lieu-dit Corvée Milliant	2 862 571,23	
FROUARD - Lieu-dit Corvée Milliant	1 896 826,78	
PARIS - 1 place des Innocents	4 251 847,70	
PARIS - 92-96 rue Montmartre	1 664 118,94	
PARIS - 129-135 bis rue d'Alésia	3 052 657,96	
PARIS - 84-92 avenue du Maine	2 675 048,14	
PARIS - 29 avenue de Wagram	10 307 612,19	
ROUEN - 69-75 rue Saint-Sever	5 393 368,00	
NANTEUIL-LES MEAUX - 9006 avenue de la Foulée	1 559 118,48	
FERRIÈRES - 17 avenue James de Rothschild	691 736,69	
SAVIGNY-LE-TEMPLE - Rue de l'Industrie	3 831 302,20	
LOGNES - 1/11 allée des Palombes	9 653 521,72	
CLAYE-SOUILLY - Rue Jean Monnet	5 829 899,10	
SERRIS - Place de Toscane - Val d'Europe	8 123 049,44	
MAISONS-LAFFITTE - Avenue de Longueuil	8 715 560,03	
BRÉTIGNY-SUR-ORGE - Avenue de la Maison Neuve	5 026 283,00	
GENNEVILLIERS - 285 avenue Laurent Cely	1 143 378,00	
LA GARENNE-COLOMBES - 9 rue Voltaire	591 754,39	
ROSNY-SOUS-BOIS - 29 rue Jules Ferry	8 938 484,35	
FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX - Rue de la Mare à Guillaume	8 725 000,00	
SAUMUR - 135 chemin des Patureaux	874 112,00	
MONTREUIL-SOUS-BOIS - 27 rue Cuvier / 66 rue de Lagny	5 063 430,00	
AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3 - Etoile Ampère	9 300 000,00	
Cessions		(31 036 964,76)
PARIS - Le Palatino - Choisy	(22 466 900,00)	
LYON - Le Galaxie	(2 344 798,00)	
LES ULIS - Miniparc du Verger	(1 051 898,00)	
BORDEAUX MERIADECK - La Croix du Mail	(922 317,00)	
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE - Strategy Center	(484 172,70)	
RAMONVILLE-SAIN-AGNE - Parc Technologique Canal	(365 878,00)	
VILLEURBANNE - Le Président	(235 728,03)	
LABÈGE - voie l'Occitane	(231 442,60)	
ROUEN - 69-75 rue Saint-Sever	(504 985,14)	
ROUEN - 18 rue de l'Amiral Cécille	(321 764,87)	
LYON BRON - 1-3 rue du Colonel Chambonnet	(412 199,78)	
LIMONEST - Allée des Hêtres	(110 345,00)	
PARIS - 83-87 avenue d'Italie	(1 584 535,64)	

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (suite)

Travaux de restructuration		3 763 099,62
PARIS - 12 rue Lord Byron	1 282 490,17	
PARIS - 38/40 rue de Bassano	1 239 163,68	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Saint-Quentin-en-Yvelines	841 437,77	
FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX - Centre Commercial Régional Périval	272 909,88	
SAINT-DENIS LA PLAINE - 36 rue de la Montjoie	65 012,80	
PARIS - Tour Montparnasse - 13 ^{ème} étage	53 669,81	
LYON - Le BDC	26 465,00	
LIMONEST - 101 et 127 chemin Vert	18 003,27	
ECULLY - Le Randin	4 296,46	
PARIS - Albert	3 444,48	
BLAGNAC - L'Escadrille	3 090,81	
NICE - Nice Space - Grenoble	2 978,73	
LIMONEST - 280 allée des Hêtres	2 932,12	
PARIS - Newton	209,02	
VILLEURBANNE - Le Président	(10 859,90)	
LYON - Le Galaxie	(12 972,18)	
LES ULIS - Miniparc du Verger	(29 172,30)	
Acquisitions de climatisations		680 249,88
Autres variations		410 965,18
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2012		861 251 245,58

AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2011		1 375 903,37
Nouveaux agencements		
Agencements, Aménagements et Installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		(91 508,38)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012		1 284 394,99

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2011		(807 574,72)
Dotations de l'exercice		(155 057,44)
Reprises de l'exercice		91 508,38
Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2012		(871 123,78)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012		413 271,21

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2011		34 224 245,00
Acquisitions de VEFA		24 247 152,58
LYON - 129 avenue Félix Faure	10 808 939,25	
NANTES - 3/5/7/9 mail Pablo Picasso	9 182 213,33	
LIMONEST - 280 allée des Hêtres	2 631 000,00	
ROUEN - 69/75 et 77/79 rue Saint-Sever	225 000,00	
AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3 - Etoile Ampère	1 400 000,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(21 227 495,00)
AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3 - Etoile Ampère	(9 300 000,00)	
BORDEAUX - Le Cinq - 5 place Ravezies	(11 927 495,00)	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2012		37 243 902,58

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31/12/2011		654 726,129
Fonds de roulement versés aux syndicats		24 890,59
Fonds de roulements restitués par les syndicats		(120 557,40)
Solde des dépôts versés au 31/12/2012		559 059,31

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2011	Compte à compte 2012*	Dotations 2012	Montant des amortissements au 31/12/2012
Agencements, aménagements installations	5 ans	807 574,72	(91 508,38)	155 057,44	871 123,78
Constructions sur sol d'autrui		535 237,77		53 523,73	588 761,50

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2011	Augmentation des charges à étaler 2012	Compte à compte 2012	Dotations 2012*	Montant net des charges à étaler 31/12/2012
Frais d'acquisition des immobilisations	6 410 277,04	409 637,28		(6 819 914,32)	
TOTAL	6 410 277,04	409 637,28		(6 819 914,32)	

* Prélèvement sur la prime d'émission des frais d'acquisition des immobilisations à compter du 1^{er} janvier 2012.

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2011	Reprise provisions Multicommerce	Dotations 2012	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2012
Pour grosses réparations	9 525 526,76	924 641,50	4 616 919,87	6 188 652,83	8 878 435,30
Pour risques et charges	575 817,00	119 421,58	1 805,00	21 195,00	675 848,58
Pour créances douteuses	1 385 795,24	583 303,86	782 550,95	639 732,19	2 111 917,86
TOTAL	11 487 139,00	1 627 366,94	5 401 275,82	6 849 580,02	11 666 201,74

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2011	37 436 339,78
Reprises de l'exercice	(1 110 933,50)
TOTAL AU 31/12/2012	36 325 406,28

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2011	38 299 964,06
Report à nouveau 2011	3 389 293,65
TOTAL DISTRIBUABLE	41 689 257,71
Distribution 2011	36 789 036,86
Reconstitution du report à nouveau *	892 314,75
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	5 792 535,60

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

■ PRIME DE FUSION

Prime de fusion résultant de la fusion au 01/01/1999	43 973 478,06
Prime de fusion résultant de la fusion au 01/01/2002	341 460 260,92
Prime de fusion résultant de la fusion au 01/01/2012	117 088 688,45

