



ÉPARGNE FONCIÈRE

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 3

LA FRANÇAISE 

■ Assemblées générales
ordinaire et extraordinaire du 24 juin 2014

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	20
Rapport du conseil de surveillance	23
Texte des résolutions	24
Comptes au 31 décembre 2013	27
Annexe	30
Composition du patrimoine	37
Rapports du commissaire aux comptes	47

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française REM dans leur environnement économique

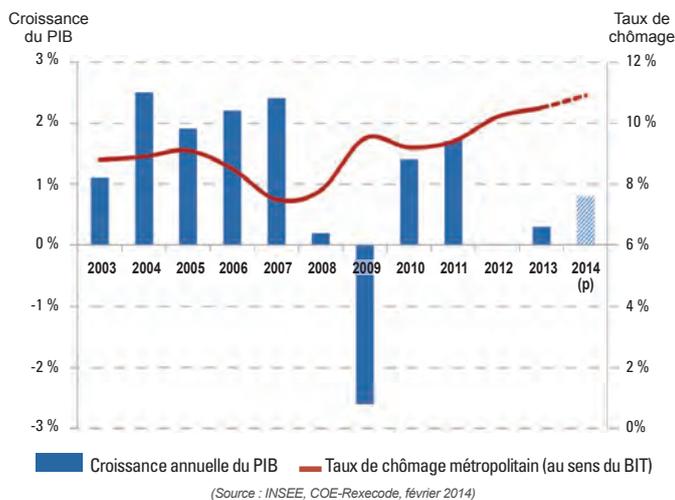
■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

En 2013, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte économique encore délicat : la croissance du PIB a atteint 0,3%. Si la résistance de la consommation des ménages a fait office d'amortisseur, le taux de chômage s'est maintenu à un niveau élevé et représente 10,2% de la population active en France métropolitaine au 4^{ème} trimestre 2013. L'inflation demeure à un niveau très faible de 0,7% sur l'année et indique une activité atone. Toutefois, à l'instar de ses voisins européens, une légère reprise semble se profiler : l'indicateur INSEE du climat des affaires progresse depuis l'été, tandis que la production industrielle devrait repartir à la hausse en 2014.

L'environnement financier des marchés des pays développés, à la différence des années précédentes, a été à la fois calme et bien orienté. En Europe, la situation des pays périphériques s'est améliorée au cours de l'année 2013. Pour autant, la BCE a dû intervenir sous la crainte de pressions déflationnistes en abaissant ses taux directeurs en novembre 2013, sans toutefois recourir à des mesures non-conventionnelles de soutien de l'économie. Cet environnement monétaire très accommodant, maintenant la courbe des taux à un niveau historiquement faible, a permis une réduction de l'aversion au risque des investisseurs.

Ce changement de contexte a conduit à une recherche de performance plus élevée et a favorisé, dans les allocations d'actifs, les segments plus risqués tels que les obligations High Yield et les actions. Les marchés boursiers des pays développés ont ainsi connu un très bon millésime, comme le prouvent les performances totales des différents indices boursiers : + 18% pour le CAC 40, + 20,5% pour l'Euro Stoxx 50 et plus de 26% pour le Dow Jones, sa meilleure performance depuis 1996. Dans ce contexte, et après plusieurs années de surperformance, l'immobilier coté a été moins performant que les indices traditionnels : l'indice IEIF SIIC France (dividendes réinvestis) a augmenté de 12%.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



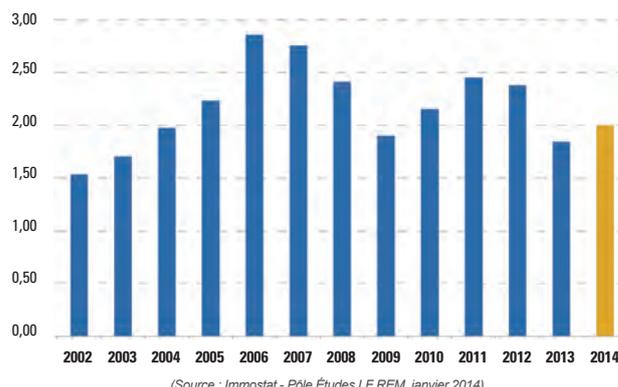
■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés de bureaux sous pression

En 2013, l'activité locative a subi avec un léger décalage l'impact du ralentissement économique : 1,844 million de m² ont ainsi été placés en Île-de-France sur l'année, soit une baisse d'environ 25% par rapport à 2012 et un niveau d'activité inférieur à celui de 2009. Dans un contexte d'incertitude économique, fiscale et réglementaire, les entreprises ont préféré reporter leurs décisions immobilières.

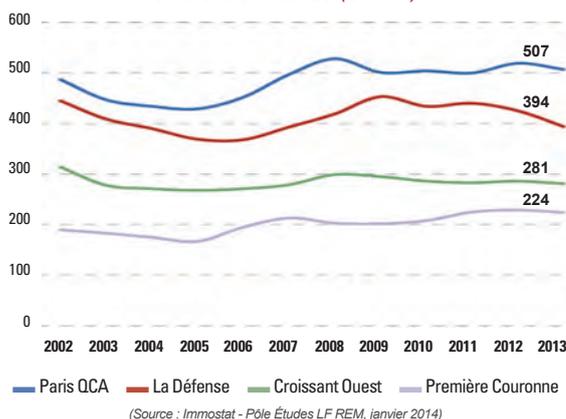
En conséquence, malgré un rebond au 4^{ème} trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45% en un an des grandes transactions.

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



Si les valeurs locatives faciales ne se sont ajustées que légèrement en 2013 pour les surfaces de seconde main (environ - 2%), les mesures d'accompagnement continuent de croître, et atteignent jusqu'à 30% des loyers faciaux. Deux facteurs pèsent sur les revenus locatifs : d'une part, les efforts de franchise que les propriétaires sont prêts à offrir pour retenir leurs locataires, et d'autre part la progression ralentie de l'indexation.

Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (en m²)



En revanche, grâce à une relative maîtrise de la production neuve, le taux de vacance en Île-de-France reste à un niveau convenable de 7,5 % en moyenne. Seuls quelques marchés localisés, comme celui de La Défense avec un taux de vacance de 12 %, connaissent de véritables surcapacités, tandis que le marché parisien intra-muros reste en dessous de 5 %. On constate cependant que l'augmentation des libérations de surfaces de seconde main, qui atteignent 700 000 m², accélère l'obsolescence du parc.

Sous la pression de la conjoncture qui contraint les entreprises à l'attentisme, la plupart des marchés régionaux marquent le pas en matière d'activité. Trois marchés - Lyon, Lille et Toulouse - portés par une certaine dynamique locale, conservent toutefois un véritable élan.

Le segment des commerces entre résistance et mutation

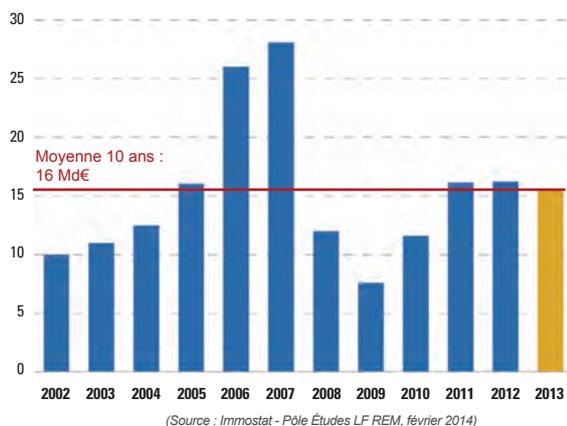
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces de centre-ville, la concurrence s'est intensifiée pour les axes n°1, meilleurs emplacements commerciaux d'une ville, où les loyers continuent de progresser sous l'effet des stratégies d'implantation des grandes enseignes "mass market" (grande consommation). Les axes secondaires souffrent en revanche de la fragilité des commerces indépendants et de la concurrence du e-commerce.

Un marché de l'investissement immobilier dynamique

Le marché de l'investissement en France a affiché une très bonne tenue tout au long de l'année 2013 avec 15,5 milliards d'euros investis. L'appétit des investisseurs s'est confirmé pour la classe d'actifs immobilière, voire accentué en 2013. Toutefois, si le marché a été animé par des transactions de grande envergure (40 opérations de plus de 100 millions d'euros pour 50 % des volumes), le nombre de transactions se trouve, quant à lui, en baisse de 20 %, faute d'une offre suffisante de produits sécurisés.

Les investisseurs maintiennent en effet leur aversion au risque : le bureau reste la classe d'actifs la plus prisée et totalise 67 % des volumes. L'Île-de-France représente, quant à elle, 75 % des volumes, alors que Lyon capte un tiers des engagements en région. Avec plus de 23 % des volumes investis en immobilier en France, le commerce continue à attirer des acquéreurs, qui ont une préférence pour le segment sécurisé des commerces de centre-ville (39 % des engagements).

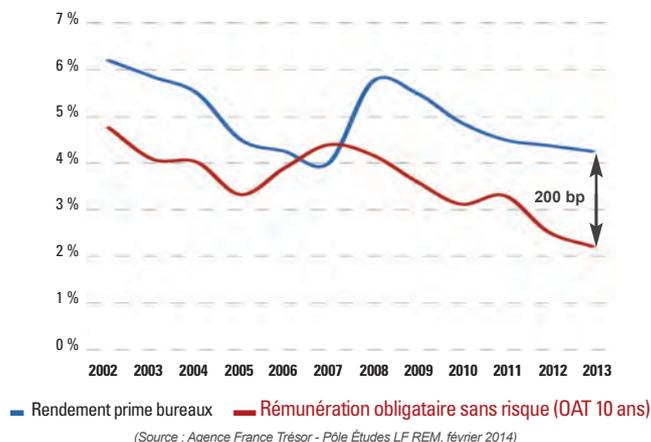
Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Conséquence inattendue de l'engouement des investisseurs pour le segment le plus sécurisé, la part des transactions "core" a diminué en 2013, en raison d'un manque de produits de qualité proposés à la vente. L'échelle des taux de rendement immobiliers s'est stabilisée à des niveaux bas : le taux prime en bureaux se situe ainsi entre 4 % et 4,25 % à Paris QCA, entre 5 % et 6 % en première couronne, et entre 5,70 % et 6,50 % dans les principales agglomérations régionales. Les

taux prime en commerce ont par ailleurs continué de fléchir : moins de 4 % pour les pieds d'immeubles, 4,75 % pour les centres commerciaux et 5,75 % pour les "retail parks" (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert). En revanche, les taux de rendement sur les actifs présentant des risques locatifs, techniques ou d'emplacement sont plutôt orientés à la hausse.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE LA FRANÇAISE : ÉVOLUTION DES RÉSULTATS, DISTRIBUTION ET VALEURS

Un marché des SCPI toujours très actif

Le succès des SCPI ne se dément pas depuis 2011. En 2013, la collecte brute des SCPI a atteint plus de 3 milliards d'euros, dont 2,5 milliards de nouveaux capitaux. Avec plus de 397 millions d'euros collectés, votre société de gestion se positionne au premier rang de la collecte brute 2013.

Le taux de rotation observé sur l'ensemble des SCPI du marché (nombre de parts cédées ou retirées comparé au nombre de parts au 31/12/2013) demeure quant à lui stable, à 1,94 %.

Des résultats immobiliers fortement influencés par le contexte du marché locatif 2013

En 2013, l'activité commerciale sur l'ensemble des patrimoines SCPI a été particulièrement importante. 60 % de celle-ci a toutefois concerné le maintien en place des locataires contre 40 % pour la résorption du stock de locaux vacants.

La préférence des entreprises pour les locaux neufs et restructurés a également été largement observée. C'est une tendance que nous anticipons comme durable et qui confirme le bien fondé des efforts engagés ces dernières années en matière de travaux sur les immeubles les plus stratégiques du patrimoine des SCPI.

Dans un marché locatif moins demandeur, les délais de transactions ont été assez longs et les efforts commerciaux (franchises de loyers, réductions temporaires de loyers, mécanisme de paliers) plus importants que les années précédentes. La pression des renégociations de loyers par les locataires arrivant en période d'échéances triennales a aussi été particulièrement vive. Bien que les mesures d'accompagnement aient permis de ne pas augmenter sensiblement le niveau de vacance sur le patrimoine immobilier des SCPI, elles ont naturellement influé sur le niveau des produits locatifs encaissés.

Néanmoins, dans ce contexte, les résultats immobiliers atteints et les distributions en fin d'année sont globalement conformes aux prévisions budgétaires pour la plupart des véhicules.

Des valeurs d'expertise et des valeurs de réalisation globalement stables

Les expertises menées entre septembre et novembre ont abouti pour l'ensemble des SCPI à une stabilité des valeurs, entre - 0,4 % à + 1,7 %. Les valeurs de réalisation ont varié dans une fourchette de - 1,1 % à + 0,4 %. Les écarts de variation entre valeur d'expertise et valeur de réalisation reposent essentiellement :

- sur la réalisation de travaux de restructuration décaissés et dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée sur les valeurs d'expertise ;
- dans une moindre mesure, sur le recours aux réserves contribuant à l'écart entre les résultats et le niveau de distribution.

LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE EN 2014 : PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Des perspectives économiques qui s'éclaircissent

L'économie française débute l'année 2014 sur une meilleure note qu'elle n'avait abordé 2013. L'amélioration de la santé de ses partenaires commerciaux, notamment européens, la persistance d'un environnement monétaire accommodant et les prix mieux maîtrisés des matières premières constitueront des facteurs porteurs. Toutefois, le niveau du chômage, le déficit structurel de compétitivité, la forte pression fiscale et une situation budgétaire mal maîtrisée constitueront autant de freins à une reprise franche et durable de l'économie française, pas attendue avant 2015.

La stratégie d'investissement 2014

Compte tenu du contexte de demande locative assez faible, les portefeuilles SCPI devraient connaître des évolutions mesurées. Les niveaux de distribution prévisionnelle pour 2014 devraient être comparables à ceux de 2013.

Sur le marché de l'investissement, la sélectivité demeurera de mise avec une vigilance sur les taux offerts pour rester en ligne avec les objectifs de taux de distribution des SCPI.

La stratégie d'investissement sur les SCPI classiques diversifiées, sauf thématique d'investissement particulière, devrait être répartie entre bureaux à 70 % et commerce à 30 % avec une diversification géographique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les actifs à revenus immédiats seront fortement privilégiés.

L'élargissement des investissements immobiliers des SCPI aux états de l'Union européenne

Pour compléter cette stratégie d'investissement, la société de gestion propose pour chaque SCPI d'élargir de manière accessoire les cibles d'investissement aux marchés immobiliers des États de l'Union européenne.

Cet élargissement des investissements en Europe s'inscrit dans la continuité d'une politique d'investissement qualitative et cohérente avec l'objectif des SCPI tourné vers l'optimisation des revenus et la préservation du patrimoine.

