



Ficoma

Rapport annuel 2011



FICOMA

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

Au capital de 124 900 048 € au 31 décembre 2011
Siège social 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex
Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57
RCS Nanterre 328 162 342

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

Assemblée générale ordinaire du 20 juin 2012

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|---------|
| DIRECTION ET CONTROLE | PAGE 2 |
| AVANT-PROPOS | PAGE 3 |
| RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION | PAGE 5 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | PAGE 10 |
| TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION | PAGE 12 |
| ETAT DU PATRIMOINE | PAGE 15 |
| PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS | PAGE 23 |
| ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS | PAGE 30 |
| RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES | PAGE 36 |
| TEXTE DES RESOLUTIONS | PAGE 40 |
| RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS | PAGE 43 |

Société de gestion

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2011

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

Conseil de surveillance

Monsieur Jacques BALESE, Président
Monsieur Bernard COTTIN
Monsieur Eric GERNER
Monsieur Robert MICHEL
ACMN VIE, représentée par Madame Valérie DEPPE
CARMF, représentée par Monsieur Philippe KOSKAS
MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Nicolas JEZIC

Commissaires aux comptes

Cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés (*titulaire*)
19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (*titulaire*)
63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-sur-SEINE

Monsieur Jean-Jacques DEDOIT (*suppléant*)
19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Monsieur Etienne BORIES (*suppléant*)
63 rue de Villiers - NEUILLY-SUR-SEINE

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE
167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

LA CROISSANCE DES SCPI

L'année 2011 aura marqué un nouveau record de collecte des SCPI, toutes catégories confondues, avec plus de 3,2 milliards d'euros de collecte brute.

Peut-être ce phénomène représente-t-il une sorte de « nouveau départ » dans la vie d'un produit d'épargne immobilière créé voici plus de quarante ans.

Il faut naturellement s'en féliciter, ceci correspondant à un triple mouvement :

- tout d'abord, un retour vers l'immobilier d'investissement, porté par les chocs de la crise financière de 2008 et notamment la crainte, voire la peur, des marchés boursiers,
- ensuite, avec un rendement moyen supérieur à 5%, parfois 5,5%, une incontestable compétitivité au regard de placements alternatifs, tels que les obligations ou l'assurance-vie,
- enfin, l'arrivée de nouvelles générations de souscripteurs de SCPI, qui n'ont pas connu la crise immobilière des années 1990 et découvrent, pour compléter leur retraite et se constituer un capital, les vertus de la SCPI de rendement.

Les deux premières causes sont certainement structurelles : retour vers l'immobilier et nouveaux épargnants. La troisième est sans doute assez durable, car l'immobilier, outre un rendement élevé et régulier, présente l'avantage supplémentaire de fabriquer des revenus indexés sur l'inflation.

Ce nouvel essor crée aussi des exigences dont la première est d'investir au mieux les capitaux collectés, afin d'optimiser le rendement de la SCPI et celui servi aux associés les plus anciens. Si d'aventure, les fonds collectés devaient excéder les capacités d'absorption du marché immobilier, il conviendrait de freiner la collecte et de la réguler. Les résultats de 2011 des SCPI gérées par UFFI REAM, montrent, dans la plupart des cas, une belle santé et une mise en œuvre tout à fait satisfaisante des programmes d'investissement.

Veiller à cet équilibre entre collecte et investissement au même titre qu'à la performance immobilière, tels sont les défis des années à venir. C'est pourquoi UFFI REAM entend bien accompagner la reprise des SCPI amorcée en 2010 et confirmée en 2011, sans pour autant non plus, ni la précéder, ni faire croître trop rapidement les véhicules dont la gestion lui est confiée.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Dans une conjoncture économique internationale marquée par la crise de la dette souveraine européenne et les turbulences subies par les valeurs boursières, l'année 2011 s'est soldée par un volume d'investissement global en immobilier d'entreprise de 15 milliards d'euros, en progression de 30% par rapport à 2010.

Le quatrième trimestre a été particulièrement actif avec 6,5 milliards d'euros placés, soit 43% du volume total des investissements.