Prélèvement sur prime de fusion - exercice 1999

Reconstitution report à nouveau des sociétés absorbées 1999	(1 269 849,81)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - Exercice 1999	(188 793,11)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - Exercice 1999	(3 688,84)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - Exercice 1999	(105,19)
Augmentation de capital - conversion euros - Exercice 2001	(122 993,68)

Prélèvement sur prime de fusion - exercice 2002

Frais, droits et honoraires liés à la fusion - Exercice 2002	(981 076,87)
Reconstitution provisions pour travaux - Exercice 2002	(8 243 292,30)
Reconstitution report à nouveau des sociétés absorbées 2002	(11 486 490,30)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - Exercice 2003	(97 631,36)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - Exercice 2004	104 709,84
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - Exercice 2007	54 088,86

Prélèvement sur prime de fusion - exercice 2012

Frais, droits et honoraires liés à la fusion - Exercice 2012	(914 657,56)
Reconstitution provisions pour travaux - Exercice 2012	(924 641,50)
Reconstitution report à nouveau de la société absorbée 2012	(640 544,64)
Parts Multicommerce remboursées par prélèvement sur le fonds de remboursement - Exercice 2012	(1 105 408,00)

Total au 31/12/2012	(476 702 052,97)
----------------------------	-------------------------

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	65 905,06
Locataires et comptes rattachés	123 842,64
Autres dettes d'exploitation	3 611 431,72
TOTAL	3 801 179,42

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	7 683,04
Autres créances d'exploitation	1 207 880,13
Intérêts courus à recevoir	7 177,76
TOTAL	1 222 740,93

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	6 728 462,12
Locataires : factures à établir	7 683,04
Locataires : créances douteuses	3 115 248,23
TOTAL	9 851 393,39

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires partis	6 772,71
Article 700 sur procédure SDC 5 rue de Lagny	12 601,37
Diverses charges exceptionnelles	34,89
TOTAL	19 408,97

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	130 822,00
Dégrèvements d'impôts	28 002,46
Apurement comptes locataires	44 682,62
Apurement comptes associés	42 537,61
Article 700 + clause pénale sur locataires	11 029,20
Divers produits exceptionnels	18 839,94
TOTAL	275 913,83

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	5 040 370,81
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	424 427,01

■ PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses de vente			
53 place Collange - 92300 Levallois-Perret	Bureaux	11/04/12	1 450 000,00
138-140 rue Jules Guesde - 92300 Levallois-Perret	Bureaux	11/04/12	3 550 000,00
330 allée des Hêtres - 69760 Limonest	Bureaux	05/12/12	5 200 000,00
20 chemin du Randin - 69130 Ecully	Bureaux	22/11/12	2 712 728,00
6/8 rue Firmin Gillot - 75015 Paris	Bureaux	13/12/12	20 000 000,00
Opérations de valorisation			
6/8 rue Firmin Gillot - 75015 Paris	Bureaux	13/12/12	51 800 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
69200 VENISSIEUX 3-7 allée des Erables	01/01/12	100,00%	1 263,44	1 014 843,58		1 014 843,58	
69760 LIMONEST Allée des Hêtres	30/03/04	100,00%	1 811,32	2 090 000,00	912 381,72	3 002 381,72	3 002 381,72
75014 PARIS 18 bis/20 rue d'Alésia	01/01/02	100,00%	1 149,96	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
76130 MONT SAINT-AIGNAN 3 rue Jacques Monod	01/01/02	100,00%	753,00	739 378,00		739 378,00	739 378,00
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 24 boulevard du Château	01/01/02	100,00%	3 723,00	4 901 236,00		4 901 236,00	4 901 236,00
94150 RUNGIS 8 route Latérale 7	01/01/02	100,00%	3 379,08	914 694,00	(558 980,02)	355 713,98	406 530,31
TOTAL ACTIVITÉS			12 079,80	11 024 570,58	353 401,70	11 377 972,28	10 413 945,03