Dans un environnement facilité par la montée en puissance des investissements immobiliers transfrontaliers, une monnaie unique en zone Euro, des standards internationaux en matière de baux, cet élargissement permettra en outre, de tirer parti :

- de nouveaux territoires d'investissement aux cycles économiques et financiers différents ;
- des législations sur les baux souvent plus favorables aux propriétaires ;
- d'une réduction du risque de concentration locative sur les portefeuilles SCPI.

Ces investissements seront réalisés sur des marchés profonds et liquides sur la base de taux de rendement comparables à ceux du marché français et traditionnellement recherchés par vos SCPI.

Les premiers investissements auront pour cible les marchés immobiliers allemands. Ils seront facilités par les moyens importants dont s'est dotée votre société de gestion, avec une présence locale d'équipes en Allemagne et au Royaume-Uni.

Cet élargissement devrait permettre, dans des conditions fiscales non pénalisantes pour les associés, de diversifier de manière encore plus pertinente aujourd'hui le patrimoine de vos SCPI.

Cette proposition d'élargissement nécessite une actualisation de la politique d'investissement dans la note d'information. Elle fait donc l'objet d'une résolution spécifique dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, ce projet d'élargissement a été présenté au mois de février dernier, lors d'une réunion spécifique, à l'ensemble des conseils de surveillance des SCPI. Aussi, votre conseil a pu disposer de toute l'information nécessaire en vue de l'établissement de son rapport sur cette proposition.

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

La directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive, issue de la commission européenne, a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle vise à accroître la transparence des sociétés de gestion vis-à-vis de leur autorité de contrôle et des investisseurs. Elle a également pour objectif de réguler les principales sources de risques associés à la gestion des fonds d'investissement.

L'aménagement des textes réglementaires des SCPI

Parallèlement à la transposition en droit français de la directive AIFM, des aménagements sont intervenus pour améliorer la gestion des SCPI et renforcer la transparence concernant les frais.

L'ensemble de ces nouvelles règles mises en place pour protéger les épargnants doit être respecté par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014. Cela implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, notamment les statuts et la note d'information. Les modifications des statuts vous sont présentées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, consultable pages 20 et 21.

Pour en savoir plus sur la directive AIFM et les modifications des textes applicables aux SCPI, vous pouvez consulter notre site internet www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires.

LE RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (APPLICABLE À COMPTER DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2013)

Les cessions et retraits des parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux⁽¹⁾.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0
	De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6% l'an
	La 22 ^{ème} année	4%
	De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-

Les cessions de parts de SCPI sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable à certaines cessions.

⁽¹⁾ Ce mode de calcul, initialement préconisé par une simple décision administrative, a été légalisé par l'article 27 de la loi de finances pour 2014 n°2013-1278 du 29 décembre 2013 (JO du 30 décembre 2013).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	6 novembre 1968
N° d'immatriculation au RCS	305 302 689 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	31 décembre 2060
Capital social effectif au 31 décembre 2013	238 977 432 euros
Capital plafond statutaire	555 000 003 euros
Visa AMF	SCPI n° 13-01 en date du 11 janvier 2013

■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

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

n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Crédit Mutuel Arkéa

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : B.E.A.S - 195, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART, Président	Fin de mandat* : 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 DE LA SCPI

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

Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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 l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013

Introduction

L'année 2013 a été importante pour Épargne Foncière, tant sur le développement commercial que sur la gestion de ses actifs. La SCPI finit l'année avec une capitalisation de près de 1,2 milliard d'euros, sa collecte représentant plus de 10 % de la capitalisation (134 millions d'euros). Ce succès commercial lui a permis d'acquérir de nouveaux biens diversifiés pour poursuivre la consolidation de son patrimoine et mieux maîtriser les risques du marché.

Composée majoritairement de bureaux (72 %) et de commerces (26 %), Épargne Foncière a poursuivi ses investissements dans des immeubles emblématiques, comme celui des "Grands Moulins" à Pantin, projet immobilier situé aux portes de Paris. Cet actif, acquis en VEFA et livrable en 2015, s'inscrit dans le cadre d'une extension de BNP Paribas, qui occupera plus de 50 % de l'immeuble construit.

La SCPI a également acquis 35 % des 15 800 m² de bureaux dans l'immeuble "le Kappa", loué à Alstom Transport, et une surface commerciale de 11 246 m² à Coignières (78), qui abrite l'un des plus grands Castorama de France. Ces actifs, sélectionnés pour leur zone géographique dynamique, sont source de revenus immédiats.

La SCPI s'est positionnée sur d'autres immeubles à Montpellier avec 4 bâtiments pour 9 130 m² dans le Parc Club du Millénaire, à revenus immédiats, ou encore Limonest près de Lyon, avec un immeuble acquis en VEFA et livré en avril, pré-commercialisé auprès du groupe BNP Paribas. Au total, la SCPI a complété son patrimoine d'actifs de bureaux de 38 395 m².

L'année 2013 est ainsi marquée par le traitement de volumes significatifs, tant en acquisition qu'en cession d'actifs : la SCPI a arbitré environ 39 060 m² d'immeubles vacants ou considérés comme vieillissants et qui auraient nécessité d'importants travaux.

L'activité locative, moins soutenue qu'en 2012, a été largement consacrée à la relocation des locaux vacants pour améliorer le taux d'occupation physique. L'objectif a été atteint puisque le taux s'est redressé à fin 2013 à 87,9 %. Les principales locations ont concerné les grandes villes de France, dont Marseille où le marché a été très tendu tout au long de l'année. La signature de quatre baux rue Sainte-Barbe est donc encourageante. Parmi les autres actifs, notons :

- ERDF et AFNIC dans "le Stephenson" à Montigny-le-Bretonneux ;
- Vittavi dans le Parc d'Activités de la Grande Plaine à Toulouse ;
- deux baux de locaux commerciaux à Villenave d'Ornon ;
- Secafi dans "le Green" à Lyon 3^{ème}, achevant ainsi le remplissage de l'immeuble ;
- trois baux dans l'immeuble du 38-40 rue Bassano à Paris 16^{ème}.

Le maintien en place des locataires et la baisse du stock de locaux vacants de plus de 15 300 m² par rapport à 2012 a cependant fait l'objet de mesures d'accompagnement. Ces efforts commerciaux ont permis de préserver la SCPI d'un risque de vacance toujours plus coûteux. Ces renouvellements et renégociations de baux ont notamment concerné SADA à Gentilly, Jet Set Voyages à Paris 16^{ème}, CGEC à Paris 12^{ème}, Safège à Aix-en-Provence ou BinckBank à Levallois.

Épargne foncière clôture cette année 2013 dynamique avec :

- une distribution de revenus de 40,08 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 5,31 % ;
- une valeur du patrimoine en progression de 1,61 % ;
- une valeur de réalisation stable, la gestion ayant utilisé une partie des réserves pour servir la distribution 2013 ;
- un prix de souscription de part stable à 755,00 euros.

En 2014, Épargne Foncière aura pour principal objectif de poursuivre l'amélioration de son taux d'occupation physique. A noter d'ores et déjà la signature encourageante de plusieurs baux prenant effet en 2014, comme un premier locataire sur "Etoile Ampère" à Aix-en-Provence, Korda & Partners pour la totalité du 12 rue Lord Byron à Paris 8^{ème} et deux locataires sur l'immeuble "Nouvelle Vague" à Nantes, et également le maintien de Sygenta dans le "Proxima 3" à Guyancourt (78) pour 6 ans fermes.

Cette augmentation du volume des loyers, grâce à un effet plein des investissements récents, devrait lui permettre de bien maîtriser son résultat.

Les autres actions commerciales concerneront la relocation d'immeubles rénovés, comme celui de l'Etoile Ampère à Aix-en-Provence ou les actifs parisiens rue Albert et Tour Montparnasse. La SCPI continuera à mener une politique de modernisation de ses actifs, avec la cession d'immeubles obsolètes et la rénovation d'actifs considérés comme plus stratégiques, tels que "le Poversty" à Issy-les-Moulineaux ou "Dessous des Berges" à Paris.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	238 977 432,00 €
Nombre de parts	1 561 944
Capitalisation	1 179 267 720 €
Nombre d'associés	26 201
Valeur de réalisation	725,96 €
Prix de souscription	755,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	698,37 €
Valeur ISF pour 2014*	698,37 €
Distribution de l'exercice 2013**	40,08 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	5,31 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	9,03 %
7 ans	9,26 %
10 ans	9,14 %

* 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 2013.

*** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

- (i) 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) ;
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

**** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

- (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

	2013	2012
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	112 963 724,26	106 812 311,01
dont loyers	70 925 743,68	67 320 788,21
Total des charges	60 852 638,70	56 279 442,51
Résultat	52 111 085,56	50 532 868,50
Dividende	51 921 332,84	49 914 367,40

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	238 977 432,00	211 895 973,00
Total des capitaux propres	977 359 482,46	858 726 642,81
Immobilisations locatives	1 037 021 705,37	898 908 419,37

	Global 2013	Par part 2013
Autres informations		
Bénéfice	52 111 085,56	36,98*
Dividende	51 921 332,84	40,08**

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	1 186 308 393,09	759,51
Valeur comptable	977 359 482,46	625,73
Valeur de réalisation	1 133 908 914,95	725,96
Valeur de reconstitution	1 306 513 529,81	836,47

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

** Dont 3,12 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	177 003	11,33 %
Parts retirées avec contrepartie	33 800	2,16 %
Parts cédées de gré à gré	2 602	0,16 %
Parts transférées par succession et/ou donation	26 034	2,31 %
Parts en attente de retrait au 31/12	0	0

Le succès de la SCPI et son dynamisme commercial ont permis à Épargne Foncière de poursuivre l'augmentation de son capital et d'émettre 177 003 nouvelles parts représentant plus de 133,6 millions d'euros.

Simultanément, les transactions réalisées se sont maintenues et 33 800 parts ont été traitées pour 25,5 millions d'euros dans un marché des parts à la fluidité parfaite.

Au total, ce sont donc plus de 159 millions d'euros qui ont été souscrits par les associés dont le nombre a progressé de 1 299 pour atteindre 26 201 à la fin de l'exercice.

Aucune part n'était en attente de retrait en fin d'année et la capitalisation de la SCPI a atteint 1,18 milliard d'euros au 31 décembre.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI Épargne Foncière a réalisé six investissements en 2013 pour un montant de 190 820 052 euros HT AEM au taux de rendement prévisionnel de 7,14 % AEM.

Le 15 mai 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition de plusieurs bâtiments de bureaux pour une surface totale de 9 180 m² au sein du parc du Millénaire, situé au sud-est de la ville de Montpellier. Il s'agit de la zone d'activité tertiaire la plus dynamique de l'agglomération, mitoyenne avec le Parc d'Activités Euréka. L'ensemble est facilement accessible par l'autoroute A9 et proche de l'aéroport de Montpellier Méditerranée et de la future gare TGV prévue à 1,5 km.

Cette acquisition offre une rentabilité de 8,18 % AEM.

Le 28 mai 2013, la SCPI a acquis en VEFA un immeuble de 10 123 m² et 161 places de parking situées dans le 5^{ème} arrondissement de Lyon, sur les berges de la Saône, à proximité de la gare TGV de Lyon Perrache ainsi que de l'Autoroute A6 et du tunnel de Fourvière.

Il s'agit d'un investissement réalisé en blanc dans le cadre d'un projet de valorisation, de l'immeuble dénommé "BBC".

Cette acquisition offre une rentabilité de prévisionnelle de 7,74 % AEM.

Le 18 juillet 2013, la SCPI a investi dans un immeuble en VEFA à Pantin. Cet immeuble est situé dans la zone de la mairie et à proximité immédiate des grands Moulins de Pantin, à trois minutes du boulevard périphérique et à 20 minutes de l'aéroport Charles-de-Gaulle.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 mitoyen avec Les Grands Moulins de Pantin. Il développe 13 300 m² utiles de bureaux, 880 m² utiles dédiés à la restauration, 320 m² de commerce en rez-de-chaussée ainsi que 133 places de parkings en sous-sol.

Le bâtiment est déjà loué à hauteur de 54 % au groupe BNP et la livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2015. L'immeuble bénéficiera de la certification HQE et du label BBC Effinergie.

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 35 % par Épargne Foncière, offre une rentabilité prévisionnelle de 6,68 % AEM.

Le 25 juillet 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Saint-Ouen, d'un immeuble dénommé le "Kappa", situé au cœur des Docks de Saint-Ouen.

Il est inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification, plébiscité par Alstom avec trois immeubles sur la zone ("Omega", "Kappa" et "Sigma").

Le "Kappa" développe 15 800 m² utiles et 334 emplacements de parking en sous-sol. Livré en décembre 2008 par Nexity, l'actif est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports dont la durée ferme restant à courir est de 7 ans.

L'actif est certifié HQE Exploitation / RT 2005 et offre de très bonnes prestations techniques, ainsi que de nombreux services à ses occupants (RIE - 240 places, fitness, conciergerie).

Cette acquisition, réalisée en indivision à hauteur de 35 % par Épargne Foncière, offre une rentabilité de 6 % AEM.

AEM : Acte En Main.

HQE : Haute Qualité Environnementale.

BBC : Bâtiment Basse Consommation.

Le 17 octobre 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition d'un actif commercial loué à l enseigne Castorama et situé dans le Retail Park "Les Portes de Chevreuse" à Coignières. La zone comporte un parking extérieur d'environ 1 410 places au global dont 671 places situées face au bâtiment. Ce pôle commercial comprend plus de 250 moyennes surfaces commerciales (dont 50 % d'enseignes nationales).

Le site est particulièrement visible de la N10 mettant bien en valeur les enseignes de la zone. Les principales locomotives présentes sont Conforama, Boulanger, Les Halles d'Auchan, Saint Maclou, Mobilier de France, Lapeyre, Troc.com et La Foir'Fouille.

Cette acquisition, réalisée à 100 % par Épargne Foncière, offre une rentabilité de 6,50 % AEM.

Le 26 décembre 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition en VEFA d'un immeuble de 8 447 m² situé rue Firmin Gillot dans le 15^{ème} arrondissement de Paris.

Il s'agit d'une opération de valorisation bien située à proximité immédiate de la Porte de Versailles et du Parc des Expositions. Ce secteur est en profonde mutation et voit naître des projets d'envergure tels que le futur "Pentagone à la Française" dans le secteur de Balard, la future Tour Triangle (88 000 m²) ou encore la Corne Ouest (86 000m²). L'immeuble sera certifié HQE rénovation, conforme à la RT2012 -40 % et visera le label BBC Effinergie Rénovation.

Cet investissement offre une rentabilité prévisionnelle de 7,76 % AEM.