Le terme mis aux avantages fiscaux liés à l'article 210 E du CGI, concernant le régime des Sociétés d'investissement Immobilier Cotées - SIIC, les incertitudes liées à l'évolution des futures valeurs, la nécessité pour certains acteurs de chercher à dégager des plus-values afin de compenser des pertes sur valeurs mobilières, ont été les moteurs de cette dynamique de fin d'année.

En dépit de la raréfaction du crédit, la demande est toujours soutenue par les acteurs intervenant en « fonds propres », tels notamment que les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les SCPI.

Cette amélioration du marché est confirmée également par l'attrait toujours très vif des investisseurs pour les actifs les plus performants dits « core », localisés dans des secteurs d'affaires ou pôles établis, ainsi que pour les grands immeubles tertiaires neufs et labellisés, en phase avec les normes environnementales.

La sélectivité des acquéreurs a d'ailleurs provoqué le retrait du marché de nombreux dossiers mis en vente, en raison de l'inadéquation entre les prix proposés et les attentes des vendeurs.

Les bureaux ont focalisé l'intérêt des investisseurs avec 11,9 milliards d'euros placés, dont une vingtaine d'opérations de plus de 100 millions d'euros. Les ventes de projets en VEFA reprennent, pour autant que les actifs soient loués au moins partiellement. Les cessions de portefeuille ont également vu leur montant doubler par rapport à 2010.

Enfin, l'appétence des investisseurs pour le commerce demeure toujours très vive. La rareté chronique de l'offre contribue à limiter la part de l'investissement de ce segment dans le volume annuel placé. Le segment des commerces en pied d'immeubles, considéré comme un investissement-refuge à long terme, reste aussi dynamique avec les SCPI et OPCI dédiés, toujours en recherche active des portefeuilles qualitatifs et qui sont également en concurrence avec les « Family Offices », très présents sur ce marché.

Dans ce contexte, les taux relatifs de rendement ne peuvent que continuer à se contracter, en Ile-de-France comme en région, pour les actifs de meilleure qualité, dont les localisations sont incontestables et les situations locatives sécurisées.

Par contre, les actifs anciens, vacants et localisés sur des marchés de niveau secondaire, souffrent toujours du manque d'intérêt des acteurs ou de valorisations très dépréciées, tenant compte des coûts engendrés par les travaux de remise aux normes ou du risque locatif.

L'évolution possible des valeurs vénales en 2012 pourrait subir celle, à la baisse, des valeurs locatives, elles-mêmes disparates selon les actifs et les secteurs, celui des commerces y étant en principe moins sensible.

Le marché de l'investissement devrait en 2012 être encore relativement soutenu, malgré la raréfaction actuelle du crédit.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2011, par la sélection d'immeubles présentant des cash-flow sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

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



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2011 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. FICOMA

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2011 le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 91,68% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 93,95%.

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2011 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 176 043 232 € hors droits, en hausse de 1,45% par rapport à l'expertise de 2010 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles ci-après :

- 9 rue de la Cossonnerie 75001 Paris (+ 40,56%)
- 20/22 avenue de Bordeaux 47300 Villeneuve-sur-Lot (+ 36,63%)
- 1 rue des Marchands 77400 Lagny-sur-Marne (+ 26,19%)
- 70 rue Maurice Flandin 69003 Lyon (+ 16,59%)
- 13 rue du Général de Gaulle 78120 Rambouillet (+ 13,89%)
- 9 avenue du Général de Gaulle 78140 Vélizy Villacoublay (+ 10,82%)
- route de Blois 45380 La Chapelle Saint-Mesmin (+ 10%)
- 125 rue Ordener 75018 Paris (+ 10%)
- 2631 avenue des Landiers 73000 Chambéry (+ 9,38%).

Des baisses des valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- 35 boulevard Henri Barbusse 78800 Houilles (- 44,17%)
- 7 rue des Ingrains 36000 Châteauroux (- 38,29%)
- 67 avenue du Docteur Arnold Netter 75012 Paris (- 23,81%)
- 9 avenue de l'Europe 59223 Roncq (- 23,30%)
- 5 quai Jayr 69000 Lyon (- 15,08%)
- 136 rue de la Sous-Préfecture 69400 Villefranche-sur-Saône (- 6,52%).

Les valeurs estimées (176 043 232 €) sont supérieures aux valeurs comptables (156 483 821 €).