Bureaux

06200 NICE 208 route de Grenoble	01/01/02	65,00%	2 861,13	3 205 540,00	1 266 583,95	4 472 123,95	4 469 145,22
06560 VALBONNE Route des Dolines	01/01/99	100,00%	3 113,00	3 189 842,87	34 453,13	3 224 296,00	3 224 296,00
06560 VALBONNE ZAC de Sophia Antipolis	01/01/02	100,00%	3 342,66	4 573 471,00		4 573 471,00	4 573 471,00
13001 MARSEILLE 8 rue Sainte-Barbe	12/05/06	100,00%	3 190,39	4 790 000,00		4 790 000,00	4 790 000,00
13008 MARSEILLE 2 bis rue Farges	05/01/87	100,00%	755,71	964 552,36	(40 104,81)	924 447,55	924 447,55
13008 MARSEILLE 348 avenue du Prado	03/01/90	100,00%	1 283,00	1 923 976,84	(212 176,84)	1 711 800,00	1 711 800,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Aix Métropole - Bât. C et D	01/01/02	100,00%	2 908,35	3 216 674,00	175 000,00	3 391 674,00	3 391 674,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury Bâtiment 10	01/01/02	100,00%	968,71	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury Bâtiment 9	01/01/02	100,00%	1 176,27	1 448 266,00		1 448 266,00	1 448 266,00
13290 AIX-LES MILLES 510 rue René Descartes	01/01/12	100,00%	841,66	1 360 479,00		1 360 479,00	
13791 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3 445 rue André-Marie Ampère	01/01/02	100,00%	10 265,00	13 122 405,60	200 019,26	13 322 424,86	4 022 424,86
21000 DIJON 6-12 avenue Maréchal Foch	01/01/02	100,00%	868,48	998 541,00		998 541,00	998 541,00
21000 DIJON 13 avenue Albert 1 ^{er}	01/01/02	100,00%	2 119,66	1 067 143,00		1 067 143,00	1 067 143,00
30000 NIMES 29 rue Charlemagne	01/01/02	100,00%	637,63	548 816,00		548 816,00	548 816,00
31000 TOULOUSE 8 rue Roger Camboulives	01/01/02	100,00%	1 410,91	1 890 368,00		1 890 368,00	1 890 368,00
31000 TOULOUSE 7-9-11 rue Matabiau	01/01/02	100,00%	1 026,00	1 008 700,00		1 008 700,00	1 008 700,00
31000 TOULOUSE Rue Paul Mesple	04/07/02	100,00%	2 570,57	3 399 613,10		3 399 613,10	3 399 613,10
31130 BALMA 2-4 chemin de la Tuilerie	01/01/02	100,00%	596,00	388 745,00	3 176,50	391 921,50	391 921,50
31400 TOULOUSE 3 avenue de l'Europe	01/01/02	100,00%	1 747,01	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
31500 TOULOUSE Impasse Henri Pitot	01/01/02	100,00%	1 901,34	2 104 700,00		2 104 700,00	2 104 700,00
31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE 3 rue Hermès	01/01/02	100,00%					485 147,09
31670 LABEGE ZAC de la Grande Borde	01/01/02	100,00%	759,00	640 000,00		640 000,00	640 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
31670 LABEGE ZAC de la Grande Borde	01/01/02	100,00%	977,64	739 378,00		739 378,00	739 378,00
31670 LABEGE ZAC de la Grande Borde	01/01/02	100,00%	2 073,42	1 646 449,00	10 630,17	1 657 079,17	1 657 079,17
31700 BLAGNAC Avenue de l'Escadrille	01/12/99	100,00%	1 940,99	2 097 393,58	778 832,34	2 876 225,92	2 873 135,11
33000 BORDEAUX-MERIADECK Quartier de l'Hôtel de Ville	01/01/02	100,00%					922 317,00
33000 BORDEAUX 11 boulevard Alfred Daney	15/06/11	100,00%	4 436,00	12 262 495,00		12 262 495,00	
33110 LE BOUSCAT-BORDEAUX 110 route du Médoc	01/01/02	100,00%	1 009,77	739 378,00		739 378,00	739 378,00
33600 PESSAC-BORDEAUX 4 avenue Léonard de Vinci	01/01/02	100,00%	812,23	670 776,00	107 045,30	777 821,30	777 821,30
35000 RENNES 9 rue Clos Courtel	01/01/02	100,00%	2 524,00	2 065 684,00		2 065 684,00	2 065 684,00
38000 GRENOBLE 16 rue Henri Barbusse	22/10/07	100,00%	2 655,35	4 602 963,00		4 602 963,00	4 602 963,00
38000 GRENOBLE 3 avenue Louis Weil	01/01/12	100,00%	2 224,00	4 143 681,38		4 143 681,38	
38330 MONTBONNOT Espace Belledonne - Bât. A	01/01/02	100,00%	2 835,50	3 191 500,00		3 191 500,00	3 191 500,00
38330 MONTBONNOT Espace Belledonne - Bât. B	07/03/02	100,00%	2 616,74	3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44
44000 NANTES 12-16 rue Gaétan Rondeau	01/01/02	100,00%	662,11	475 500,00		475 500,00	475 500,00
44000 NANTES 4 et 6 rue d'Erlon	01/01/02	100,00%	867,29	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
44200 NANTES 22 rue de la Tour d'Auvergne	01/01/02	100,00%	1 591,25	1 006 164,00		1 006 164,00	1 006 164,00
44470 CARQUEFOU ZAC de la Fleuriaye Bât. D3	01/01/02	100,00%	1 359,20	1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
44470 CARQUEFOU 9 rue Ampère	29/12/08	100,00%	4 833,89	10 232 000,00		10 232 000,00	10 232 000,00
44800 SAINT HERBLAIN 15 boulevard Marcel Paul	01/01/02	100,00%	994,75	823 225,00		823 225,00	823 225,00
44800 SAINT HERBLAIN Avenue de l'Angévinière	01/01/02	100,00%	606,96	562 000,00		562 000,00	562 000,00
45000 ORLEANS 37 avenue de Paris	01/01/02	100,00%	1 352,72	1 375 200,00		1 375 200,00	1 375 200,00
45000 ORLEANS 2 avenue de Paris	01/01/02	100,00%	812,28	1 013 786,00	53 555,10	1 067 341,10	1 067 341,10
54500 VANDŒUVRE 2 avenue de la Forêt de la Reine	01/01/02	100,00%	531,43	510 704,00	(1 387,08)	509 316,92	510 704,00
57000 METZ Rue André Marie Ampère	01/01/02	100,00%	799,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
57070 METZ Rue Edouard Belin	01/01/02	100,00%	553,35	487 837,00		487 837,00	487 837,00
59491 VILLENEUVE D'ASCQ Parc Horizon de la Haute Borne	27/09/12	100,00%	7 116,00	13 000 000,00		13 000 000,00	
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Allée Lakanal	01/01/02	100,00%	1 353,38	1 132 300,00		1 132 300,00	1 132 300,00
59800 LILLE 25 avenue Charles Saint-Venant	01/01/02	100,00%	4 936,24	7 226 083,00		7 226 083,00	7 226 083,00
67100 STRASBOURG Rue de Vienne	21/03/01	100,00%	1 053,75	1 245 508,47	(56 406,47)	1 189 102,00	1 189 102,00
69002 LYON 66 rue du Président Herriot	01/01/02	100,00%	1 140,00	1 330 000,00		1 330 000,00	1 330 000,00
69003 LYON 74 rue Maurice Flandrin	01/01/02	100,00%					2 357 770,18