Les acquisitions de l'exercice 2013

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parkings (u)	Prix AEM HT (euros)
15/05/2013	Parc du Club Millénaire - Lot 3 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	100 %	9 180	344	20 883 862
28/05/2013	Le BBC, 4 quai des Etroits 69005 LYON	BUR	100 %	10 123	161	25 351 000
18/07/2013	Compans - ZAC des Grands Moulins 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	BUR	35 %	5 071	47	23 520 000
25/07/2013	Le Kappa - ZAC des Docks 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	BUR	35 %	5 574	117	31 197 309
17/10/2013	Les Portes de Chevreuse 78310 COIGNIERES	COM	100 %	11 246	671	37 744 500
26/12/2013	6/8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	100 %	8 447	8	52 123 381
TOTAL				49 641	1 348	190 820 052

2. Les cessions de l'exercice 2013

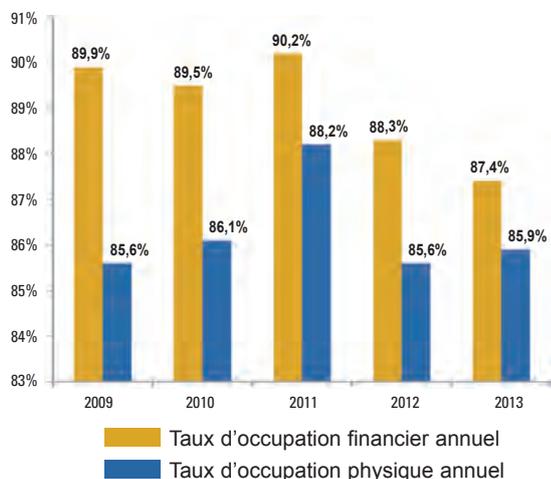
Date cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacance (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur Exp HD 31/12/2012 (euros)	Prix de cession brut (euros)
30/01/2013	92 rue Baudin / 53 place Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	100,0%	375	375	04/07/1969	693 643	1 450 000	1 450 000
30/01/2013	138/140 rue Jules Guesde 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	100,0%	915	915	01/04/1992	2 921 460	3 550 000	3 550 000
16/05/2013	9 rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	MIXTE	100,0%	824	-	31/10/2001	899 449	875 000	950 000
28/05/2013	4 quai des Etroits 69005 LYON	BUR	100,0%	8 960	8 960	27/03/1968	8 503 502	6 350 000	6 500 000
07/06/2013	ZAC de la Grande Borde - Bât. Indigo 31670 LABEGE	BUR	100,0%	978	978	23/03/1988	739 378	680 000	850 000
12/07/2013	La Brèche aux Loups 1/3 rue de la Durance 75012 PARIS	BUR	100,0%	97	97	26/06/1973	198 642	284 214	380 000
31/07/2013	22/24 rue Nicolo 75016 PARIS	BUR	100,0%	145	145	06/08/1971	442 102	650 000	856 000
02/08/2013	Miniparc Lakanal 4 allée Lakanal 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	100,0%	1 353	151	28/12/1987	1 132 300	1 500 000	1 401 600
02/08/2013	ZAC de l'Allondon 190/368 rue du Mont Rond 01630 SAINT-GENIS-POUILLY	COM	100,0%	1 242		06/03/1992	903 317	902 844	1 000 000
05/09/2013	7/9 rue Montévidéo 75016 PARIS	BUR	100,0%	104	104	19/07/1968	401 797	541 370	852 800
06/09/2013	Centre Planas 29 rue Charlemagne 30000 NIMES	BUR	100,0%	638	638	23/12/1987	548 816	625 000	660 000
19/09/2013	2 rue du Paradis 75010 PARIS	BUR	100,0%	180	180	26/03/1986	335 388	530 000	1 050 000
23/09/2013	285 avenue Laurent Cély 92230 GENNEVILLIERS	MIXTE	100,0%	700	700	19/01/2006	1 143 378	1 152 837	1 250 000
27/09/2013	33 rue des Artistes 75014 PARIS	BUR	100,0%	112	112	02/07/1971	205 806	355 000	400 000
29/10/2013	Les Hêtres - ZAC du Sans Souci 330 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	BUR	100,0%	5 810	2 993	14/12/1987	5 082 000	5 580 000	5 200 000
30/10/2013	23 avenue des Trois Peuples - Bât. 3 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	ENTR	100,0%	666		10/06/1980	358 252	380 000	400 000
06/11/2013	Atrium 1 - Bât. A/B 1/3 rue du Colonel Chambonnet 69500 BRON	BUR	100,0%	11	11	18/02/1986	Archives	3 628	2 174
15/11/2013	Le Quartz 75 cours Émile Zola 69100 VILLEURBANNE	BUR	100,0%	922		19/07/1991	1 300 000	1 760 000	1 770 000
28/11/2013	23 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	BUR	100,0%	261	261	03/02/1971	968 051	1 750 000	2 253 659
11/12/2013	Aix Métropole - Bât C/D 30 avenue Malacrida 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100,0%	2 908		22/05/1986	3 391 674	3 350 000	2 950 000
18/12/2013	Le Lyautey - Bât. A 110 route du Médoc 33110 BORDEAUX	BUR	100,0%	1 010		08/06/1988	739 378	1 120 000	1 100 000
19/12/2013	Les Lucioles - ZAC Sophia Antipolis 245 routes des Lucioles 06560 VALBONNE	BUR	100,0%	3 343	3 343	15/10/1981	4 573 471	2 000 000	1 500 000
26/12/2013	6-8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	100,0%	7 500	7 500	03/06/1969	18 863 503	19 600 000	20 000 000
TOTAL				39 054	27 463		54 345 308	54 989 893	56 326 233

* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation

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



Rappel

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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers qui pourraient être perçues, si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des 4 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 2013, 70 925 744,00 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

2. Gestion locative

Prise d'effet en m ²	Année 2013	Année 2012
Libérés	9 116	66 175
Reloués	24 457	39 504

En 2013, 76 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 36 275 m² environ. La prise d'effet est intervenue : en 2013 pour 62 d'entre eux, en 2014 pour 10 dossiers et rétroactivement pour les 4 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 51 locations résorbant du stock vacant dont 12 extensions ;
- 11 renégociations de loyer ;
- 6 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 8 renouvellements de bail.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date effet	Commentaire
Renégociation	Le Métropole - Bât. C et D 30 avenue Malacrida 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 015	02/2013	Renégociation du bail Safège, 6 ans fermes en contrepartie de travaux à la charge du bailleur. Immeuble à l'arbitrage.
Relocation	Le Stephenson 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	668	02/2013 03/2013	- Extension ERDF sur 369 m ² . - Bail ferme de 7 ans avec AFNIC sur 299 m ² .
Renégociation	Le Malesherbe 102/116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	313	04/2013	Renégociation d'un nouveau bail Binckbank.
Relocation	300 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	BUR	1 288	04/2013	Immeuble acquis en Vefa et livré en avril 2013. Pré-commercialisation en totalité auprès de Arval.
Renégociation	9 rue de Téhéran 75008 PARIS	BUR	356	06/2013	Nouveau bail signé avec PPH Avocats.
Renégociation	Gare Chevaleret 83-85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	BUR	389	07/2013	Maintien en place d'Elixens signé qui devait partir fin août.
Relocation	Parc Activité de la Grande Plaine Impasse Henri Pitot 31500 TOULOUSE	BUR	1 234	07/2013	Bail signé avec Vittavi.
Relocation	1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	1 061	07/2013	BNP Paribas.
Relocation	7 rue Louis de Funès Pont de la Maye 33140 VILLENAVE D'ORNON	COM	2 156	07/2013	2 baux de 1 078 m ² : la Pataterie et Ryse.
Relocation	Parc Club du Millénaire - Bât E Ariane 18 rue Grang Dame Rose 78140 VELIZY	BUR	294	09/2013	Extension Thalès au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans portant désormais sur 949 m ² .
Renouvellement	7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	BUR	3 438	10/2013	Avenant de renouvellement pour Sada.
Relocation	241 rue Garibaldi 69003 LYON	BUR	518	10/2013	Secafi.
Relocation	38/40 rue Bassano 75008 PARIS	BUR	1 125	10/2013 11/2013 01/2014	- 78 m ² StratMédia. - 766 m ² Brunswick. - 281 m ² AUSP.
Relocation	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	1 551	02/2014 03/2014	- 1 064 m ² VSC Technologies. - 487 m ² GRDF.
Relocation	12 rue Lord Byron 75008 PARIS	BUR	680	02/2014	Korda & Partners.
Renégociation	Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	BUR	4 339	03/2014	Nouveau bail signé avec Syngeta qui devait partir au 28/02/2014 (baisse loyer + travaux).
Relocation	58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	775	04/2014	- Reprise des locaux de Saretec 529 m ² par Losberger avec effet 03/2014 (301 €/m ²). - Extension de Logware sur 196 m ² au titre d'un nouveau bail portant désormais sur 1 165 m ² . - Extension de Ifocop sur 50 m ² pour 7 ans.

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 52 216 m² (67 556 m² fin 2012) et se répartissent comme suit :

Paris	9 726 m ²	soit 18,6 %
Île-de-France	14 316 m ²	soit 27,4 %
Région	28 174 m ²	soit 54,0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel de 8,1 millions d'euros par an.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Étoile Ampère 445 rue André Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	10 435	La partie des locaux à rénover a été livrée en 02/2013. 1 bail signé sur 425 m ² , 1 négociation sur la totalité.
46-52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	3 467	Travaux de REL sur 600 m ² réalisés. Contact en cours pour prise à bail sur 1 500 m ² .
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 copropriété 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 copropriété 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	Projet de cession dans le cadre d'une opération de logements à construire. Négociations en cours avec la Ville.
Le Poverisy 6/8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	1 803	Travaux de remplacement de la façade et de rénovation des locaux en cours (Label BBC). Livraison été 2014.
Tour Montparnasse 13 ^{ème} étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 739	Restitution des locaux en mars 2013 suite au redressement judiciaire du locataire. Contacts à la division.
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	1 261	Projets de transformation des locaux à RDC en commerces validé.
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	BUR	615	Bail signé pour la totalité avec Korda et Partners.
38/40 rue Bassano 75008 PARIS	BUR	400	Locaux rénovés labellisés BBC. Reste 78 m ² après location du 3 ^e étage.

Résiliations

Les congés à 6 mois reçus en fin d'année portent sur 15 440 m² soit 3,6% des surfaces en exploitation (432 232 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	2 806	1 ^{er} semestre 2014	5 congés reçus : renégociations en cours pour maintien dans les lieux pour au moins 2 000 m ² .
Schiltigheim Espace Européen 2 rue de Vienne 67100 STRASBOURG	BUR	1 054	01/01/2014	Bail en cours de rédaction pour maintien en place de B2S avec faculté de sortie chaque année.
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	BUR	312	28/02/2014	Départ de Talent Group Communication. Relocation en cours de finalisation.
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	BUR	4 339	28/02/2014	Nouveau bail signé avec Syngeta.
Le Pont du Pecq Rue de Paris 78230 LE PECQ	BUR	675	31/03/2014	Congé d'ADP GSI.
Le Newton 9 rue Newton 75016 PARIS	BUR	472	31/03/2014	Congé de Chassany Watrelot et Associés.

3. 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 471 210,91 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 820 402,24 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 349 191,33 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 461 109,19 euros.

En ce qui concerne la dernière procédure judiciaire en cours opposant la SCPI à l'ancien locataire de la Galerie Bulle à Saint-Denis, la société Or des Antilles, l'arrêt du 19 décembre 2012 ayant fixé l'indemnité d'éviction due au locataire à 156 000 euros, est devenue définitif mettant un terme à ce contentieux.

Par ailleurs, les procédures engagées par deux locataires de l'immeuble en copropriété, sis 6 rue de Téhéran à Paris, sollicitant l'indemnisation de leurs préjudices liés aux dysfonctionnements du système de chauffage/climatisation, ont donné lieu à deux jugements.

Le premier du 12 septembre 2013 a condamné la SCPI à indemniser le locataire Equitis à hauteur de 202 000,00 euros sans garantie du syndicat des copropriétaires. La SCPI ayant procédé au règlement de cette somme, la provision couvrant le risque de condamnation a pu être reprise d'un montant équivalent.

Le second du 14 novembre 2013 a condamné la SCPI à indemniser le locataire Talent Group à hauteur de 370 000,00 euros avec la garantie du syndicat des copropriétaires à hauteur des 2/3. La SCPI et le syndicat des copropriétaires devront procéder au règlement de cette somme au cours du prochain exercice.

De plus, ces deux jugements ayant fait l'objet d'un appel, ces procédures se poursuivront également au cours du prochain exercice.

4. 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 et travaux de restructurations ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

2013	(euros)
Travaux réalisés	13 841 937,49
Provisions pour travaux au 31 décembre	7 262 744,77

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Poverly ISSY-LES- MOULINEAUX	Travaux de ravalement	1 928 730,54
Prony PARIS	Ravalement façade et menuiserie extérieure Remplacement climatisation	520 482,61
Heraklion - La Peire VALBONNE	Travaux de remplacement production CVC	476 119,88
8 rue Sainte-Barbe MARSEILLE	Amélioration sécurité incendie - Stores Remplacement ventilo, convecteurs - Mise en conformité ascenseurs	429 600,03
18 rue Grange Dame Rose VÉLIZY- VILLACOUBLAY	Travaux de chauffage et rafraîchissement	290 113,78

Travaux de remise en état locatif

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
46-52 rue Albert PARIS	Remise en état des lots du 5 ^{ème} étage	222 318,23
8 rue Sainte-Barbe MARSEILLE	Rénovation plateaux des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 6 ^{ème} étages	198 919,54
1 rue Stephenson MONTIGNY-LE- BRETONNEUX	Aménagement des locaux INSEE	171 867,23
22 rue de la Tour d'Auvergne NANTES	Remise en état locatif INSERIM et ADELIS	111 783,81
58 rue du Dessous des Berges PARIS	Remise en état locatif ARTIC et IFOCOP	64 341,91

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Étoile Ampère AIX-EN-PROVENCE	Restructuration	4 873 409,21
38/40 rue de Bassano PARIS	Restructuration	526 604,46
Le Poverly ISSY-LES- MOULINEAUX	Restructuration	324 425,78
12 rue Lord Byron PARIS	Restructuration	137 680,48
1 rue Stephenson MONTIGNY-LE- BRETONNEUX	Restructuration	80 471,17

5. Opérations de valorisation

Au cours de l'exercice, deux sites ont fait l'objet d'une opération de valorisation selon un montage juridique déjà éprouvé et offrant la meilleure sécurité en termes de prix et délais d'exécution.