Acquisitions

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

- Le 24 février 2011, il a été acquis en indivision, à concurrence de moitié, un immeuble de bureaux (locataire : Logica), certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) de 8 575 m² utiles accompagné de 514 emplacements de stationnement (quote-part Ficoma : 4 288 m² et 257 parkings), situés dans le Parc de Magudas - avenue de Magudas au Haillan (33). Cet investissement, d'un montant de 19 395 030 € acte en mains (quote-part Ficoma : 9 697 515 €), dégage un rendement de 6,57%.
- Le 13 mai 2011, il a été acquis en indivision à concurrence de 5%, un ensemble commercial (28 locataires : Intermarché, la Poste, Crédit mutuel), de 8 017 m² accompagné de 220 emplacements de stationnement (quote-part Ficoma : 401 m² et 11 parkings) situés avenue du Général de Gaulle à Clamart (92). Cet investissement, d'un montant de 20 525 736 € acte en mains (quote-part Ficoma : 1 020 797 €), dégage un rendement de 7,11%.
- Le 21 décembre 2011 :
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataire : Kiloutou), de 504 m² accompagné de 16 emplacements de stationnement, situé 47 rue Montbéliarde à Saint-Denis-lès-Bourg (01). Cet investissement, d'un montant de 707 145 € acte en mains, dégage un rendement de 7,70%.
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataire : Dekra), de 854 m², situé à Plan-de-Campagne aux Pennes Mirabeau (13). Cet investissement, d'un montant de 732 724 €, acte en mains dégage un rendement de 7,20%.
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataire : La Maison), de 179 m², situé 20/22 rue la Huchette à Bressuire (79). Cet investissement, d'un montant de 370 053 € acte en mains, dégage un rendement de 7,46%.
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataire : Maisons du Monde), de 543 m², situé 1 rue de la Hallebarde à Orléans (45). Cet investissement, d'un montant de 1 724 805 € acte en mains, dégage un rendement de 5,93%.
- Le 29 décembre 2011 :
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataires : Mona Lisait / Artstock), de 136 m², situé 22 place des Innocents à Paris (75). Cet investissement, d'un montant de 1 498 715 € acte en mains, dégage un rendement de 5,20%.
 - il a été acquis en pleine propriété, un ensemble commercial (locataire : Flunch), de 1 336 m², situé 36 rue Rambuteau à Paris (75). Cet investissement, d'un montant de 5 147 209 € acte en mains, dégage un rendement de 5,01%.
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataire : Kiloutou), de 447 m², ainsi que 10 emplacements de stationnement, situé avenue des Bâtes à Dreux (28). Cet investissement, d'un montant de 596 716 € acte en mains, dégage un rendement de 7,70%.
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataire : Kiloutou), de 494 m² ainsi que des emplacements de stationnement, situé 13 avenue de la Victoire à Meaux (77). Cet investissement, d'un montant de 950 287 € acte en mains, dégage un rendement de 7,40%.
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataire : Dekra), de 873 m², ainsi que 44 emplacements de stationnement, situé ZA de Saint-Martory à Portet-sur-Garonne (31). Cet investissement, d'un montant de 915 116 € acte en mains, dégage un rendement de 7,23%.
 - il a été acquis en pleine propriété un local commercial (locataire : Maisons du Monde), de 871 m², situé ZAC Plein sud à Aubière (63). Cet investissement, d'un montant de 1 530 561 € acte en mains, dégage un rendement de 7,21%.

Arbitrages

Au cours de l'année 2011, votre société a cédé les biens ci-dessous, après accord du conseil de surveillance :

- Le 4 janvier 2011, un lot de copropriété à destination de commerce, situé Centre commercial Tête de Pont - Quai Gallieni 92150 Suresnes pour un prix de 360 342 € net vendeur.