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/07	10,00%	1 681,21	6 800 000,00		6 800 000,00	6 800 000,00
69003 LYON 40-42 avenue Georges Pompidou	01/01/12	100,00%	276,41	512 418,37		512 418,37	
69005 LYON 4 quai des Étroits	01/01/02	100,00%	8 960,29	7 547 458,00	956 043,84	8 503 501,84	7 893 278,84
69100 VILLEURBANNE 75 cours Emile Zola	01/01/02	100,00%	922,00	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
69100 VILLEURBANNE 31 cours Emile Zola	01/01/02	100,00%	461,00	420 000,00		420 000,00	420 000,00
69100 VILLEURBANNE Boulevard du 11 Novembre	01/01/02	100,00%					246 587,93
69130 ECULLY 20 chemin du Randin	01/01/02	100,00%	1 661,16	1 356 796,00	332 607,85	1 689 403,85	1 685 107,39
69500 LYON-BRON 1-3 rue du Colonel Chambonnet	01/01/02	100,00%	1 950,30	1 453 758,54		1 453 758,54	1 865 958,32
69760 LIMONEST Allée des Hêtres	01/01/02	100,00%	1 508,00	1 289 655,00	222 725,42	1 512 380,42	1 629 678,80
69760 LIMONEST 49 chemin Vert	01/01/02	100,00%	877,92	838 470,00	27 773,46	866 243,46	866 243,46
69760 LIMONEST 330 allée des Hêtres	01/01/02	100,00%	5 810,00	5 082 000,00		5 082 000,00	5 082 000,00
69760 LIMONEST 101 et 127 chemin Vert	01/01/02	100,00%	1 756,24	1 526 000,00	502 554,94	2 028 554,94	2 010 551,67
69800 SAINT-PRIEST 139 rue de l'Aviation	01/01/02	100,00%	3 331,96	4 881 800,00		4 881 800,00	4 881 800,00
75001 PARIS 4-4 bis rue Ventadour	01/01/99	100,00%	851,78	3 231 582,72	533 550,40	3 765 133,12	3 765 133,12
75001 PARIS 5 rue Molière	01/01/02	100,00%	167,60	388 745,00		388 745,00	388 745,00
75002 PARIS 106 rue de Richelieu	01/01/02	100,00%	159,00	530 000,00		530 000,00	530 000,00
75002 PARIS 5 rue de Hanovre	01/01/02	100,00%	730,00	2 126 664,00		2 126 664,00	2 126 664,00
75003 PARIS 11 rue du Perche	01/01/02	100,00%	302,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
75006 PARIS 6 rue Casimir Delavigne	01/01/02	100,00%	1 179,47	4 980 700,00		4 980 700,00	4 980 700,00
75008 PARIS 14 bis rue Daru	06/06/69	100,00%	305,00	240 732,24	1 102 168,68	1 342 900,92	1 339 878,69
75008 PARIS 9 rue de Téhéran	14/12/82	100,00%	198,00	461 920,52	262 212,48	724 133,00	724 133,00
75008 PARIS 9 rue de Téhéran	01/01/02	100,00%	893,00	3 643 532,00		3 643 532,00	3 643 532,00
75008 PARIS 12 rue Lord Byron	01/01/02	100,00%	615,06	2 385 827,00	1 336 184,34	3 722 011,34	2 439 521,17
75008 PARIS 32 avenue Marceau	01/01/02	100,00%	363,05	1 219 592,00		1 219 592,00	1 219 592,00
75008 PARIS 63 boulevard de Courcelle	01/01/02	100,00%	107,00	450 000,00		450 000,00	450 000,00
75008 PARIS 25 rue François 1 ^{er}	01/01/02	100,00%	310,00	1 800 000,00		1 800 000,00	1 800 000,00
75008 PARIS 39 rue Jean Goujon	01/01/02	100,00%	199,00	548 816,00		548 816,00	548 816,00
75008 PARIS 50 avenue des Champs-Élysées	01/01/02	100,00%	1 440,60	13 735 969,69		13 735 969,69	13 735 969,69
75008 PARIS 38-40 rue de Bassano	01/01/02	100,00%	1 108,24	4 766 155,52	1 636 532,19	6 402 687,71	4 880 057,53
75008 PARIS 19 avenue Franklin Roosevelt	01/01/02	100,00%	257,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
75008 PARIS 64 rue La Boétie	01/01/02	100,00%	165,00	518 327,00		518 327,00	518 327,00
75008 PARIS 36 avenue de Wagram	01/01/02	100,00%	132,00	653 900,00		653 900,00	653 900,00
75008 PARIS 58 rue Pierre Charron	01/01/02	100,00%	368,00	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
75009 PARIS 30 rue de Tréville	01/01/02	100,00%	150,00	541 194,00		541 194,00	541 194,00
75010 PARIS 2 rue de Paradis	01/01/99	100,00%	180,00	301 849,05	33 538,95	335 388,00	335 388,00
75010 PARIS 7 Ter Cour Petites Ecuries	01/01/02	100,00%	330,00	533 572,00		533 572,00	533 572,00
75011 PARIS 37-39 rue St-Sébastien	29/12/69	100,00%	2 792,81	901 083,02	2 262 233,98	3 163 317,00	3 163 317,00
75011 PARIS 25 rue Servan	05/04/77	100,00%	511,00	397 000,92	548 183,08	945 184,00	945 184,00
75012 PARIS 87 avenue Michel Bizot	01/01/99	100,00%	66,02	142 539,83	9 909,17	152 449,00	152 449,00
75012 PARIS 1-3 rue de La Durance	01/01/02	100,00%	195,00	387 900,00		387 900,00	387 900,00
75012 PARIS 111-113 rue de Reuilly	01/01/02	100,00%	2 197,00	4 169 481,00		4 169 481,00	4 169 481,00
75013 PARIS 83-87 avenue d'Italie	04/03/69	100,00%	1 104,69	573 902,17	1 564 480,03	2 138 382,20	3 722 917,84
75013 PARIS 46-52 rue Albert	18/12/70	100,00%	10 934,89	11 605 726,07	12 601 934,50	24 207 660,57	24 141 378,67
75013 PARIS 83-85 boulevard Vincent Auriol	01/01/02	100,00%	3 368,00	6 883 073,00	21 666,68	6 904 739,68	6 915 573,01
75013 PARIS 17 avenue de Choisy	01/01/02	100,00%					22 466 900,00
75013 PARIS 58 rue Du Dessous Des Berges	01/01/02	100,00%	10 851,90	17 746 700,00		17 746 700,00	17 746 700,00
75013 PARIS 58 rue du Dessous des Berges	01/01/02	100,00%	766,00	1 349 174,00		1 349 174,00	1 349 174,00
75013 PARIS 38-40 rue Eugène Oudine	01/01/02	100,00%	269,00	487 837,00		487 837,00	487 837,00
75013 PARIS 19-21 rue Buot	01/01/02	100,00%	291,37	541 194,00		541 194,00	541 194,00
75014 PARIS 3-5 rue Broussais	01/01/99	100,00%	180,00	327 003,14	31 251,86	358 255,00	358 255,00
75014 PARIS 33 rue des Artistes	01/01/02	100,00%	112,00	205 806,00		205 806,00	205 806,00
75014 PARIS 12 rue Léonidas	01/01/02	100,00%	1 129,56	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
75015 PARIS 47-51 rue d'Alleray	16/05/69	100,00%	391,40	340 617,65	650 301,35	990 919,00	990 919,00
75015 PARIS 6-8 rue Firmin Gillot	03/06/69	100,00%	7 499,80	3 109 162,03	15 754 341,14	18 863 503,17	18 863 503,17
75015 PARIS 4 rue Firmin Gillot	23/04/70	100,00%	839,46	506 825,60	2 092 430,40	2 599 256,00	2 599 256,00
75015 PARIS 24 rue du Clos Feuquières	01/01/99	100,00%	701,00	1 341 551,35	114 336,65	1 455 888,00	1 455 888,00
75015 PARIS Tour Montparnasse	30/06/08	100,00%	1 739,00	11 926 608,90	53 669,81	11 980 278,71	11 926 608,90
75016 PARIS 99 avenue Mozart	03/10/69	100,00%	291,00	85 422,67	661 577,33	747 000,00	747 000,00
75016 PARIS 7-9 rue de Montévidéo	01/01/99	100,00%	293,00	930 701,25	197 421,75	1 128 123,00	1 128 123,00
75016 PARIS 22-24 rue Nicolo	01/01/99	100,00%	144,92	318 618,45	123 483,55	442 102,00	442 102,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
75016 PARIS 22 rue Georges Bizet	01/01/99	100,00%	1 223,00	2 230 329,12	109 762,88	2 340 092,00	2 340 092,00
75016 PARIS 9 rue Newton	01/01/02	100,00%	472,45	1 768 409,00	672 081,15	2 440 490,15	2 440 281,13
75016 PARIS 27-29 rue Raffet	01/01/02	36,84%	240,44	1 044 677,00		1 044 677,00	1 044 677,00
75016 PARIS 23 avenue Victor Hugo	01/01/02	100,00%	261,00	968 051,00		968 051,00	968 051,00
75016 PARIS 38 rue de l'Yvette	01/01/02	100,00%	207,00	426 857,00		426 857,00	426 857,00
75016 PARIS 116-120 rue de la Tour	01/01/02	100,00%	309,00	693 643,00		693 643,00	693 643,00
75016 PARIS 49 avenue Kléber	01/01/02	100,00%	278,00	853 715,00		853 715,00	853 715,00
75016 PARIS 15 rue Alfred de Musset	01/01/02	100,00%	563,00	1 257 704,00		1 257 704,00	1 257 704,00
75016 PARIS 53 rue Pergolèse	01/01/02	100,00%	384,00	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
75016 PARIS 8 rue Bellini	01/01/02	100,00%	715,99	2 149 531,00	41 300,00	2 190 831,00	2 190 831,00
75017 PARIS 247 boulevard Péreire	23/06/76	100,00%	273,55	258 673,00	549 307,00	807 980,00	807 980,00
75017 PARIS 124 Bis avenue de Villiers	01/01/02	100,00%	258,00	868 959,00		868 959,00	868 959,00
75017 PARIS 19 rue de Prony	01/01/02	100,00%	335,13	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
75017 PARIS 178 rue de Courcelles	01/01/02	100,00%	285,00	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
75018 PARIS 17 rue Joseph de Maistre	01/01/02	33,00%	606,51	1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
75116 PARIS 23-27 rue Auguste Vacquerie	01/01/99	100,00%	571,68	2 238 713,82	330 052,18	2 568 766,00	2 568 766,00
75116 PARIS 3 rue de Bassano	01/01/02	100,00%	224,00	820 000,00		820 000,00	820 000,00
75116 PARIS 5 bis rue Kepler	01/01/02	100,00%	354,13	1 828 800,00		1 828 800,00	1 828 800,00
75116 PARIS 16 rue Kepler	01/01/02	100,00%	115,00	449 725,00		449 725,00	449 725,00
76000 ROUEN 18 rue de l'Amiral Cécille	01/01/02	100,00%	527,00	475 535,13	1 387,08	476 922,21	797 300,00
76100 ROUEN SAINT-SEVER 22 place Gadeau de Kerville	01/01/02	100,00%	575,10	602 174,00		602 174,00	602 174,00
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 10 rue Marceline Leloup	26/07/07	100,00%	378,15	952 301,00		952 301,00	952 301,00
78000 VERSAILLES 24-24 bis rue A. Joly	09/06/69	100,00%	191,53	60 633,48	183 284,52	243 918,00	243 918,00
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE 14-16 rue des Gaudines	01/01/02	100,00%					484 172,70
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	01/01/02	25,00%	222,63	516 421,00		516 421,00	516 421,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/07	20,00%	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 rue Stephenson	01/01/99	17,00%	3 078,37	5 806 379,81	2 855 368,88	8 661 748,69	7 820 310,92
78230 LE PECQ Rue de Paris	01/01/02	100,00%	675,24	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
78280 GUYANCOURT Lieu-dit La Briqueterie	28/03/08	100,00%	4 828,00	19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
78400 CHATOU 57 boulevard de la République	01/01/02	100,00%	552,00	720 000,00		720 000,00	720 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