L'immeuble BBC, 4 quai des Étroits à Lyon (69), a été vendu fin mai, concomitamment à la signature d'une vente en l'état futur d'achèvement dans le cadre du projet de restructuration lourde de 10 123 m² de bureaux labélisés BBC et pour un prix de 25,3 millions d'euros AEM HT. Le promoteur de cette opération est Cirmad (groupe Bouygues Construction) et la livraison est prévue fin septembre 2014.

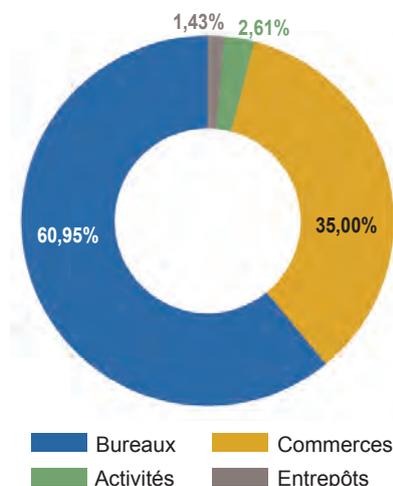
L'immeuble du 6-8 rue Firmin Gillot à Paris 15^{ème} a été vendu fin décembre, concomitamment à la signature d'une vente en l'état futur d'achèvement dans le cadre du projet de restructuration lourde de 8 447 m² de bureaux labélisés BBC et pour un prix de 51,8 millions d'euros AEM HT. Le Promoteur de cette opération est Bouwfonds Marignan et la livraison est prévue en septembre 2015.

C. Expertises et répartition du patrimoine

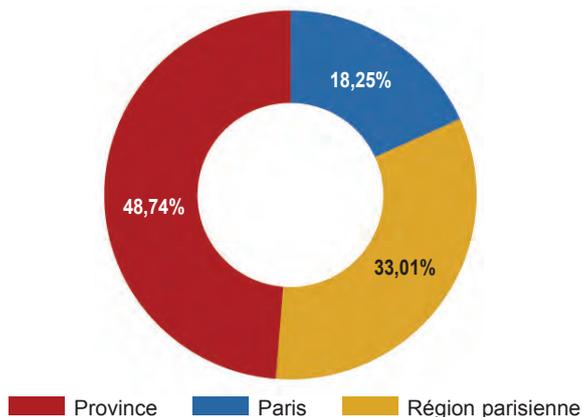
L'exercice 2013 confirme l'appétit des investisseurs pour l'immobilier avec des taux stables voir en baisse pour les meilleurs actifs, bien situés et avec des flux sécurisés, ainsi que pour les actifs commerciaux. À l'inverse, certains actifs secondaires, moins recherchés, ont pu faire l'objet d'une augmentation de taux. Malgré un marché locatif tourmenté, marqué par une baisse des valeurs économiques et un taux de vacance en hausse, les valeurs vénales ont plutôt bien résisté dans l'ensemble.

Ainsi, au 31 décembre 2013, le patrimoine d'Épargne Foncière s'élève à 1 186 308 393,09 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions de 2013. La valeur globale du patrimoine est en hausse de 1,61 % par rapport au précédent exercice à périmètre constant

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2013

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	296 002 819,77	83 831 000,00	2 500 000,00	305 000,00	382 638 819,77	32,25 %
Région parisienne	321 604 180,41	122 012 511,71	9 365 000,00	5 380 000,00	458 361 692,12	38,64 %
Province	238 944 881,20	101 384 000,00	3 990 000,00	989 000,00	345 307 881,20	29,11 %
TOTAL (euros)	856 551 881,38	307 227 511,71	15 855 000,00	6 674 000,00	1 186 308 393,09	
Total 2012	744 191 899,42	270 048 649,35	15 308 624,56	6 966 526,84	1 036 515 700,17	
TOTAL (%)	72,20 %	25,90 %	1,34 %	0,56 %		100,00 %

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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 :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 037 021 705,37
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(59 662 222,91)
Valeur comptable	977 359 482,46
Valeur comptable ramenée à une part	625,73
Valeur des immeubles "actuelle"	1 186 308 393,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(52 399 478,14)
Valeur de réalisation	1 133 908 914,95
Valeur de réalisation ramenée à une part	725,96
Valeur de réalisation	1 133 908 914,95
Frais d'acquisition des immeubles	73 551 120,37
Commission de souscription	99 053 494,49
Valeur de reconstitution*	1 306 513 529,81
Valeur de reconstitution ramenée à une part	836,47

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

VI - 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 Épargne 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 premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VII - EXPERTS IMMOBILIERS

Corrélativement aux modifications apportées par la nouvelle législation, nous vous proposons de renouveler pour cinq ans (au lieu de 4 ans auparavant), soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018, le mandat d'expert immobilier de la société Crédit Foncier Expertise, expirant à l'issue de la présente assemblée générale.

T ableaux complétant le rapport de la société de gestion

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (euros)
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
2013	238 977 432,00	133 637 265,00	1 561 944	26 201	11 936 725,14	755,00

(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	615,56	655,00	750,00	750,00	755,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	40,08	46,08	40,07	40,08	40,08
dont distribution de report à nouveau (en %)		20,68 %			
dont distribution de réserves de plus values en (%)			8,36 %	6,89 %	7,78 %
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	6,51 %	7,04 %	5,34 %	5,32 %	5,31 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	12,20	2,73	4,90	4,85	5,21

(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 :

(i) 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) ;

(ii) 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 (euros HT) ⁽¹⁾
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
2013	33 800	2,86 %	1 mois		40 013,96

* 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.

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Libellés	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	56,14	96,31	54,42	98,82	53,94	97,00	50,94	97,80	50,34	98,17
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,69	1,18	0,24	0,44	0,64	1,15	0,49	0,93	0,62	1,21
Produits divers	1,46	2,50	0,41	0,74	1,03	1,85	0,66	1,27	0,32	0,62
TOTAL DES REVENUS	58,29	100,00	55,07	100,00	55,61	100,00	52,09	100,00	51,27	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,76	9,88	5,41	9,82	5,36	9,64	4,94	9,48	4,81	9,38
Autres frais de gestion*	0,66	1,13	0,76	1,38	1,49	2,68	0,70	1,35	0,56	1,09
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,29	0,50	0,34	0,62	0,27	0,49	0,27	0,52	0,27	0,53
Charges immobilières non récupérées	5,02	8,61	6,10	11,08	5,13	9,22	4,19	8,05	4,39	8,56
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	11,73	20,12	12,61	22,90	12,25	22,03	10,11	19,40	10,03	19,57
Amortissements nets										
- patrimoine	0,06	0,10	0,06	0,11	0,05	0,09	0,04	0,08	0,04	0,07
- autres (charges à étaler)	0,95	1,63	0,92	1,67	0,39	0,70	0,12	0,23	0,10	0,20
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	4,73	8,11	4,21	7,64	5,00	8,99	3,49	6,71	4,03	7,86
- dotation nette aux autres provisions**	0,14	0,24	0,72	1,31	(0,38)	(0,68)	0,09	0,18	0,09	0,17
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	5,88	10,09	5,91	10,73	5,06	9,10	3,74	7,19	4,26	8,30
TOTAL DES CHARGES	17,61	30,21	18,52	33,63	17,31	31,13	13,85	26,59	14,29	27,87
RÉSULTAT	40,68	69,79	36,55	66,37	38,30	68,87	38,24	73,41	36,98	72,13
Variation du report à nouveau	0,60	1,03	(9,53)	(17,31)	1,58	2,84	0,47	0,90	0,13	0,25
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	40,08	68,76	46,08	83,68	40,07	72,06	40,08	76,95	40,08	78,17***
Revenus distribués après prélèvement libératoire	39,88	68,42	46,00	83,53	39,85	71,66	39,87	76,54	39,86	77,74

* 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 3,12 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

5. EMPLOI DES FONDS (euros)

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	856 555 025,65	133 637 265,00	990 192 290,65
Cessions d'immeubles	228 212 689,41	42 712 830,89	270 925 520,30
Plus et moins values sur cessions	13 054 922,44	6 720 943,06	19 775 865,50
Réévaluations	36 325 406,28	(11 051 264,36)	25 274 141,92
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(53 619 748,26)	(11 603 729,31)	(65 223 477,57)
Achats d'immeubles	(1 126 707 837,57)	(180 967 848,28)	(1 307 675 685,85)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(46 179 542,05)	(20 551 803,00)	(66 731 345,05)

* 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 Épargne 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 ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2013 :

REVENU FONCIER	(euros)
Revenu brut	75 246 335
Autres charges déductibles	28 096 751
Revenu net	47 149 584
Soit par part pleine jouissance	33,46
REVENU FINANCIER	(euros)
Revenu	807 498
Soit par part pleine jouissance	0,57
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	0,34

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	53 337 326
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	6 711 414
Résultat fiscal	46 625 912

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	53 337 326
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	53 337 326

* Parts en jouissances annualisées.

7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (euros)

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 au 31/12/2013, 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		2 982 394,35						2 982 394,35*
Fournisseurs d'immobilisations							83 988 524,24	83 988 524,24**
TOTAL À PAYER		2 982 394,35					83 988 524,24	86 970 918,59
Échéances au 31/12/2012								
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

* 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

Pour répondre aux objectifs européens et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014 ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI et notamment les statuts et note d'information. Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des états membres de l'Union européenne.

1. LES MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

La directive AIFM*

La désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Suite à un appel d'offre, la société Cacéis Bank France a été retenue. Le montant de sa prestation dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI ainsi que de sa valeur de réalisation. Le coût estimatif annuel de sa mission est estimé à 0,05 euro par part, mais la SCPI ne supportera aucun frais la première année.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

"Article 21 - Dépositaire

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers."

Nouvelles dispositions applicables aux SCPI

Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

"Article 2 - Objet

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de sa gestion, la société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

L'endettement

L'assemblée générale de 2013 avait voté l'insertion dans les statuts de la possibilité pour la société de gestion, au nom de la SCPI, de 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.

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts.

Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- suppression de l'obligation d'avoir investi les ¾ au moins du montant de la collecte nette des 12 derniers mois pour créer des parts nouvelles ;
- en cas de suppression de la variabilité :
 - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
 - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux et l'assiette soient modifiés.

*Alternative Investment Fund Managers.

L'article 17 des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

‘e. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25 % hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25% hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

f. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”

Le reste de l'article demeure inchangé.

Les évaluateurs immobiliers

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier arrivant à son terme, la nouvelle convention qui sera alors conclue à l'issue de la présente assemblée générale le sera pour une durée de cinq ans.

Durée des mandats des membres des conseils de surveillance

La durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance est dorénavant limitée à trois ans. En conséquence, il convient de modifier les statuts de votre SCPI en ce sens.

Il est précisé que compte tenu de la fusion de la société avec la SCPI Multicommerce, le conseil de surveillance compte à titre exceptionnel 17 membres jusqu'à la réunion de l'assemblée générale de 2015, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014. Le nombre de membres du conseil de surveillance repassera à 15 à l'occasion de cette élection.

Ainsi, la durée des mandats des membres du conseil de surveillance de votre SCPI élus au cours de l'assemblée générale tenue en 2015, sera ramenée à 3 ans.

En sus de la prise en compte des modifications réglementaires afférentes à la durée des mandats des membres des conseil de surveillance et compte tenu de la limite de trois ans de la durée des mandats, nous vous proposons également de réduire le nombre des membres des conseils de surveillance de 15 à 12 membres lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014. Si vous votez cette résolution, 12 membres maximum pourront être élus pour une durée de 3 ans en 2015.

Nous vous proposons également de supprimer la limite d'âge de 75 ans pour être élu membre du conseil de surveillance et ce dans un souci d'harmonisation avec les autres SCPI gérée par la Française Real Estate Managers.

Compte tenu de ces modifications, l'article 19 des statuts serait rédigé ainsi :

“Article 19 : Conseil de surveillance

a) Nomination

Il est institué un conseil de surveillance, composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

À compter de la date de réalisation de la fusion avec la SCPI Multicommerce, le conseil de surveillance pourra, à titre exceptionnel jusqu'à la réunion de l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, comprendre un nombre maximum de 17 membres. Ainsi, lors, de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2014, les membres du conseil de surveillance seront élus pour 3 ans en lieu et place des 6 ans antérieurement prévus.

Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou de toute autre cause, le nombre des membres du conseil est descendu au-dessous de sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre par cooptation, et faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.”

Le reste de l'article reste inchangé.

Possibilité de diffuser les documents d'information par “télécommunication électronique”

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales par internet, les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire (Suite)

2. MODIFICATION NON LIÉE À AIFM

Élargissement de la politique d'investissement

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires et dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux états de l'Union européenne.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomération et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs *“situés en France et accessoirement dans des États de l'Union européenne”*.

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation afin de mettre les statuts de votre société en conformité avec les nouvelles dispositions légales et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le société de gestion.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, de la SCPI Épargne Foncière.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos quatre réunions au suivi de l'activité de la SCPI ainsi qu'à l'examen des comptes, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La commercialisation d'Épargne Foncière a connu un succès constant au cours de la période. La collecte s'est ainsi élevée à 159 156 265,00 euros, dont 25 519 000,00 euros ont servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 133 637 265,00 euros pour la souscription de parts nouvelles soit 177 003 parts.

Le capital effectif qui s'élevait à 211 895 973,00 euros en début d'année 2013, était au 31 décembre 2013 de 238 977 432,00 euros. La bonne fluidité du marché des parts se traduit par l'absence de parts en attente de retrait au 31 décembre 2013. La capitalisation de la SCPI s'élève fin 2013 à 1,18 milliard d'euros.

2. LE PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions réalisées et en projets, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 23 arbitrages intervenus représentant un montant global de 56 326 233,00 euros incluant les opérations de valorisation de Lyon, Quai des Étroits et de Paris, rue Firmin Gillot.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2013 dont notamment un actif commercial situé à Coignières (78). Ces acquisitions représentent un montant total de 190 820 052,00 euros HT incluant également les opérations de valorisation de Firmin Gillot et de Lyon. Ces opérations aboutiront à la livraison d'immeuble de bureaux neuf labellisé aux dernières normes environnementales.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort au 31 décembre 2013 à 1 186 308 393,09 euros enregistrant, à patrimoine identique, une variation de 1,61 % par rapport à l'exercice précédent.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

Le prix de souscription de la part est demeuré inchangé et fixé à 755 euros.

4. GESTION LOCATIVE

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, le stock de locaux vacants s'établissait en baisse notamment du fait de la cession d'actifs majoritairement voir totalement vacants et les relocations intervenues conduisent à constater une augmentation du taux d'occupation physique du patrimoine qui s'élève à 85,9% sur l'exercice 2013 soit une augmentation de 0,35% par rapport à 2012. Le taux d'occupation financier s'établit à 87,4%.

5. COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 28 février 2014, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2013 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Le résultat de l'exercice enregistre une progression de 3,12% par rapport au résultat de l'exercice 2012. Ramené à une part, le résultat de l'exercice, soit 52 111 085,56 euros, s'établit à 36,98 euros. La distribution a été maintenue à 40,08 euros par part, dont 3,12 euros prélevés sur les réserves de plus-values.