- Le 24 août 2011, un lot de copropriété à destination de bureaux, situé 11/13, rue Carnot 94270 Le Kremlin-Bicêtre pour un prix de 92 000 € net vendeur.
- Le 18 octobre 2011, les lots de commerces situés 1 rue du Docteur Schnaffer 93270 Sevran pour un prix de 276 200 € net vendeur.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2011 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

| | |
|--|----------|
| 171 rue Veron 94140 Alfortville Travaux de réfection des parties communes | 84 233 € |
| 30 rue Montrosier 92200 Neuilly sur Seine Remise en état du local commercial avant relocation | 33 857 € |
| 11/13 rue du Général de Gaulle 78120 Rambouillet Travaux de réfection de la façade (quote-part copropriété) | 7 565 € |
| Immeuble Fragonard 06400 Cannes Travaux de ravalement (quote-part copropriété) | 4 022 € |
| 12 rue Fonvielle 31100 Toulouse Reprise de la couverture et de la façade (quote-part copropriété) | 3 646 € |
| 1 rue Bokanowski 92600 Asnières Réfection de la toiture (quote-part copropriété) | 2 927 € |
| 19 rue de Washington 75008 Paris Réfection de la cheminée (quote-part copropriété) | 1 234 € |
| 50 avenue de Paris 95600 Eaubonne Travaux d'étanchéité (quote-part copropriété) | 1 058 € |

Locataires en contentieux

Votre société a doté en provisions pour créances douteuses 254 647 €. Cette dotation concerne principalement les locataires sur les immeubles suivants :

| | |
|---|----------|
| - 8 rue Brantôme 75003 Paris | 56 514 € |
| - Centre commercial Espace 78130 Les Mureaux (Indivision) | 44 765 € |
| - 30 rue Montrosier 92200 Neuilly-sur-Seine | 23 847 € |
| - 5 quai Jayr 69009 Lyon (Indivision) | 18 430 € |
| - 12 rue Fonvielle 31000 Toulouse | 13 882 € |
| - 48 quai de Jemmapes 75010 Paris | 13 344 € |
| - Centre commercial du Centre-Ville 45800 Saint-Jean-de-Braye | 10 162 € |
| - 27/29 rue Jean Jaurès 94240 l'Hay-les-Roses | 9 868 € |
| - 21/23 boulevard Richard Lenoir 75011 Paris | 9 307 € |
| - 35/37 rue Emile Combes 78800 Houilles | 8 144 € |
| - 171 rue Véron 94140 Alfortville | 6 348 € |
| - avenue du 8 Mai 1945 59176 Masny | 5 155 € |
| - 35 rue de la Garenne - Les Postillons des Bruyères 92310 Sèvres | 3 946 € |
| - 70 rue du Faubourg Poissonnière 75010 Paris | 3 604 € |
| - 20 rue Daval 75011 Paris | 3 278 € |
| - 73 rue du Cherche-Midi 75006 Paris | 3 342 € |
| - ZAC des Roches - Lieudit «le Buisson » 77370 Nangis | 2 949 € |
| - 52 rue du Javelot 75013 Paris | 2 648 € |
| - 80 avenue d'Argenteuil 92600 Asnières | 2 600 € |
| - Parc la Rocade ZI sud 77120 Coulommiers | 2 547 € |
| - avenue du Général de Gaulle 92140 Clamart | 2 437 € |
| - 55/57 rue de Versailles 78150 Le Chesnay | 2 141 € |
| - ZAC de la Fougère 88150 Chavelot (indivision) | 1 774 € |
| - Font Saint Martial «le Chazaud» 87220 Feytiat | 1 734 € |
| - 5 route d'Olivet 45000 Orléans | 1 310 € |

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

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2011

Les produits locatifs s'élèvent à 11 321 424,05 €. Ils ont augmenté de 24,73% par rapport à l'exercice 2010.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en augmentation de 95,70% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 8 798 117,58 €, en augmentation de 32,03% par rapport à l'exercice 2010 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice, soumis au vote des associés, s'élève à 56 € par part.

MARCHE DES PARTS

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 20 080 parts et le retrait de 1 343 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 18 737 parts au nominal de 763 €, soit 14 296 331 €, le capital passant ainsi de 110 603 717 € en début d'exercice à 124 900 048 € en fin d'exercice.

Au 31 décembre 2011, 169 parts étaient en attente de retrait (soit 0,10% du nombre total de parts).

Au cours de l'année 2011, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2011, ce sont 2 446 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (39 dossiers) et de donations (10 dossiers).

CONTENTIEUX

Votre société de gestion, ainsi que la SCPI Ficoma, avaient saisi en 2009 le TGI de Pontoise, avec différentes autres sociétés de gestion et de SCPI, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter chaque année la communication des feuilles de présence, contenant des informations personnelles sur les associés, aux différentes assemblées générales.