Bureaux (suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
91000 EVRY Rue des Bois Sauvage	31/10/01	100,00%	823,83	947 274,35	(47 825,35)	899 449,00	899 449,00
91300 MASSY 135-139 rue de Paris	01/01/02	100,00%	1 900,55	3 018 491,00	280 861,15	3 299 352,15	3 018 491,00
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/08	15,00%	2 039,07	10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
91940 LES ULIS Rue Terre Neuve - Bâtiment G	01/01/02	100,00%					1 081 070,30
92000 NANTERRE 50-64 avenue François Arago	01/01/02	100,00%	1 007,27	960 429,00	82 212,81	1 042 641,81	1 042 641,81
92000 NANTERRE 23-38 rue Michelet	27/02/06	20,00%	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 101-103 boulevard Jean-Jaurès	01/01/02	100,00%	830,00	2 705 970,00		2 705 970,00	2 705 970,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 48-49 quai le Gallo	01/01/02	100,00%	4 990,00	15 938 545,00	710 007,81	16 648 552,81	16 661 878,84
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 76 rue Thiers	01/01/02	100,00%	464,00	2 195 266,00		2 195 266,00	2 195 266,00
92120 MONTROUGE 16/20 rue Barbes	18/10/11	24,00%	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 6-8 rue du 4 Septembre	01/01/02	100,00%	1 883,00	3 856 960,00		3 856 960,00	3 856 960,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 31-35 rue Ernest Renan	01/01/02	100,00%	180,40	358 255,00		358 255,00	358 255,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 9 rue de la Gare	01/01/02	100,00%	432,80	792 735,00		792 735,00	792 735,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 2 rue Maurice Mallet	22/12/11	54,00%	2 432,92	14 131 800,00		14 131 800,00	14 131 800,00
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 35-37 avenue Sainte-Foy	01/01/99	100,00%	475,92	947 470,64	134 917,36	1 082 388,00	1 082 388,00
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 7 rue des Huissiers	01/01/99	100,00%	184,60	293 464,36	34 300,64	327 765,00	327 765,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 90 rue Anatole France	01/01/99	100,00%	234,00	368 926,62	58 073,38	427 000,00	427 000,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 53 place Collange	01/01/02	100,00%	375,01	693 643,00		693 643,00	693 643,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 138-140 rue Jules Guesde	01/01/02	100,00%	915,00	2 919 399,00	2 061,35	2 921 460,35	2 921 460,35
92300 LEVALLOIS-PERRET 102-116 rue Victor Hugo	15/09/10	50,00%	5 081,21	25 414 900,00		25 414 900,00	25 414 900,00
92800 PUTEAUX 25 rue Auguste Blanche	01/01/02	100,00%	2 472,90	6 354 649,19	751 847,46	7 106 496,65	7 106 496,65
92800 PUTEAUX 1-3 rue Bellini	01/01/02	100,00%	2 153,00	6 349 502,00	4 100,07	6 353 602,07	6 353 602,07
92800 PUTEAUX 172 avenue de la République	27/09/11	35,00%	1 842,16	8 841 700,00		8 841 700,00	8 841 700,00
93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS 46-48 rue de Lagny	01/01/02	100,00%	2 220,41	2 410 000,00		2 410 000,00	2 410 000,00
93200 SAINT DENIS Av. du Président Wilson	22/12/10	13,00%	3 162,12	15 600 000,00		15 600 000,00	15 600 000,00
93214 SAINT-DENIS LA PLAINE 36 rue de la Montjoie	16/09/05	100,00%	5 941,56	18 726 551,90	1 651 604,93	20 378 156,83	20 384 094,03
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 137 avenue du Maréchal Joffre	01/01/02	100,00%	1 116,27	1 447 000,00	486 614,42	1 933 614,42	1 933 614,42
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 14 avenue des Olympiades	24/10/05	60,00%	2 693,88	6 994 200,00		6 994 200,00	6 994 200,00
94160 SAINT-MANDE 5 avenue du Général de Gaulle	01/01/99	100,00%	623,57	1 006 163,51	53 357,49	1 059 521,00	1 059 521,00
94250 GENTILLY 7 avenue Gallieni	01/01/02	100,00%	3 438,35	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Bureaux (suite)							
94700 MAISONS-ALFORT Le Confluent	15/06/10	50,00%	4 272,43	20 871 943,30		20 871 943,30	20 871 943,30
TOTAL BUREAUX			268 807,09	559 034 282,64	54 921 287,48	613 955 570,12	599 197 162,30