6. PERSPECTIVES 2014

Pour 2014, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 36,67 euros par part et une distribution qui serait maintenue à 40,08 euros par part nécessitant un prélèvement sur le report à nouveau et sur les plus-values.

7. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions particulières visées à l'article L.214-106 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. INVESTISSEMENT EN EUROPE

Après avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt procuré par l'élargissement géographique de notre implantation patrimoniale et dont pourrait bénéficier notre SCPI.

Ces nouvelles opportunités nous paraissent pouvoir être des atouts supplémentaires que l'on souhaite vous voir également partager.

9. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Après avoir débattu en son sein, votre conseil souhaite d'une part que le nombre de ses membres soit ramené à 12 en lieu et place de 15 à la prochaine élection et d'autre part ne plus maintenir la limite d'âge à 75 ans pour les membres.

10. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social et de la politique d'investissement de la SCPI, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

Nous vous invitons également à voter favorablement en faveur de la réduction du nombre de membre du conseil de surveillance et de la suppression de la limite d'âge de 75 ans pour être membre du conseil de surveillance.

11. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 28 février 2014 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appellent pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2013 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

**Le Président du conseil de surveillance d'Épargne Foncière,
Jean Luc BRONSART.**

Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la 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 2013, tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 52 111 085,56 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 générale constate l'existence d'un bénéfice de 52 111 085,56 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 7 150 909,24 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 59 261 994,80 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 51 921 332,84 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 7 340 661,96 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 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 977 359 482,46 euros, soit 625,73 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 133 908 914,95 euros, soit 725,96 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 306 513 529,81 euros, soit 836,47 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.214-106 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 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 ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au dit "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 2014.

SIXIÈME 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 ;
 - verser aux associés, non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers ou partiellement imposés (non-résidents), le montant permettant d'assurer une stricte égalité avec les associés pour lesquels la société aura acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, l'impôt sur la plus-value.
- 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 2013 à 595 616,00 euros, soit 0,46 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 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME 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.

exte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la SCPI Épargne Foncière, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts tel que suit :

"Article 2 - Objet

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 17 des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

"e. La commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25 % hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- à 1,25 % hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

f. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

La commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués. Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables à la SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les Statuts de la SCPI tel que suit :

"Article 21 - Dépositaire

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers."

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et connaissance prise de la modification réglementaire fixant la durée des mandats des membres des conseils de surveillance à 3 ans, décide de modifier le "a) Nomination" de l'article 19 - Conseil de surveillance, ainsi qu'il suit :

"Article 19 : Conseil de surveillance

a) Nomination

Il est institué un conseil de surveillance, composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

À compter de la date de réalisation de la fusion avec la SCPI Multicommerce, le conseil de surveillance pourra, à titre exceptionnel jusqu'à la réunion de l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, comprendre un nombre maximum de 17 membres. Ainsi, lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2014, les membres du conseil de surveillance seront élus pour 3 ans en lieu et place des 6 ans antérieurement prévus.

Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou de toute autre cause, le nombre des membres du conseil est descendu au-dessous de sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre par cooptation, et faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur."

Le reste de l'article reste inchangé.

Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire (Suite)

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante "*et accessoirement dans un État de l'Union européenne*" sera intégrée à la fin du premier paragraphe de la "Politique d'investissement de la SCPI", mentionnée dans la note d'information.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte des modifications législatives et réglementaires, donne tout pouvoir à la société de gestion pour 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 des nouvelles dispositions légales et réglementaires qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 2013 (euros)

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 037 021 705,37	1 186 308 393,09	898 908 419,37	1 036 515 700,17
Terrains et constructions	915 123 665,20	1 065 346 967,89	860 742 374,08	1 003 103 200,17
Constructions sur sol d'autrui	455 347,77	650 000,00	508 871,50	765 000,00
Immobilisations corporelles en cours	121 171 152,58	120 311 425,20	37 243 902,58	32 647 500,00
Autres immobilisations locatives	271 539,82		413 271,21	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(7 710 484,35)	(447 739,58)	(9 554 283,88)	(675 848,58)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(3 583 627,75)		(5 494 731,71)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices	(3 679 117,02)		(3 383 703,59)	
Autres provisions pour risques et charges	(447 739,58)	(447 739,58)	(675 848,58)	(675 848,58)
TOTAL I	1 029 311 221,02	1 185 860 653,51	889 354 135,49	1 035 839 851,59
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	540 089,28	540 089,28	559 059,31	559 059,31
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	540 089,28	540 089,28	559 059,31	559 059,31
Créances	25 219 784,85	25 219 784,85	28 754 737,98	28 754 737,98
Locataires et comptes rattachés	6 495 089,75	6 495 089,75	9 851 393,39	9 851 393,39
Provisions pour dépréciation des créances	(2 461 109,19)	(2 461 109,19)	(2 111 917,86)	(2 111 917,86)
Créances fiscales et sociales	16 860 337,31	16 860 337,31	6 159 938,84	6 159 938,84
Fournisseurs et comptes rattachés	1 287 712,67	1 287 712,67	1 196 568,49	1 196 568,49
Autres créances	3 037 754,31	3 037 754,31	13 658 755,12	13 658 755,12
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	54 362 100,14	54 362 100,14	14 463 210,86	14 463 210,86
Valeurs mobilières de placement	11 402 410,00	11 402 410,00		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	42 959 690,14	42 959 690,14	14 463 210,86	14 463 210,86
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(132 148 757,64)	(132 148 757,64)	(74 464 654,85)	(74 464 654,85)
Dettes financières	(11 741 073,74)	(11 741 073,74)	(12 224 823,19)	(12 224 823,19)
Dettes d'exploitation	(10 154 535,13)	(10 154 535,13)	(14 878 847,56)	(14 878 847,56)
Dettes diverses	(110 253 148,77)	(110 253 148,77)	(47 360 984,10)	(47 360 984,10)
TOTAL II	(52 026 783,37)	(52 026 783,37)	(30 687 646,70)	(30 687 646,70)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	75 044,81	75 044,81	60 154,02	60 154,02
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	75 044,81	75 044,81	60 154,02	60 154,02
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	977 359 482,46		858 726 642,81	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 133 908 914,95		1 005 212 358,91

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2013 (euros) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	211 895 973,00		27 081 459,00	238 977 432,00
Capital souscrit	211 895 973,00		27 081 459,00	238 977 432,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	113 034 332,45		94 750 411,46	207 784 743,91
Prime d'émission	140 833 706,25		106 555 806,00	247 389 512,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(27 799 373,80)		(11 805 394,54)	(39 604 768,34)
Ecarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	476 702 052,97		201 665,23	476 903 718,20
Prime de fusion	502 522 427,43			502 522 427,43
Prélèvement sur prime de fusion	(25 820 374,46)		201 665,23	(25 618 709,23)
Écart de réévaluation	36 325 406,28		(11 051 264,36)	25 274 141,92
Écart de réévaluation	37 506 284,52		(11 705 455,72)	25 800 828,80
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation	(1 180 878,24)		654 191,36	(526 686,88)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	13 054 922,44		6 720 943,06	19 775 865,50
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
Fonds de réinvestissement	1 302 918,97			1 302 918,97
Report à nouveau	5 792 535,60	618 501,10	739 872,54	7 150 909,24
Résultat de l'exercice	618 501,10	(618 501,10)	189 752,72	189 752,72
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	50 532 868,50	(50 532 868,50)	52 111 085,56	52 111 085,56
Acomptes sur distribution	(49 750 155,93)	49 750 155,93	(51 655 259,96)	(51 655 259,96)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(164 211,47)	164 211,47	(266 072,88)	(266 072,88)
TOTAL GÉNÉRAL	858 726 642,81		118 632 839,65	977 359 482,46

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

Charges	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	33 623 110,59	32 281 968,31
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 604 440,20	19 307 702,74
Charges d'entretien du patrimoine locatif	547 575,65	441 322,49
Grosses réparations et travaux exceptionnels	7 295 081,78	6 188 652,83
Charges immobilières non récupérables	7 176 012,96	6 344 290,25
Charges locatives non récupérables	1 625 124,08	1 516 061,21
Charges locatives sur locaux vacants	3 282 373,31	3 081 909,41
Autres charges immobilières non récupérables	2 268 515,57	1 746 319,63
CHARGES D'EXPLOITATION	26 959 039,37	23 906 111,02
Diverses charges d'exploitation	19 636 154,53	11 476 339,71
Rémunération de la société de gestion	6 775 319,80	6 525 638,35
Honoraires	162 990,51	368 614,94
Autres services extérieurs	230 504,51	330 535,87
Impôts, taxes et versements assimilés	48 202,07	37 245,65
Autres charges	12 419 137,64	4 214 304,90
Dotations aux amortissements d'exploitation	753 091,35	7 028 495,49
Dotations aux provisions d'exploitation	6 569 793,49	5 401 275,82
Provisions pour créances douteuses	820 402,24	782 550,95
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 679 391,25	4 616 919,87
Provisions pour risques et charges	70 000,00	1 805,00
CHARGES FINANCIÈRES	9 944,45	71 954,21
CHARGES EXCEPTIONNELLES	260 544,29	19 408,97
TOTAL DES CHARGES	60 852 638,70	56 279 442,51
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	52 111 085,56	50 532 868,50
TOTAL GÉNÉRAL	112 963 724,26	106 812 311,01

Produits	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	89 789 515,89	87 226 333,05
Produits de l'activité immobilière	89 530 183,88	86 628 490,95
Loyers	70 925 743,68	67 320 788,21
Charges facturées	18 604 440,20	19 307 702,74
Produits des activités annexes	259 332,01	597 842,10
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	22 114 855,26	18 667 736,82
Reprises d'amortissements d'exploitation	557 836,23	6 819 914,32
Reprises de provisions d'exploitation	8 064 401,69	6 849 580,02
Provisions pour créances douteuses	471 210,91	639 732,19
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	7 295 081,78	6 188 652,83
Provisions pour risques et charges	298 109,00	21 195,00
Transfert de charges d'exploitation	13 492 617,34	4 998 242,48
PRODUITS FINANCIERS	872 662,77	642 327,31
Produits financiers	872 662,77	642 327,31
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	186 690,34	275 913,83
Produits exceptionnels	186 690,34	275 913,83
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	112 963 724,26	106 812 311,01

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 Immobiliers (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 fondés les comptes annuels : néant ;
- à 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.

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

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission.

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 des 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.

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'acquitter, 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 2013, pour un montant total 683 297,00 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 595 616,00 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 non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 87 681,00 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.214-109 et R.214-157-1 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 (AMF) 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'AMF 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. Au 31 décembre 2013 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La valeur d'expertise au 31 décembre 2013 pour l'ensemble des immeubles locatifs s'élève à 1 186 308 393,09 euros.

5. Plan d'entretien des immeubles

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.

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.

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'élève à 3 583 627,75 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.

À 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 2013, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 3 679 117,02 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 (euros)

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	632 805 869,25	736 240 456,18	613 955 570,12	711 544 399,42
Locaux d'activité	11 327 155,95	15 855 000,00	11 377 972,28	15 308 624,56
Commerces	265 187 433,47	307 227 511,71	229 439 920,87	270 048 649,35
Entrepôts	6 530 094,12	6 674 000,00	6 891 053,52	6 966 526,84
TOTAL	915 850 552,79	1 065 996 967,89	861 664 516,79	1 003 868 200,17
Immobilisations en cours				
Bureaux	120 946 152,58	120 311 425,20	37 018 902,58	32 647 500,00
Locaux d'activité				
Commerces	225 000,00		225 000,00	
Entrepôts				
TOTAL	121 171 152,58	120 311 425,20	37 243 902,58	32 647 500,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 037 021 705,37	1 186 308 393,09	898 908 419,37	1 036 515 700,17

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde terrains et constructions au 31/12/2012	861 251 245,58
Acquisitions	102 568 199,25
BORDEAUX - "Le Cinq" - 5 place Ravezies	376 660,00
LYON - 241 rue Garibaldi	10 256 750,00
LIMONEST - 300 allée des Hêtres	2 631 000,00
MONTPELLIER - Parc Club du Millénaire	20 879 963,00
SAINT-OUEN - "Le Kappa"	30 683 826,25
COIGNIÈRES - 46-94 Route Nationale N°10	37 740 000,00
Cessions	(48 402 592,89)
LYON - Le BBC	(6 963 700,00)
LIMONEST - 330 allée des Hêtres	(5 082 000,00)
VALBONNE - Les Lucioles	(4 573 471,00)
AIX-EN-PROVENCE - Aix Métropole	(3 216 674,00)
PARIS - Firmin Gillot	(14 635 106,00)
LEVALLOIS-PERRET - 138-140 rue Jules Guesde	(2 919 399,00)
VILLEURBANNE - Le Quartz	(1 300 000,00)
GENNEVILLIERS - 285 avenue Laurent Cely	(1 143 378,00)
VILLENEUVE-D'ASCQ - Miniparc/Lakanal	(1 132 300,00)
PARIS - 23 avenue Victor Hugo	(968 051,00)
EVRY - Bois Sauvage	(899 449,00)
SAINT-GENIS-POUILLY - Pays de Gex - Le Marais	(903 317,91)
LE BOUSCAT BORDEAUX - Le Lyautey	(739 378,00)
LABÈGE - ZAC de la Grande Borde	(739 378,00)
LEVALLOIS-PERRET - Fazillau Collange	(693 643,00)
NIMES - Centre Planas	(548 816,00)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 23 avenue des Trois Peuples	(358 252,00)
PARIS - 22/24 rue Nicolo / 6 rue Paul Saunière	(442 102,00)
PARIS - 2 rue de Paradis	(335 388,00)
PARIS - 33 rue des Artistes	(205 806,00)
PARIS - 1-3 rue de la Durance	(198 642,34)
PARIS - 7-9 rue de Montevideo	(401 797,24)
LYON-BRON - 1-3 rue du Colonel Chambonnet	(2 544,40)