Cette procédure a été initiée dans un souci de protection des associés au regard des informations confidentielles figurant dans les dites feuilles de présence (nom, prénom, adresse, nombre de parts dans la SCPI).

L'APPSCPI ayant obtenu judiciairement ce droit de communication dans des procédures judiciaires l'opposant à d'autres SCPI, nous avons finalement pris la décision de ne pas poursuivre celle en cours à Pontoise.

Par jugement du TGI de Pontoise en date 16 mars 2012, il nous a été demandé de publier un communiqué pour rappeler aux associés l'obligation qui incombe aux sociétés de gestion en la matière et les dispositions applicables.

Vous le trouverez en dernière page du rapport annuel.

PERSPECTIVES

Le résultat 2011 est en nette progression, de + 32% par rapport à 2010. Après une année transitoire où le rythme de la collecte s'est fortement accéléré, avec des investissements immobiliers initiés en fin d'année et dont les derniers devraient se conclure en 2012, le résultat devrait être en hausse en 2012, permettant à la fois le maintien, voire la hausse du dividende et un renforcement du report à nouveau.

ASSEMBLEE GENERALE

La société de gestion vous propose, comme chaque année, de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2011, de l'affectation du résultat et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- tout d'abord, au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2011, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et que l'encours antérieur s'élève à 20 millions d'euros,
- ensuite, à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

Cette année, est soumise à votre approbation une résolution nouvelle relative à une rémunération sur les arbitrages d'actifs.

Pour poursuivre dans les meilleures conditions d'efficacité la politique d'arbitrage récemment engagée, à un moment où les pouvoirs publics font peser des obligations supplémentaires de performance énergétique sur les bailleurs, il est essentiel que la société de gestion soit dotée de moyens pérennes pour mener à bien cette mission. Or, cette activité, pourtant nécessaire à l'adaptation et à la modernisation du patrimoine de votre SCPI, n'est pas rémunérée en tant que telle.

C'est pourquoi votre société de gestion soumet au vote de l'assemblée générale annuelle une rémunération sur les arbitrages, conformément à la pratique de place instaurée il y a une dizaine d'années par les autres sociétés de gestion, pratique qui avait reçu en son temps l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cette rémunération de 2,5% recouvre la fonction de cession et d'acquisition en réemploi des actifs de la SCPI par la société de gestion. Elle a pour assiette globale, le prix de cession net vendeur et elle est payable en deux temps : le premier lors de la vente, le second lors du réemploi. Conformément à l'article 422-10 du règlement général de l'AMF, une résolution en assemblée générale ordinaire, votée chaque année, est appropriée pour la mise en place de cette dernière. Tel est l'objet de la résolution n° 12, qui a reçu l'approbation de votre conseil de surveillance.

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance se compose de sept membres nommés par l'assemblée générale pour trois ans.

Cette année, trois mandats viennent à expiration avec la présente assemblée générale. Ceux de :

- Monsieur Jacques BALESE
- Monsieur Eric GERNER
- MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Nicolas JEZIC.
(la société MATIGNON FINANCES sera ensuite représentée par Monsieur Franck ROSSARD).

Ces membres du conseil de surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu six candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

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

Rédigé le 15 février 2012

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre Société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de FICOMA pour son exercice clos le 31 décembre 2011.

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

L'ensemble de ces documents, ainsi que le rapport du Commissaire aux comptes, ont été examinés par notre Conseil au cours de sa réunion du 5 avril 2012.

La Société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de notre SCPI en 2011 et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- En moyenne sur l'année, le taux d'occupation (*loyers encaissés sur loyers quittancés*) a été de 93,95%.
- L'expertise réalisée par actualisation de la valeur des immeubles au 31/12/2011 fait apparaître une valeur estimée à 176 043 232 € hors droits, en hausse de 1,53% par rapport à l'expertise de 2010 en tenant compte des nombreux investissements réalisés en 2011.

Le rapport de la société de gestion reprend les principales augmentations ou baisses de valeur constatées sur les immeubles en patrimoine.

Les valeurs estimées (176 043 232 €) sont supérieures aux valeurs comptables (156 483 821 €).