Commerces

01630 SAINT-GENIS-POUILLY Le Marais - 190 rue du Mont Rond	01/01/12	100,00%	1 242,00	903 317,91		903 317,91	
03800 GANNAT 1 avenue des Portes Occitanes	01/01/12	100,00%	3 522,00	2 829 804,00		2 829 804,00	
06600 ANTIBES Le Cap d'Ambre	01/01/99	100,00%	2 011,30	1 509 245,27	129 581,73	1 638 827,00	1 638 827,00
10400 NOGENT-SUR-SEINE 38 avenue Général de Gaulle	01/01/12	100,00%	2 345,00	2 229 844,10		2 229 844,10	
13006 MARSEILLE 154 rue de Rome	01/01/99	100,00%	193,50	251 540,88	22 867,12	274 408,00	274 408,00
21300 CHENOVE 5 rue Jean Moulin	01/01/02	100,00%	1 200,00	777 490,00		777 490,00	777 490,00
26000 VALENCE Place Tellier	01/01/12	100,00%	2 445,00	3 937 261,00		3 937 261,00	
28110 DREUX Avenue du Président Kennedy	01/01/99	100,00%	5 717,78	1 422 389,42	(240 909,42)	1 181 480,00	1 181 480,00
31400 TOULOUSE 1 avenue Saint-Exupéry	01/01/12	100,00%	3 704,90	8 643 429,24		8 643 429,24	
31670 LABEGE ZAC de la Grande Borde	23/06/06	100,00%					231 442,60
33140 VILLENAVE-D'ORNON 7 rue Louis de Funès	01/01/12	100,00%	6 261,81	8 715 398,00		8 715 398,00	
34000 MONTPELLIER 14 boulevard du Jeu de Paume	01/01/02	100,00%	334,20	381 123,00		381 123,00	381 123,00
35120 DOL-DE-BRETAGNE Rue de la Rouelle	27/12/11	100,00%	4 217,00	2 396 574,35		2 396 574,35	2 396 574,35
36250 SAINT-MAUR Pièces des Echarbeaux	01/01/12	100,00%	851,00	894 357,98		894 357,98	
38190 FROGES Bois de Chalimbaud RD 523	27/12/11	100,00%	3 289,00	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
40280 SAINT-PIERRE-DU-MONT Chemin de Lareigne	01/01/12	100,00%	1 200,00	1 215 756,88		1 215 756,88	
42340 VEAUUCHE 12 avenue Henri Planchet	27/12/11	100,00%	3 212,00	3 281 852,69		3 281 852,69	3 281 852,69
43120 MONISTROL-SUR-LOIRE Avenue Jean Martouret	27/12/11	100,00%	3 325,00	4 474 199,33		4 474 199,33	4 474 199,33
45200 AMILLY 791 rue de l'Europe	01/01/12	100,00%	1 824,41	2 188 456,55		2 188 456,55	
45210 FERRIERES Route du Bignon	27/12/11	100,00%	2 635,00	2 966 523,85		2 966 523,85	2 966 523,85
45400 SARAN Route Nationale 20	01/01/02	100,00%	1 205,00	647 908,00		647 908,00	647 908,00
45400 FLEURY-LES-AUBRAIS 50-52 rue André Dessaux	01/01/12	100,00%	2 984,90	3 444 999,01		3 444 999,01	
51350 REIMS-CORMONTREUIL Chemin de la Sentelle	01/01/02	100,00%	1 468,00	1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00
52100 SAINT-DIZIER Parc du Chêne Saint-Amand	01/01/12	100,00%	2 600,00	2 899 658,88		2 899 658,88	
54390 FROUARD Lieu-dit Corvée Milliant	01/01/12	100,00%	1 500,23	1 896 826,78		1 896 826,78	
54390 FROUARD Lieu-dit Corvée Milliant	01/01/12	100,00%	2 539,84	2 862 571,23		2 862 571,23	
55100 HAUDAINVILLE Boulevard de l'Europe	18/07/00	100,00%	1 676,97	1 147 191,60	(41 936,60)	1 105 255,00	1 105 255,00
56700 HENNEBONT Avenue François Mitterrand	27/12/11	100,00%	4 179,00	4 041 069,12		4 041 069,12	4 041 069,12