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Travaux de restructuration		704 807,16
AIX-EN-PROVENCE - Étoile Ampère	4 873 409,21	
PARIS - 38/40 rue de Bassano	526 604,46	
ISSY-LES-MOULINEAUX - Le Poversy	324 425,78	
PARIS - 12 rue Lord Byron	137 680,48	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 1 rue Stephenson	80 471,17	
FONTENAY-SOUS-BOIS - Centre Commercial Val Fontenay	54 208,51	
NICE - Nice Space-Grenoble	44 172,18	
BLAGNAC - L'Escadrille	21 304,52	
SAINT-DENIS LA PLAINE - 36 rue de la Montjoie	4 033,21	
LEVALLOIS-PERRET - 138-140 rue Jules Guesde	(2 061,35)	
AIX-EN-PROVENCE - Aix Métropole	(175 000,00)	
LYON - Le BBC	(956 043,84)	
PARIS - Firmin Gillot	(4 228 397,17)	
Acquisitions de climatisations		94 635,60
Autres variations		(637 281,73)
Solde terrains et constructions au 31/12/2013		915 579 012,97
Agencements, aménagements, installations		
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012		1 284 394,99
Nouveaux agencements		
Agencements, aménagements et installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		1 284 394,99
Amortissements des agencements, aménagement, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012		(871 123,78)
Dotations de l'exercice		(141 731,39)
Reprises de l'exercice		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013		(1 012 855,17)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		271 539,82
Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012		37 243 902,58
Acquisitions de VEFA		100 955 000,00
PARIS - Firmin Gillot	52 100 000,00	
LYON - 4 quai des Étroits	25 335 000,00	
PANTIN - ZAC des Grands Moulins	23 520 000,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(17 027 750,00)
LYON - 241 rue Garibaldi	(10 256 750,00)	
LIMONEST - 300 allée des Hêtres	(2 631 000,00)	
AIX-EN-PROVENCE - Étoile Ampère	(4 140 000,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013		121 171 152,58
Immobilisations financières		
Solde des dépôts versés au 31/12/2012		559 059,31
Fonds de roulement versés aux syndicats		4 514,40
Fonds de roulements restitués par les syndicats		(23 484,43)
Solde des dépôts versés au 31/12/2013		540 089,28

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2012	Compte à compte 2013*	Dotation 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements, installations	5 ans	871 123,78		141 731,39	1 012 855,17
Constructions sur sol d'autrui		588 761,50		53 523,73	642 285,23

* 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 31/12/2012	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013	Dotation 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations		557 836,23		(557 836,23)	
TOTAL		557 836,23		(557 836,23)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2012	Dotation 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations	8 878 435,30	5 679 391,25	7 295 081,78	7 262 744,77
Pour risques et charges	675 848,58	70 000,00	298 109,00	447 739,58
Pour créances douteuses	2 111 917,86	820 402,24	471 210,91	2 461 109,19
TOTAL	11 666 201,74	6 569 793,49	8 064 401,69	10 171 593,54

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2012	(36 325 406,28)
Reprises de l'exercice	11 051 264,36
TOTAL AU 31/12/2013	(25 274 141,92)

■ 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)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 2013	201 665,23
TOTAL AU 31/12/2013	476 903 718,20

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	50 532 868,50
Report à nouveau 2012	5 792 535,60
TOTAL DISTRIBUABLE	56 325 404,10
Distribution 2012	49 914 367,40
Reconstitution du report à nouveau*	739 872,54
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	7 150 909,24

* 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.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	459 098,41
Autres dettes d'exploitation	3 162 440,13
TOTAL	3 621 538,54

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	7 683,04
Autres créances d'exploitation	1 553 921,43
Intérêts courus à recevoir	6 579,49
TOTAL	1 568 183,96

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 729 765,20
Locataires : factures à établir	7 683,04
Locataires : créances douteuses	3 757 641,51
TOTAL	6 495 089,75

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités et amendes	460,00
Pertes sur locataires partis	2 537,56
Article 700 sur procédure Art Évènement	2 500,00
Article 700 + intérêts sur procédure Palatine	4 425,06
Article 700 + intérêts légaux sur procédure Or des Antilles	5 460,33
Dommages et intérêts sur procédure Rouen Salons 76	37 496,00
Article 700 + condamnation suite au jugement du 12/09/2013 sur procédure Equitis	204 035,45
Diverses charges exceptionnelles	3 629,89
TOTAL	260 544,29

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	5 742,26
Apurement comptes locataires	118 660,89
Apurement comptes associés	1 451,79
Article 700 + clause pénale sur locataires	8 635,52
Article 700 + frais sur procédure SDC Yvette	6 500,63
Divers produits exceptionnels	45 699,25
TOTAL	186 690,34

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	4 332 304,27
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	390 785,37

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

Adresse	Nature	Date	Prix
Promesses de vente			
20 chemin du Randin - 69130 ECULLY	Bureaux	22/11/2012	2 712 728,00
5 rue Molière - 75001 PARIS	Bureaux	30/10/2013	1 208 000,00
30-40 rue Eugène Oudiné - 75013 PARIS	Bureaux	20/11/2013	902 500,00
35-37 avenue Sainte Foy - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	13/12/2013	2 490 000,00
83-87 avenue d'Italie - 75013 PARIS	Bureaux	19/12/2013	1 190 000,00
135 chemin des Patureaux - 49400 SAUMUR	Entrepôts	13/11/2013	1 040 000,00



Tableau de composition du patrimoine

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

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Activités							
69200 VENISSIEUX 3-7 allée des Érables	01/01/2012	100,00 %	1 263,44	1 014 843,58		1 014 843,58	1 014 843,58
69760 LIMONEST Allée des Hêtres	30/03/2004	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	01/01/2002	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	01/01/2002	100,00 %	753,00	739 378,00		739 378,00	739 378,00
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 24 boulevard du Château	01/01/2002	100,00 %	3 723,00	4 901 236,00		4 901 236,00	4 901 236,00
94150 RUNGIS 8 route latérale 7	01/01/2002	100,00 %	3 379,08	914 694,00	(609 796,35)	304 897,65	355 713,98
TOTAL ACTIVITÉS			12 079,80	11 024 570,58	302 585,37	11 327 155,95	11 377 972,28

Bureaux

06200 NICE 208 route de Grenoble	01/01/2002	65,00 %	2 861,13	3 205 540,00	1 310 756,13	4 516 296,13	4 472 123,95
06560 VALBONNE Route des Dolines	01/01/1999	100,00 %	3 113,00	3 224 296,00		3 224 296,00	3 224 296,00
06560 VALBONNE ZAC de Sophia Antipolis	01/01/2002	100,00 %					4 573 471,00
13001 MARSEILLE 8 rue Sainte-Barbe	12/05/2006	100,00 %	3 174,68	4 790 000,00		4 790 000,00	4 790 000,00
13008 MARSEILLE 2 bis rue Farges	05/01/1987	100,00 %	755,71	889 600,00	34 847,55	924 447,55	924 447,55
13008 MARSEILLE 348 avenue du Prado	03/01/1990	100,00 %	1 283,00	1 711 800,00		1 711 800,00	1 711 800,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury - Bât. 9	01/01/2002	100,00 %	1 176,27	1 448 266,00		1 448 266,00	1 448 266,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Europarc Pichaury - Bât. 10	01/01/2002	100,00 %	968,71	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Aix Métropole - Bât. C et D	01/01/2002	100,00 %					3 391 674,00
13290 AIX-LES-MILLES 510 rue René Descartes	01/01/2012	100,00 %	841,66	1 360 479,00		1 360 479,00	1 360 479,00
13100 AIX-EN-PROVENCE 445 rue André-Marie Ampère	01/01/2002	100,00 %	10 435,41	13 122 405,60	5 073 428,47	18 195 834,07	13 322 424,86
21000 DIJON 13 avenue Albert 1 ^{er}	01/01/2002	100,00 %	2 119,66	1 067 143,00		1 067 143,00	1 067 143,00
21000 DIJON 6-12 avenue Maréchal Foch	01/01/2002	100,00 %	868,48	998 541,00		998 541,00	998 541,00
30000 NIMES 29 rue Charlemagne	01/01/2002	100,00 %					548 816,00
31000 TOULOUSE 7-9-11 rue Matabiau	01/01/2002	100,00 %	1 026,00	1 008 700,00		1 008 700,00	1 008 700,00
31000 TOULOUSE 8 rue Roger Camboulives	01/01/2002	100,00 %	1 410,91	1 890 368,00		1 890 368,00	1 890 368,00
31000 TOULOUSE Rue Paul Mesple	04/07/2002	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	01/01/2002	100,00 %	596,00	388 745,00	3 176,50	391 921,50	391 921,50
31400 TOULOUSE 3 avenue de l'Europe	01/01/2002	100,00 %	1 747,01	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
31500 TOULOUSE Impasse Henri Pitot	01/01/2002	100,00 %	1 901,34	2 104 700,00		2 104 700,00	2 104 700,00
31670 LABÈGE ZAC de la Grande Borde	01/01/2002	100,00 %	2 073,42	1 646 449,00	10 630,17	1 657 079,17	1 657 079,17
31670 LABÈGE ZAC de la Grande Borde	01/01/2002	100,00 %					739 378,00
31670 LABÈGE ZAC de la Grande Borde	01/01/2002	100,00 %	759,00	640 000,00		640 000,00	640 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
31700 BLAGNAC Avenue de l'Escadrille	01/12/1999	100,00 %	1 940,99	2 035 194,00	862 336,44	2 897 530,44	2 876 225,92
33000 BORDEAUX 11 boulevard Alfred Daney	15/06/2011	100,00 %	4 436,00	12 639 155,00		12 639 155,00	12 262 495,00
33110 LE BOUSCAT-BORDEAUX 110 route du Médoc	01/01/2002	100,00 %					739 378,00
33600 PESSAC-BORDEAUX 4 avenue Léonard de Vinci	01/01/2002	100,00 %	812,23	670 776,00	107 045,30	777 821,30	777 821,30
34000 MONTPELLIER Parc Club du Millénaire	15/05/2013	100,00 %	9 180,00	20 879 963,00		20 879 963,00	
35000 RENNES 9 rue Clos Courtel	01/01/2002	100,00 %	2 524,00	2 065 684,00		2 065 684,00	2 065 684,00
38000 GRENOBLE 3 avenue Louis Weil	01/01/2012	100,00 %	2 224,00	4 143 681,38		4 143 681,38	4 143 681,38
38000 GRENOBLE 16 rue Henri Barbusse	22/10/2007	100,00 %	2 655,35	4 602 963,00		4 602 963,00	4 602 963,00
38330 MONTBONNOT Espace Belledonne - Bât. A	01/01/2002	100,00 %	2 835,50	3 191 500,00		3 191 500,00	3 191 500,00
38330 MONTBONNOT Espace Belledonne - Bât. B	07/03/2002	100,00 %	2 616,74	3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44
44000 NANTES 4 et 6 rue d'Erlon	01/01/2002	100,00 %	867,29	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
44000 NANTES 12-16 rue Gaétan Rondeau	01/01/2002	100,00 %	662,11	475 500,00		475 500,00	475 500,00
44200 NANTES 22 rue de la Tour d'Auvergne	01/01/2002	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	01/01/2002	100,00 %	1 359,20	1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
44470 CARQUEFOU 9 rue Ampère	29/12/2008	100,00 %	4 833,89	10 232 000,00		10 232 000,00	10 232 000,00
44800 SAINT-HERBLAIN Avenue de l'Angevinière	01/01/2002	100,00 %	606,96	562 000,00		562 000,00	562 000,00
44800 SAINT-HERBLAIN 15 boulevard Marcel Paul	01/01/2002	100,00 %	994,75	823 225,00		823 225,00	823 225,00
45000 ORLÉANS 2 avenue de Paris - Le Primat	01/01/2002	100,00 %	812,28	1 013 786,00	53 555,10	1 067 341,10	1 067 341,10
45000 ORLÉANS 37 avenue de Paris	01/01/2002	100,00 %	1 352,72	1 375 200,00		1 375 200,00	1 375 200,00
54500 VANDOEUVRE 2/4 avenue de la Forêt de la Reine	01/01/2002	100,00 %	531,43	510 704,00		510 704,00	510 704,00
57000 METZ Rue André Marie Ampère	01/01/2002	100,00 %	799,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
57070 METZ 9 rue Edouard Belin - M18	01/01/2002	100,00 %	553,35	487 837,00		487 837,00	487 837,00
59491 VILLENEUVE D'ASCQ Parc Horizon de la Haute Borne	27/09/2012	100,00 %	7 116,00	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
59650 VILLENEUVE D'ASCQ Allée Lakanal	01/01/2002	100,00 %					1 132 300,00
59800 LILLE 25 avenue Charles Saint-Venant	01/01/2002	100,00 %	4 936,24	7 226 083,00		7 226 083,00	7 226 083,00
67100 STRASBOURG Rue de Vienne	21/03/2001	100,00 %	1 053,75	1 189 102,00		1 189 102,00	1 189 102,00
69002 LYON 66 rue du Président Herriot	01/01/2002	100,00 %	1 140,00	1 330 000,00		1 330 000,00	1 330 000,00
69003 LYON 40-42 avenue Georges Pompidou	01/01/2012	100,00 %	276,41	512 418,37		512 418,37	512 418,37
69003 LYON 107-109 boulevard Vivier Merle	13/11/2007	10,00 %	1 681,21	6 800 000,00		6 800 000,00	6 800 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/2011	25,00 %	2 858,28	10 256 750,00		10 256 750,00	
69005 LYON 4 quai des Étroits	01/01/2002	100,00 %					8 503 501,84
69100 VILLEURBANNE 31 cours Émile Zola	01/01/2002	100,00 %	461,00	420 000,00		420 000,00	420 000,00
69100 VILLEURBANNE 75 cours Émile Zola	01/01/2002	100,00 %					1 300 000,00
69130 ECULLY 20 chemin du Randin	01/01/2002	100,00 %	1 661,16	1 356 796,00	332 607,85	1 689 403,85	1 689 403,85
69500 LYON BRON 1-3 rue du Colonel Chambonnet	01/01/2002	100,00 %	1 939,23	1 451 214,14		1 451 214,14	1 453 758,54
69760 LIMONEST 330 allée des Hêtres	01/01/2002	100,00 %					5 082 000,00
69760 LIMONEST 101 et 127 chemin Vert	01/01/2002	100,00 %	1 756,24	1 526 000,00	535 864,83	2 061 864,83	2 028 554,94
69760 LIMONEST 49 chemin Vert	01/01/2002	100,00 %	877,92	838 470,00	51 479,18	889 949,18	866 243,46
69760 LIMONEST Allée des Hêtres	01/01/2002	100,00 %	1 508,00	1 289 655,00	212 839,94	1 502 494,94	1 512 380,42
69760 LIMONEST 300 allée des Hêtres	14/06/2012	100,00 %	1 287,69	2 631 000,00		2 631 000,00	
69800 SAINT-PRIEST 139 rue de l'Aviation	01/01/2002	100,00 %	3 331,96	4 881 800,00		4 881 800,00	4 881 800,00
75001 PARIS 4-4 bis rue Ventadour	01/01/1999	100,00 %	851,78	3 758 294,12	6 839,00	3 765 133,12	3 765 133,12
75001 PARIS 5 rue Molière	01/01/2002	100,00 %	167,60	388 745,00		388 745,00	388 745,00
75002 PARIS 5 rue de Hanovre	01/01/2002	100,00 %	730,00	2 126 664,00		2 126 664,00	2 126 664,00
75002 PARIS 106 rue de Richelieu	01/01/2002	100,00 %	159,00	530 000,00		530 000,00	530 000,00
75003 PARIS 11 rue du Perche	01/01/2002	100,00 %	302,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
75006 PARIS 6 rue Casimir Delavigne	01/01/2002	100,00 %	1 179,47	4 980 700,00		4 980 700,00	4 980 700,00
75008 PARIS 38-40 rue de Bassano	01/01/2002	100,00 %	1 242,80	4 766 155,52	2 163 136,65	6 929 292,17	6 402 687,71
75008 PARIS 50 avenue des Champs-Élysées	01/01/2002	100,00 %	1 440,60	13 735 969,69		13 735 969,69	13 735 969,69
75008 PARIS 39 rue Jean Goujon	01/01/2002	100,00 %	199,00	548 816,00		548 816,00	548 816,00
75008 PARIS 19 avenue Franklin Roosevelt	01/01/2002	100,00 %	257,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
75008 PARIS 58 rue Pierre Charron	01/01/2002	100,00 %	368,00	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
75008 PARIS 36 avenue de Wagram	01/01/2002	100,00 %	132,00	653 900,00		653 900,00	653 900,00
75008 PARIS 64 rue la Boétie	01/01/2002	100,00 %	165,00	518 327,00		518 327,00	518 327,00
75008 PARIS 32 avenue Marceau	01/01/2002	100,00 %	363,05	1 219 592,00		1 219 592,00	1 219 592,00
75008 PARIS 12 rue Lord Byron	01/01/2002	100,00 %	605,20	2 385 827,00	1 473 864,82	3 859 691,82	3 722 011,34
75008 PARIS 9 rue de Téhéran	01/01/2002	100,00 %	893,00	3 643 532,00		3 643 532,00	3 643 532,00
75008 PARIS 9 rue de Téhéran	14/12/1982	100,00 %	198,00	724 133,00		724 133,00	724 133,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
75008 PARIS 14 bis rue Daru	06/06/1969	100,00 %	305,00	1 250 082,00	95 114,16	1 345 196,16	1 342 900,92
75008 PARIS 25 rue Francois 1 ^{er}	01/01/2002	100,00 %	310,00	1 800 000,00		1 800 000,00	1 800 000,00
75008 PARIS 63 boulevard de Courcelle	01/01/2002	100,00 %	107,00	450 000,00		450 000,00	450 000,00
75009 PARIS 30 rue de Tréville	01/01/2002	100,00 %	150,00	541 194,00		541 194,00	541 194,00
75010 PARIS 7 ter cour Petites Ecuries	01/01/2002	100,00 %	330,00	533 572,00		533 572,00	533 572,00
75010 PARIS 2 rue de Paradis	01/01/1999	100,00 %					335 388,00
75011 PARIS 37-39 rue Saint-Sébastien	29/12/1969	100,00 %	2 792,81	3 163 317,00		3 163 317,00	3 163 317,00
75011 PARIS 25 rue Servan	05/04/1977	100,00 %	511,00	945 184,00		945 184,00	945 184,00
75012 PARIS 111-113 rue de Reuilly	01/01/2002	100,00 %	2 197,00	4 169 481,00		4 169 481,00	4 169 481,00
75012 PARIS 1-3 rue de la Durance	01/01/2002	100,00 %	98,50	189 257,66		189 257,66	387 900,00
75012 PARIS 87 avenue Michel Bizot	01/01/1999	100,00 %	66,02	152 449,00		152 449,00	152 449,00
75013 PARIS 58 rue du Dessous des Berges	01/01/2002	100,00 %	766,00	1 349 174,00		1 349 174,00	1 349 174,00
75013 PARIS 58 rue du Dessous des Berges	01/01/2002	100,00 %	10 851,90	17 746 700,00		17 746 700,00	17 746 700,00
75013 PARIS 19-21 rue Buot	01/01/2002	100,00 %	291,37	541 194,00		541 194,00	541 194,00
75013 PARIS 38-40 rue Eugène Oudine	01/01/2002	100,00 %	269,00	487 837,00		487 837,00	487 837,00
75013 PARIS 83-87 avenue d'Italie	04/03/1969	100,00 %	1 104,69	2 138 382,20		2 138 382,20	2 138 382,20
75013 PARIS 46-52 rue Albert	18/12/1970	100,00 %	10 934,89	23 161 639,00	1 021 206,44	24 182 845,44	24 207 660,57
75013 PARIS 83-85 boulevard Vincent Auriol	01/01/2002	100,00 %	3 368,00	6 883 073,00	10 833,35	6 893 906,35	6 904 739,68
75014 PARIS 12 rue Léonidas	01/01/2002	100,00 %	1 129,56	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
75014 PARIS 33 rue des Artistes	01/01/2002	100,00 %					205 806,00
75014 PARIS 3-5 rue Broussais	01/01/1999	100,00 %	180,00	358 255,00		358 255,00	358 255,00
75015 PARIS 47-51 rue d'Alleray	16/05/1969	100,00 %	391,40	990 919,00		990 919,00	990 919,00
75015 PARIS 6-8 rue Firmin Gillot	03/06/1969	100,00 %					18 863 503,17
75015 PARIS 4 rue Firmin Gillot	23/04/1970	100,00 %	839,46	2 599 256,00		2 599 256,00	2 599 256,00
75015 PARIS 24 rue du Clos Feuquières	01/01/1999	100,00 %	701,00	1 455 888,00		1 455 888,00	1 455 888,00
75015 PARIS Tour Montparnasse	30/06/2008	100,00 %	1 739,00	11 926 608,90	53 669,81	11 980 278,71	11 980 278,71
75016 PARIS 49 avenue Kléber	01/01/2002	100,00 %	278,00	853 715,00		853 715,00	853 715,00
75016 PARIS 116-120 rue de la Tour	01/01/2002	100,00 %	309,00	693 643,00		693 643,00	693 643,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
75016 PARIS 38 rue de l'Yvette	01/01/2002	100,00 %	207,00	426 857,00		426 857,00	426 857,00
75016 PARIS 8 rue Bellini	01/01/2002	100,00 %	715,99	2 149 531,00	41 300,00	2 190 831,00	2 190 831,00
75016 PARIS 53 rue Pergolèse	01/01/2002	100,00 %	384,00	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
75016 PARIS 15 rue Alfred de Musset	01/01/2002	100,00 %	563,00	1 257 704,00		1 257 704,00	1 257 704,00
75016 PARIS 23 avenue Victor Hugo	01/01/2002	100,00 %					968 051,00
75016 PARIS 9 rue Newton	01/01/2002	100,00 %	472,45	1 768 409,00	672 081,15	2 440 490,15	2 440 490,15
75016 PARIS 7-9 rue de Montevideo	01/01/1999	100,00 %	189,00	726 325,76		726 325,76	1 128 123,00
75016 PARIS 99 avenue Mozart	03/10/1969	100,00 %	291,00	747 000,00		747 000,00	747 000,00
75016 PARIS 22 rue Georges Bizet	01/01/1999	100,00 %	1 223,00	2 340 092,00		2 340 092,00	2 340 092,00
75016 PARIS 22-24 rue Nicolo	01/01/1999	100,00 %					442 102,00
75016 PARIS 27-29 rue Raffet	01/01/2002	36,84 %	240,44	1 044 677,00		1 044 677,00	1 044 677,00
75017 PARIS 19 rue de Prony	01/01/2002	100,00 %	345,55	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
75017 PARIS 178 rue de Courcelles	01/01/2002	100,00 %	285,00	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
75017 PARIS 124 bis avenue de Villiers	01/01/2002	100,00 %	258,00	868 959,00		868 959,00	868 959,00
75017 PARIS 247 boulevard Péreire	23/06/1976	100,00 %	273,55	807 980,00		807 980,00	807 980,00
75018 PARIS 17 rue Joseph de Maistre	01/01/2002	33,00 %	606,51	1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
75116 PARIS 5 bis rue Kepler	01/01/2002	100,00 %	354,13	1 828 800,00		1 828 800,00	1 828 800,00
75116 PARIS 16 rue Kepler	01/01/2002	100,00 %	115,00	449 725,00		449 725,00	449 725,00
75116 PARIS 23-27 rue Auguste Vacquerie	01/01/1999	100,00 %	571,68	2 568 766,00		2 568 766,00	2 568 766,00
75116 PARIS 3 rue de Bassano	01/01/2002	100,00 %	224,00	820 000,00		820 000,00	820 000,00
76000 ROUEN 18 rue de l'Amiral Cécille	01/01/2002	100,00 %	527,00	475 535,13		475 535,13	475 535,13
76100 ROUEN SAINT-SEVER 22 place Gadeau de Kerville	01/01/2002	100,00 %	575,10	602 174,00		602 174,00	602 174,00
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 10 rue Marceline Leloup	26/07/2007	100,00 %	378,15	952 301,00		952 301,00	952 301,00
78000 VERSAILLES 24-24 bis rue A. Joly	09/06/1969	100,00 %	191,53	243 918,00		243 918,00	243 918,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	01/01/2002	25,00 %	222,63	516 421,00		516 421,00	516 421,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/2007	20,00 %	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 1 rue Stephenson	01/01/1999	17,00 %	3 286,31	5 503 362,00	3 238 857,86	8 742 219,86	8 661 748,69
78230 LE PECQ Rue de Paris	01/01/2002	100,00 %	675,24	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
78280 GUYANCOURT Lieu-dit la Briqueterie	28/03/2008	100,00 %	4 828,00	19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
78400 CHATOU 57 boulevard de la République	01/01/2002	100,00 %	552,00	720 000,00		720 000,00	720 000,00
91000 EVRY Rue des Bois Sauvage	31/10/2001	100,00 %					899 449,00
91300 MASSY 135-139 rue de Paris	01/01/2002	100,00 %	1 900,55	3 018 491,00	290 938,45	3 309 429,45	3 299 352,15
91300 MASSY 102 rue de Paris	16/05/2008	15,00 %	2 039,07	10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
92000 NANTERRE 50-64 avenue François Arago	01/01/2002	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	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 76 rue Thiers	01/01/2002	100,00 %	464,00	2 195 266,00		2 195 266,00	2 195 266,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 48-49 quai Le Gallo	01/01/2002	100,00 %	4 990,00	15 938 545,00	710 007,81	16 648 552,81	16 648 552,81
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 101-103 boulevard Jean-Jaurès	01/01/2002	100,00 %	830,00	2 705 970,00		2 705 970,00	2 705 970,00
92120 MONTROUGE 16/20 rue Barbes	18/10/2011	24,00 %	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 31-35 rue Ernest Renan	01/01/2002	100,00 %	180,40	358 255,00		358 255,00	358 255,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 9 rue de la Gare	01/01/2002	100,00 %	432,80	792 735,00		792 735,00	792 735,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 6-8 rue du 4 Septembre	01/01/2002	100,00 %	1 883,00	3 856 960,00	324 425,78	4 181 385,78	3 856 960,00
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 2 rue Maurice Mallet	22/12/2011	54,00 %	2 432,92	14 131 800,00		14 131 800,00	14 131 800,00
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 7 rue des Huissiers	01/01/1999	100,00 %	184,60	327 765,00		327 765,00	327 765,00
92200 NEUILLY-SUR-SEINE 35-37 avenue Sainte-Foy	01/01/1999	100,00 %	475,92	1 082 388,00		1 082 388,00	1 082 388,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 53 place Collange	01/01/2002	100,00 %					693 643,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 138-140 rue Jules Guesde	01/01/2002	100,00 %					2 921 460,35
92300 LEVALLOIS-PERRET 90 rue Anatole France	01/01/1999	100,00 %	234,00	427 000,00		427 000,00	427 000,00
92300 LEVALLOIS-PERRET 102-116 rue Victor Hugo	15/09/2010	50,00 %	5 081,21	25 414 900,00		25 414 900,00	25 414 900,00
92800 PUTEAUX 1-3 rue Bellini	01/01/2002	100,00 %	2 153,00	6 349 502,00	4 100,07	6 353 602,07	6 353 602,07
92800 PUTEAUX 25 rue Auguste Blanche	01/01/2002	100,00 %	2 472,90	6 354 649,19	751 847,46	7 106 496,65	7 106 496,65
92800 PUTEAUX 172 avenue de la République	27/09/2011	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	01/01/2002	100,00 %	2 220,41	2 410 000,00		2 410 000,00	2 410 000,00
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/2010	13,00 %	3 162,12	15 600 000,00		15 600 000,00	15 600 000,00
93214 LA PLAINE SAINT-DENIS 36 rue de la Montjoie	16/09/2005	100,00 %	5 941,56	18 726 551,90	1 584 688,14	20 311 240,04	20 378 156,83
93400 SAINT-OUEN Le Kappa	25/07/2013	35,00 %	5 574,80	30 683 826,25		30 683 826,25	

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Bureaux (Suite)							
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 137 avenue du Maréchal Joffre	01/01/2002	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	24/10/2005	60,00 %	2 693,88	6 994 200,00		6 994 200,00	6 994 200,00
94160 SAINT-MANDÉ 5 avenue du Général de Gaulle	01/01/1999	100,00 %	623,57	1 059 521,00		1 059 521,00	1 059 521,00
94250 GENTILLY 7 avenue Gallieni	01/01/2002	100,00 %	3 438,35	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49
94700 MAISONS-ALFORT Le Confluent	15/06/2010	50,00 %	4 272,43	20 871 943,30		20 871 943,30	20 871 943,30
TOTAL BUREAUX			251 760,77	611 181 287,72	21 624 581,53	632 805 869,25	613 955 570,12