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Commerces (suite)							
62240 DESVRES Route de Boulogne	27/12/11	100,00%	3 720,00	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
62610 ARDRES ZAC du Pont Sans Pareil RN 43	27/12/11	100,00%	3 507,00	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
69003 LYON 151 avenue Maréchal de Saxe	01/01/02	100,00%	249,00	227 840,60		227 840,60	227 840,60
69007 LYON 214 Grande Rue de la Guillotière	26/07/07	100,00%	821,66	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
72000 LE MANS Rue d'Arnage	27/12/11	100,00%	4 098,00	5 033 927,70		5 033 927,70	5 033 927,70
75001 PARIS 51 à 55 rue Saint-Denis	13/09/84	100,00%	468,00	1 076 861,75	325 669,25	1 402 531,00	1 402 531,00
75001 PARIS 12 rue de la Grande Truanderie	01/01/02	100,00%	130,00	213 429,00		213 429,00	213 429,00
75001 PARIS 51 rue Saint-Honoré	01/01/02	100,00%	115,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
75001 PARIS 1 place des Innocents	01/01/12	100,00%	554,76	4 251 847,70		4 251 847,70	
75001 PARIS 229 rue Saint-Honoré	01/01/12	100,00%	117,40	4 514 273,65		4 514 273,65	
75002 PARIS 92-96 rue Montmartre	01/01/12	100,00%	364,76	1 664 118,94		1 664 118,94	
75004 PARIS 17 place des Vosges	01/01/99	100,00%	68,00	159 309,22	16 006,78	175 316,00	175 316,00
75004 PARIS 23 rue du Temple	01/01/02	100,00%	261,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
75005 PARIS 81 rue Monge	01/01/02	100,00%	75,00	320 000,00		320 000,00	320 000,00
75006 PARIS 46 rue de Seine	01/01/99	100,00%	95,00	234 771,49	24 391,51	259 163,00	259 163,00
75006 PARIS 95 rue de Seine	01/01/02	100,00%	80,00	500 000,00		500 000,00	500 000,00
75006 PARIS 17 rue Mayet	01/01/02	100,00%	656,00	830 847,00		830 847,00	830 847,00
75006 PARIS 89-93 boulevard Raspail	01/01/02	100,00%	155,00	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
75007 PARIS 16 rue de Grenelle	15/12/11	50,00%	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
75008 PARIS 39-41 rue d'Artois	07/03/69	100,00%	670,50	575 084,52	1 521 089,48	2 096 174,00	2 096 174,00
75011 PARIS 16-18 rue des Taillandiers	25/04/69	100,00%	207,00	59 565,34	138 618,66	198 184,00	198 184,00
75012 PARIS 24 rue Beccaria	01/01/02	100,00%	697,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
75014 PARIS 84-92 avenue du Maine	01/01/12	100,00%	446,75	2 675 048,14		2 675 048,14	
75014 PARIS 129-135 bis rue d'Alésia	01/01/12	100,00%	251,90	3 052 657,96		3 052 657,96	
75015 PARIS 106-108 rue de Lourmel	01/01/99	100,00%	77,20	218 002,09	10 671,91	228 674,00	228 674,00
75015 PARIS 17 rue André Lefebvre	01/01/02	100,00%	208,00	708 888,00		708 888,00	708 888,00
75015 PARIS 405 rue de Vaugirard	01/01/02	100,00%	818,00	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
75016 PARIS 41-45 rue Galilée	25/04/69	100,00%	422,97	237 786,11	1 484 887,89	1 722 674,00	1 722 674,00
75017 PARIS 29 avenue de Wagram	01/01/12	100,00%	1 117,05	10 307 612,19		10 307 612,19	
75020 PARIS 5 rue de Lagny	01/01/02	100,00%	1 091,00	975 674,00		975 674,00	975 674,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Commerces (suite)							
75020 PARIS 20 boulevard de Charonne	01/01/02	100,00%	8 305,00	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
76100 ROUEN 69-75 rue Saint-Sever	01/01/12	100,00%	1 647,90	4 888 382,86		4 888 382,86	
77100 NANTEUIL-LES-MEAUX 9006 avenue de la Foulée	01/01/12	100,00%	1 036,00	1 559 118,48		1 559 118,48	
77164 FERRIÈRES 17 avenue James de Rothschild	01/01/12	100,00%	568,90	691 736,69		691 736,69	
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 14 rue Edouard Vaillant	26/07/07	100,00%	90,00	187 004,00		187 004,00	187 004,00
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE Rue de l'Industrie	01/01/12	100,00%	2 979,50	3 831 302,20		3 831 302,20	
77185 LOGNES 1/11 allée des Palombes	01/01/12	33,00%	5 988,96	9 653 521,72		9 653 521,72	
77410 CLAYE-SOUILLY Rue Jean Monnet	01/01/12	100,00%	3 417,30	5 829 899,10		5 829 899,10	
77700 SERRIS Place de Toscane - Val d'Europe	01/01/12	100,00%	2 395,83	8 123 049,44		8 123 049,44	
78000 VERSAILLES 41-43 rue des États Généraux	01/01/02	100,00%	705,00	929 939,00		929 939,00	929 939,00
78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE Rue Marceau	26/07/07	100,00%	63,83	296 400,00		296 400,00	296 400,00
78600 MAISONS-LAFFITTE Avenue de Longueuil	01/01/12	100,00%	3 202,60	8 715 560,03		8 715 560,03	
78620 L'ÉTANG-LA-VILLE 2 place de l'Église	01/01/02	100,00%	902,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
80400 HAM 27 route de Chauny CD 937	27/12/11	100,00%	4 878,00	2 918 165,01		2 918 165,01	2 918 165,01
86100 CHATELLERAULT 9004 rue Nungesser	01/01/02	100,00%	525,00	343 010,00		343 010,00	343 010,00
91100 VILLABE Plaine des Brettes	01/01/02	100,00%	1 200,00	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
91100 VILLABE ZAC des Brateaux	01/01/12	28,00%	4 608,18	7 876 916,40		7 876 916,40	
91100 VILLABE ZAC des Brateaux	01/01/12	28,00%	2 232,80	2 490 153,12		2 490 153,12	
91220 BRETIGNY-SUR-ORGE Avenue de la Maison Neuve	01/01/12	100,00%	3 496,90	5 026 283,00		5 026 283,00	
91380 CHILLY-MAZARIN 82 rue de Gravigny	01/01/02	100,00%	1 510,00	754 623,00		754 623,00	754 623,00
91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS 7 bis avenue de l'Hurepoix	01/01/02	100,00%	980,00	861 337,00		861 337,00	861 337,00
92230 GENNEVILLIERS 285 avenue Laurent Cely	01/01/12	100,00%	699,60	1 143 378,00		1 143 378,00	
92250 LA GARENNE-COLOMBES 9 rue Voltaire	01/01/12	100,00%	133,80	591 754,39		591 754,39	
93110 ROSNY-SOUS-BOIS 29 rue Jules Ferry	01/01/12	100,00%	4 850,70	8 938 484,35		8 938 484,35	
93250 VILLEMOMBLE 12 avenue du Général Leclerc	01/01/99	100,00%	571,46	318 618,45	32 014,55	350 633,00	350 633,00
93800 EPINAY-SUR-SEINE 44 rue de Paris	26/07/07	100,00%	69,96	148 236,00		148 236,00	148 236,00
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 41 rue Pierre Semard	01/01/02	100,00%	441,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
94121 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX Rue de la Mare à Guillaume	01/01/12	25,00%	2 133,81	8 725 000,00	272 909,88	8 997 909,88	
95300 PONTOISE Les Louvrais	01/01/02	100,00%	2 881,00	952 806,00		952 806,00	952 806,00
TOTAL COMMERCE			152 453,28	225 744 058,13	3 695 862,74	229 439 920,87	82 186 673,67

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Entrepôts							
49400 SAUMUR 135 chemin des Patureaux	01/01/12	100,00%	2 262,07	874 112,00		874 112,00	
75008 PARIS 87 rue La Boétie	01/01/02	100,00%		190 561,00		190 561,00	190 561,00
75008 PARIS 70 avenue des Champs-Élysées	01/01/02	100,00%		182 939,00	(29 781,48)	153 157,52	155 864,92
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 23 avenue des 3 Peuples	01/01/02	100,00%	666,00	358 252,00		358 252,00	358 252,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 29 rue des Peupliers	29/09/69	100,00%	458,45	68 418,19	183 122,81	251 541,00	251 541,00
93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS Rue Cuvier- 66 rue de Lagny	27 01/01/12	100,00%	3 903,83	5 063 430,00		5 063 430,00	
TOTAL ENTREPÔTS			7 290,35	6 737 712,19	153 341,33	6 891 053,52	956 218,92
Immobilisations en cours							
13791 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3 445 rue André Marie Ampère	01/01/02	100,00%		4 140 000,00		4 140 000,00	12 040 000,00
44000 NANTES Nouvelle Vague	05/10/12	40,00%	3 626,00	9 182 213,33		9 182 213,33	
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/11	25,00%	2 787,25	10 256 750,00		10 256 750,00	10 256 750,00
69003 LYON 129 avenue Félix Faure	19/04/12	25,00%	2 557,75	10 808 939,25		10 808 939,25	
69760 LIMONEST 280 allée des Hêtres	14/06/12	100,00%	1 305,00	2 631 000,00		2 631 000,00	
33000 BORDEAUX 11 boulevard Alfred Daney	15/06/11	100,00%					11 927 495,00
76100 ROUEN 69-75 rue Saint-Sever	01/01/12	100,00%		225 000,00		225 000,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			10 276,00	37 243 902,58		37 243 902,58	34 224 245,00
TOTAL GÉNÉRAL			450 906,52	839 784 526,12	59 123 893,25	898 908 419,37	726 978 244,92

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code monétaire et financier.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ÉPARGNE FONCIERE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 28 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes

1. 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- les comptes de l'exercice intègrent les opérations relatives à la fusion-absorption par votre société de la SCPI Multicommerce qui a été approuvée par votre assemblée générale du 26 novembre 2012 et dont l'effet est rétroactif au 1^{er} janvier 2012. Ainsi qu'indiqué en annexe aux comptes, la valeur vénale des immeubles apportés par la SCPI Multicommerce correspond à valeur vénale au 30 juin 2012. L'incidence de cette fusion doit être prise en compte en terme de comparaison des exercices ;
- votre société a souhaité user de la faculté statutaire d'amortir immédiatement les frais d'acquisition des immeubles sur la prime d'émission, ce changement de méthode et son incidence sont présentés au point A2c de l'annexe ;
- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté notamment sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris, le 30 avril 2013

**Cabinet Eric MARTIN et Associés,
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Jean-Marc ROUSSAY.**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

1. CONVENTIONS SOUMISES

À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis par votre société de gestion d'aucune convention nouvelle visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, au titre de l'exercice écoulé.

2. L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

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.

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet de ce groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières résultant de l'activité économique de chacun de ses membres, en vue de procéder à leurs placements auprès d'établissements financiers.

Les sommes mises à disposition de votre SCPI par le groupement dans le cadre de la gestion centralisée de la trésorerie s'élevaient au 31 décembre 2012 à 14 456 033 euros.

Votre société de gestion qui est Administrateur unique du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention de prestations de services conclue avec votre société de gestion

En application d'une convention en date du 2 novembre 2006 modifiée par avenant du 5 juillet 2010, votre société de gestion La Française Real Estate Managers a assuré diverses prestations de services pour le compte de votre société.

Au titre de la réalisation de ces prestations, votre société de gestion a perçu au titre de l'exercice les rémunérations suivantes :

- Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives 0 € HT (Rémunération forfaitaire de 200 euros HT par actif pour les diagnostics relatifs à la réglementation sur l'amiante ; rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble pour les diagnostics avant travaux ; rémunération spécifique fixée entre les parties pour les autres prestations techniques) ;

- Prestations en matière de fiscalité 850 € HT (Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement de taxe foncière obtenu, répartie entre les locataires et la SCPI, pour la quote-part des locaux vacants et occupés par des locataires non-soumis à cet impôt) ;
- Commercialisation des locaux vacants 109 336 € HT (Pour les relocations, honoraire forfaitaire en fonction d'un barème ; pour les renégociations à la suite de la délivrance d'un congé, honoraire au plus de 7,5% HT du montant du loyer annuel ; pour les extensions de surfaces des locataires en place, honoraire au plus de 7,5% HT du montant du loyer supplémentaire annuel).
- Prestations de rédactions d'actes..... 40 129 € HT (Pour chacun des baux rédigés et conclus refacturé au locataire, rémunération forfaitaire, facturée au locataire par la SCPI, de 300 € HT si le loyer annuel est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 euros, de 1 000 euros HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 euros, de 2 000 euros HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 euros. Cette rémunération est en principe refacturée au locataire) ;
- Prestations d'arbitrage..... 738 149 € HT (Honoraire fixé à 1,25% HT du prix de cession de l'immeuble et 1,25% HT du réinvestissement) ;
- Commission de surinvestissement (montants reçus)..... (549.000) € HT (Honoraire fixé de 1,25% HT sur le prix d'acquisition HT ou droits compris de l'immeuble acquis en surplus des capitaux disponibles de la SCPI et en dehors de toute période d'arbitrage ou de collecte. Cette rémunération qui est versée lors de la signature des actes authentiques d'acquisition vient ensuite en déduction des rémunérations dues, au titre du réinvestissement des fonds provenant des plus prochains arbitrages, ou à défaut de la plus prochaine collecte, pour la quote part de la commission de souscription destinée à rémunérer l'investissement) ;
- Prestations en matière d'investissements 0 € HT (Honoraires d'avocats, de notaires, de géomètres, de BET... mis à la charge de la SCPI dans le cadre d'acquisitions régularisées par acte authentique ou au prorata du montant de ses capitaux à investir en début de trimestre en cas de rejet de l'offre d'acquisition).

Convention de prestations de services assurées par la société Nexity PM

La société Nexity PM assure depuis le 1^{er} janvier 2008 la réalisation des prestations relevant du Property Management en application de l'avenant du 27 décembre 2007 à la convention de prestations de services du 2 novembre 2006 qui avait été conclu avec votre société de gestion.

Au titre de la réalisation de ces prestations, la société Nexity PM a perçu au titre de l'exercice les rémunérations suivantes :

- Prestations de reddition de charges..... 318 785 € HT (Prix maximum fixé à 1 euros HT/m² pour les redditions 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est incluse dans les charges récupérables) ;
- Travaux..... 338 348 € HT (Au maximum 3% HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé) ;
- Commercialisation des locaux..... 37 215 € HT (Pour les relocations, honoraire forfaitaire en fonction d'un barème ; pour les renégociations à la suite de la délivrance d'un congé, honoraire au plus de 7,5% HT du montant du loyer annuel ; pour les extensions de surfaces des locataires en place, honoraire au plus de 7,5% HT du montant du loyer supplémentaire annuel) ;
- Prestations en matière de fiscalité 0 € HT (Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement de taxe foncière obtenu, répartie entre les locataires et la SCPI, pour la quote-part des locaux vacants et occupés par des locataires non-soumis à cet impôt) ;
- Prestations de rédactions d'actes 7 642 € HT (Pour chacun des baux rédigés et conclus refacturé au locataire, rémunération forfaitaire, facturée au locataire par la SCPI, de 300 euros HT si le loyer annuel est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 euros, de 1 000 euros HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 euros, de 2 000 euros HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 euros).

.../...

Convention relative au traitement et à l'animation du marché des parts conclue entre la société de gestion et la société UFG courtage

Dans le cadre de la mise en œuvre des règles régissant le marché des parts, votre société de gestion a délégué à la société UFG Courtage, par convention en date du 4 décembre 2002, certaines de ses attributions relatives au traitement et à l'animation du marché des parts de votre SCPI.

En rémunération des prestations réalisées, qui concernent la réception et la gestion des ordres d'achat et de vente et leur confrontation en vue de l'établissement du prix d'exécution, la société UFG Courtage perçoit du vendeur la commission de cession visée à l'article 422-11 du règlement général de l'AMF, prévue à l'article 17 des statuts. Cette commission qui s'élève à 6,25% hors taxes du prix de cession hors droits des parts, est incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

Rémunérations statutaires

Par ailleurs, nous vous rappelons qu'en application de l'article 17 des statuts, la société La Française Réal Estate Managers, société de gestion de votre SCPI, est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- À titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10% hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 6 525 638 euros hors taxes.
- Pour la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement, une commission égale à 7,5% hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse.
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 4 608 376 euros hors taxes.
- Pour toute mutation de parts sociales à titre gratuit, et toute cession directe, un droit fixe forfaitaire de 68,25 euros hors taxes pour frais de dossier, et ce par bénéficiaire ou par cessionnaire et quel que soit le nombre de parts (montant indexé annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction).
- Pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier, une commission de cession, directement versée à la société UFG Courtage en application de la convention de délégation du 4 décembre 2002, à la charge de l'associé vendeur, égale à 6,25% HT du prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Paris, le 30 avril 2013

**Cabinet Eric MARTIN et Associés,
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Jean-Marc ROUSSAY.**



EE 0181 - © Photo : Fotolia - DR