Commerces

01630 SAINT-GENIS POUILLY Le Marais - 190 rue du Mont Rond	01/01/2012	100,00 %					903 317,91
03800 GANNAT 1 avenue des Portes Occitanes	01/01/2012	100,00 %	3 522,00	2 829 804,00		2 829 804,00	2 829 804,00
06600 ANTIBES Le Cap d'Ambre	01/01/1999	100,00 %	2 011,30	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
10400 NOGENT-SUR-SEINE 38 avenue Général de Gaulle	01/01/2012	100,00 %	2 345,00	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
13006 MARSEILLE 154 rue de Rome	01/01/1999	100,00 %	193,50	274 408,00		274 408,00	274 408,00
21300 CHENOVE 5 rue Jean Moulin	01/01/2002	100,00 %	1 200,00	777 490,00		777 490,00	777 490,00
26000 VALENCE Place Tellier	01/01/2012	100,00 %	2 445,00	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
28110 DREUX Avenue du Président Kennedy	01/01/1999	100,00 %	5 717,78	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
31400 TOULOUSE 1 avenue Saint-Exupéry	01/01/2012	100,00 %	3 704,90	8 643 429,24		8 643 429,24	8 643 429,24
33140 VILLENAVE-D'ORNON 7 rue Louis de Funès	01/01/2012	100,00 %	6 261,81	8 715 398,00		8 715 398,00	8 715 398,00
34000 MONTPELLIER 14 boulevard du Jeu de Paume	01/01/2002	100,00 %	334,20	381 123,00		381 123,00	381 123,00
35120 DOL-DE-BRETAGNE Rue de la Rouelle	27/12/2011	100,00 %	4 217,00	2 396 574,35		2 396 574,35	2 396 574,35
36250 SAINT-MAUR Pièces des Écharbeaux	01/01/2012	100,00 %	851,00	894 357,98		894 357,98	894 357,98
38190 FROGES Bois de Chalimbaud RD 523	27/12/2011	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	01/01/2012	100,00 %	1 200,00	1 215 756,88		1 215 756,88	1 215 756,88
42340 VEAUICHE 12 avenue Henri Planchet	27/12/2011	100,00 %	3 212,00	3 281 852,69		3 281 852,69	3 281 852,69
43120 MONISTROL-SUR-LOIRE Avenue Jean Martouret	27/12/2011	100,00 %	3 325,00	4 474 199,33		4 474 199,33	4 474 199,33
45200 AMILLY 791 rue de l'Europe	01/01/2012	100,00 %	1 824,41	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
45210 FERRIERES Route du Bignon	27/12/2011	100,00 %	2 635,00	2 966 523,85		2 966 523,85	2 966 523,85
45400 SARAN Route Nationale 20	01/01/2002	100,00 %	1 205,00	647 908,00		647 908,00	647 908,00
45400 FLEURY-LES-AUBRAIS 50-52 rue André Dessaux	01/01/2012	100,00 %	2 984,90	3 444 999,01		3 444 999,01	3 444 999,01
51350 REIMS CORMONTREUIL Chemin de la Sentelle	01/01/2002	100,00 %	1 468,00	1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
52100 SAINT-DIZIER Parc du Chêne Saint-Amand	01/01/2012	100,00 %	2 600,00	2 899 658,88		2 899 658,88	2 899 658,88
54390 FROUARD Lieu-dit Corvée Milliant	01/01/2012	100,00 %	2 539,84	2 862 571,23		2 862 571,23	2 862 571,23
54390 FROUARD Lieu-dit Corvée Milliant	01/01/2012	100,00 %	1 500,23	1 896 826,78		1 896 826,78	1 896 826,78
55100 HAUDAINVILLE Boulevard de l'Europe	18/07/2000	100,00 %	1 676,97	1 105 255,00		1 105 255,00	1 105 255,00
56700 HENNEBONT Avenue François Mitterand	27/12/2011	100,00 %	4 179,00	4 041 069,12		4 041 069,12	4 041 069,12
62240 DESVRES Route de Boulogne	27/12/2011	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	27/12/2011	100,00 %	3 507,00	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
69003 LYON 151 avenue Maréchal de Saxe	01/01/2002	100,00 %	249,00	227 840,60		227 840,60	227 840,60
69007 LYON 214 Grande Rue de la Guillotière	26/07/2007	100,00 %	821,66	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
72000 LE MANS Rue d'Arnage	27/12/2011	100,00 %	4 098,00	5 033 927,70		5 033 927,70	5 033 927,70
75001 PARIS 12 rue de la Grande Truanderie	01/01/2002	100,00 %	130,00	213 429,00		213 429,00	213 429,00
75001 PARIS 51 rue Saint-Honoré	01/01/2002	100,00 %	115,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
75001 PARIS 51 à 55 rue Saint-Denis	13/09/1984	100,00 %	468,00	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
75001 PARIS 1 place des Innocents	01/01/2012	100,00 %	554,76	4 251 847,70		4 251 847,70	4 251 847,70
75001 PARIS 229 rue Saint-Honoré	01/01/2012	100,00 %	117,40	4 514 273,65		4 514 273,65	4 514 273,65
75002 PARIS 92-96 rue Montmartre	01/01/2012	100,00 %	364,76	1 664 118,94		1 664 118,94	1 664 118,94
75004 PARIS 23 rue du Temple	01/01/2002	100,00 %	261,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
75004 PARIS 17 place des Vosges	01/01/1999	100,00 %	68,00	175 316,00		175 316,00	175 316,00
75005 PARIS 81 rue Monge	01/01/2002	100,00 %	75,00	320 000,00		320 000,00	320 000,00
75006 PARIS 17 rue Mayet	01/01/2002	100,00 %	656,00	830 847,00		830 847,00	830 847,00
75006 PARIS 89-93 boulevard Raspail	01/01/2002	100,00 %	155,00	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
75006 PARIS 46 rue de Seine	01/01/1999	100,00 %	95,00	259 163,00		259 163,00	259 163,00
75006 PARIS 95 rue de Seine	01/01/2002	100,00 %	80,00	500 000,00		500 000,00	500 000,00
75007 PARIS 16 rue de Grenelle	15/12/2011	50,00 %	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
75008 PARIS 39-41 rue d'Artois	07/03/1969	100,00 %	670,50	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
75011 PARIS 16-18 rue des Taillandiers	25/04/1969	100,00 %	207,00	198 184,00		198 184,00	198 184,00
75012 PARIS 24 rue Beccaria	01/01/2002	100,00 %	697,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
75014 PARIS 129-135 bis rue d'Alésia	01/01/2012	100,00 %	251,90	3 052 657,96		3 052 657,96	3 052 657,96
75014 PARIS 84-92 avenue du Maine	01/01/2012	100,00 %	446,75	2 675 048,14		2 675 048,14	2 675 048,14

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
75015 PARIS 405 rue de Vaugirard	01/01/2002	100,00 %	818,00	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
75015 PARIS 17 rue André Lefebvre	01/01/2002	100,00 %	208,00	708 888,00		708 888,00	708 888,00
75015 PARIS 106-108 rue de Lourmel	01/01/1999	100,00 %	77,20	228 674,00		228 674,00	228 674,00
75016 PARIS 41-45 rue Galilée	25/04/1969	100,00 %	422,97	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
75017 PARIS 29 avenue de Wagram	01/01/2012	100,00 %	1 117,05	10 307 612,19		10 307 612,19	10 307 612,19
75020 PARIS 20 boulevard de Charonne	01/01/2002	100,00 %	8 305,00	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
75020 PARIS 5 rue de Lagny	01/01/2002	100,00 %	1 091,00	975 674,00		975 674,00	975 674,00
76100 ROUEN 69-75 rue Saint-Sever	01/01/2012	100,00 %	1 647,90	4 888 382,86		4 888 382,86	4 888 382,86
77100 NANTEUIL-LES-MEAUX 9006 avenue de la Foulée	01/01/2012	100,00 %	1 036,00	1 559 118,48		1 559 118,48	
1 559 118,4877164 FERRIÈRES 17 avenue James de Rothschild	01/01/2012	100,00 %	568,90	691 736,69		691 736,69	691 736,69
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE Rue de l'Industrie	01/01/2012	100,00 %	2 979,50	3 831 302,20		3 831 302,20	3 831 302,20
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE 14 rue Edouard Vaillant	26/07/2007	100,00 %	90,00	187 004,00		187 004,00	187 004,00
77185 LOGNES 1/11 allée des Palombes	01/01/2012	33,00 %	5 988,96	9 653 521,72		9 653 521,72	9 653 521,72
77410 CLAYE-SOUILLY Rue Jean Monnet	01/01/2012	100,00 %	3 417,30	5 829 899,10		5 829 899,10	5 829 899,10
77700 SERRIS Place de Toscane - Val d'Europe	01/01/2012	100,00 %	2 395,83	8 123 049,44		8 123 049,44	8 123 049,44
78000 VERSAILLES 41-43 rue des États Généraux	01/01/2002	100,00 %	705,00	929 939,00		929 939,00	929 939,00
78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE Rue Marceau	26/07/2007	100,00 %	63,83	296 400,00		296 400,00	296 400,00
78310 COIGNIÈRES Coignières - RN 10	17/10/2013	100,00 %	11 246,00	37 740 000,00		37 740 000,00	
78600 MAISONS-LAFFITTE Avenue de Longueuil	01/01/2012	100,00 %	3 202,60	8 715 560,03		8 715 560,03	8 715 560,03
78620 L'ÉTANG-LA-VILLE 2 place de l'Eglise	01/01/2002	100,00 %	902,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
80400 HAM 27 route de Chauny - CD 937	27/12/2011	100,00 %	4 878,00	2 918 165,01		2 918 165,01	2 918 165,01
86100 CHATELLERAULT 9004 rue Nungesser	01/01/2002	100,00 %	525,00	343 010,00		343 010,00	343 010,00
91100 VILLABE Plaine des Brettes	01/01/2002	100,00 %	1 200,00	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
91100 VILLABE ZAC des Brateaux	01/01/2012	28,00 %	2 232,80	2 490 153,12		2 490 153,12	2 490 153,12
91100 VILLABE ZAC des Brateaux	01/01/2012	28,00 %	4 608,18	7 876 916,40		7 876 916,40	7 876 916,40
91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE Avenue de la Maison Neuve	01/01/2012	100,00 %	3 496,90	5 026 283,00		5 026 283,00	5 026 283,00
91380 CHILLY-MAZARIN 82 rue de Gravigny	01/01/2002	100,00 %	1 510,00	754 623,00		754 623,00	754 623,00
91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS 7 bis avenue de l'Hurepoix	01/01/2002	100,00 %	980,00	861 337,00		861 337,00	861 337,00
92230 GENNEVILLIERS 285 avenue Laurent Cely	01/01/2012	100,00 %					1 143 378,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Commerces (Suite)							
92250 LA GARENNE-COLOMBES 9 rue Voltaire	01/01/2012	100,00 %	133,80	591 754,39		591 754,39	591 754,39
93110 ROSNY-SOUS-BOIS 29 rue Jules Ferry	01/01/2012	100,00 %	4 850,70	8 938 484,35		8 938 484,35	8 938 484,35
93250 VILLEMOMBLE 12 avenue du Général Leclerc	01/01/1999	100,00 %	571,46	350 633,00		350 633,00	350 633,00
93800 ÉPINAY-SUR-SEINE 44 rue de Paris	26/07/2007	100,00 %	69,96	148 236,00		148 236,00	148 236,00
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 41 rue Pierre Semard	01/01/2002	100,00 %	441,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS Rue de la Mare à Guillaume	01/01/2012	25,00 %	2 133,81	8 725 000,00	327 118,39	9 052 118,39	8 997 909,88
95300 PONTOISE Les Louvrais	01/01/2002	100,00 %	2 881,00	952 806,00		952 806,00	952 806,00
TOTAL COMMERCES			161 757,68	264 860 315,08	327 118,39	265 187 433,47	229 439 920,87
Entrepôts							
49400 SAUMUR 135 chemin des Patureaux	01/01/2012	100,00 %	2 262,07	874 112,00		874 112,00	874 112,00
75008 PARIS 70 avenue des Champs-Élysées	01/01/2002	100,00 %		182 939,00	(32 488,88)	150 450,12	153 157,52
75008 PARIS 87 rue La Boétie	01/01/2002	100,00 %		190 561,00		190 561,00	190 561,00
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 23 avenue des 3 Peuples	01/01/2002	100,00 %					358 252,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 29 rue des Peupliers	29/09/1969	100,00 %	458,45	251 541,00		251 541,00	251 541,00
93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS 27 rue Cuvier - 66 rue de Lagny	01/01/2012	100,00 %	3 903,83	5 063 430,00		5 063 430,00	5 063 430,00
TOTAL ENTREPÔTS			6 624,35	6 562 583,00	(32 488,88)	6 530 094,12	6 891 053,52
Immobilisations en cours							
13100 AIX-EN-PROVENCE 445 rue André-Marie Ampère	01/01/2002	100,00 %					4 140 000,00
44000 NANTES Nouvelle Vague	05/10/2012	40,00 %	3 758,88	9 182 213,33		9 182 213,33	9 182 213,33
69003 LYON 241 rue Garibaldi	27/12/2011	25,00 %					10 256 750,00
69003 LYON 129 avenue Félix Faure	19/04/2012	25,00 %	2 557,75	10 808 939,25		10 808 939,25	10 808 939,25
69005 LYON BBC Lyon 5 ^{ème}	28/05/2013	100,00 %	10 123,00	25 335 000,00		25 335 000,00	
69760 LIMONEST 300 allée des Hêtres	14/06/2012	100,00 %					2 631 000,00
75015 PARIS 6-8 rue Firmin Gillot	26/12/2013	100,00 %	8 447,10	52 100 000,00		52 100 000,00	
76100 ROUEN 69-75 rue Saint-Sever	01/01/2012	100,00 %		225 000,00		225 000,00	225 000,00
93500 PANTIN ZAC des Grands Moulins	18/07/2013	35,00 %	5 071,15	23 520 000,00		23 520 000,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			29 957,88	121 171 152,58		121 171 152,58	37 243 902,58
TOTAL GÉNÉRAL			462 180,48	1 014 799 908,96	22 221 796,41	1 037 021 705,37	898 908 419,37

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.214-150 du Code monétaire et financier.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier à capital variable Épargne Foncière, 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 sondage 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 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 9 mai 2014

**Cabinet Eric MARTIN et Associés,
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Éric MARTIN.**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 214-106 du Code monétaire et financier, au titre de l'exercice écoulé.

2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES

PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DONT L'EXÉCUTION 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'élèvent au 31 décembre 2013 à 54 355 520 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 € 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 0 € HT
(Rémunération forfaitaire de 850 € 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 54 361 € 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 28 071 € 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 €, de 800 € HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 €, de 1 000 € HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 €, de 2 000 € HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 €. Cette rémunération est en principe refacturée au locataire) ;
- Prestations d'arbitrage 745 655 € 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) 213 000 € 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 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..... 375 166 € HT
(Prix maximum fixé à 1 € HT/m² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est incluse dans les charges récupérables) ;
- Diagnostics avant travaux 10 165 € HT
(Rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble) ;
- Travaux 461 050 € HT
(Au maximum 3% HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé) ;
- Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement 9 720 € HT
(Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble) ;
- Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage 13 564 € HT
(Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages ouvrage) ;
- Commercialisation des locaux..... 52 295 € 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 € 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 18 726 € 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 €, de 800 € HT si le loyer annuel est compris entre 10 000 et 50 000 €, de 1 000 € HT si le loyer annuel est compris entre 50 000 et 100 000 €, de 2 000 € HT si le loyer annuel est supérieur à 100 000 €).

■ 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 à18 726 € HT ;
- 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 à11 936 725 € HT ;
- pour toute mutation de parts sociales à titre gratuit, et toute cession directe, un droit fixe forfaitaire de 62,85 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 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 9 mai 2014

**Cabinet Eric MARTIN et Associés,
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris,
Éric MARTIN.**



EE 0198 - © Photo : Fotolia - DR