Par ailleurs :

- Les produits locatifs s'élèvent à 11 321 424 € en augmentation de 24,73% par rapport à l'exercice précédent.
- Le résultat de l'exercice ressort à 8 798 117,58 € en augmentation de 32,03%.
- Le dividende de l'exercice a été de 56 € par part.
- Dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, le nombre de parts s'établissait à 163 696 au 31/12/2011.

Nous attirons votre attention sur les achats réalisés durant le dernier exercice et l'aspect relatif (positif) de tous ces investissements sur le rendement.

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

En dehors de cet aspect technique, le Conseil de Surveillance s'est attaché à gérer au mieux une situation difficile au sein de la société de gestion UFFI REAM due au départ massif du personnel de la direction ; cela a notamment engendré pour moi-même, président du Conseil de Surveillance, de nombreux voyages à Paris, afin de discuter avec les actionnaires d'UFFI REAM et les éventuels acquéreurs.

Conseil de surveillance

Les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance :

- Monsieur Jacques BALESSE
- Monsieur Eric GERNER
- la société MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Nicolas JEZIC.

Ils se représentent à vos suffrages. Six autres candidats se sont déclarés.

Il vous appartiendra de choisir trois membres parmi les neuf candidats qui vous sont présentés.

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

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

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix ou nommément à un membre du Conseil de Surveillance.

D'autre part, nous leur demandons instamment de n'envoyer aucun pouvoir *en blanc*. Si vous ne connaissez vraiment personne pour qui voter, envoyez votre pouvoir au **PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**.

Cependant, tout pouvoir donné, même à un membre du Conseil de Surveillance, ne donne pas faculté de voter pour l'élection d'un nouveau membre.

En plus du pouvoir donné pour vous représenter, il faut donc impérativement cocher le nom de ceux que vous souhaitez désigner.

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

Jacques BALESE
Président du Conseil de Surveillance

TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

| | Bureaux | Locaux commerciaux | Locaux d'activité |
|-------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| PARIS | 0,00% | 19,93% | 0,00% |
| REGION PARISIENNE | 5,91% | 13,35% | 0,81% |
| PROVINCE | 15,78% | 39,70% | 4,51% |
| TOTAUX | 21,69% | 72,98% | 5,33% |

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 7 juillet 1983

Nominal de la part : 763 €

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors de souscriptions | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions | Prix d'entrée au 31 décembre |
|-------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|
| 2007 | 58 984 478 € | 18 656 570,90 € | 77 306 | 1 046 | 1 587 072 € | 1 050 € |
| 2008 | 82 211 724 € | 32 157 976,00 € | 107 748 | 1 591 | 2 759 346 € | 1 080 € |
| 2009 | 83 776 637 € | 2 425 609,70 € | 109 799 | 1 685 | 356 003 € | 1 080 € |
| 2010 | 110 603 717 € | 26 827 080,00 € | 144 959 | 2 431 | 3 204 924 € | 1 085 € |
| 2011 | 124 900 048 € | 20 471 250,80 € | 163 696 | 2 761 | 1 770 263 € | 1 085 € |

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier | Demandes de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|--|--|---|--|
| 2007 | 1 030 | 1,73% | 0 | 15 jours | 411,50 € |
| 2008 | 2 517 | 2,34% | 6 | 15 jours | 370,00 € |
| 2009 | 2 006 | 1,86% | 0 | 15 jours | 496,96 € |
| 2010 | 1 363 | 0,94% | 0 | N.S. | 548,64 € |
| 2011 | 1 343 | 0,93% | 169 | 15 jours | 522,34 € |

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|---------------------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier | 970 €* 1 050 €** | 1 050 €* 1 080 €** | 1 080 € | 1 080 €* 1 085 €** | 1 085 € |
| Dividende versé au titre de l'année | 63 € | 63 € | 60,50 € | 56 € | 56 € |
| Rentabilité de la part (1) | 6,49% * 6,00% ** | 6,00% * 5,83% ** | 5,60% | 5,19%* 5,16%** | 5,16% |
| Report à nouveau cumulé par part (2) | 4,37 € | 3,92 € | 1,84 € | 1,27 € | 0,65 € |

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription.

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

Pour 2007 * Prix de souscription au 01.01.2007

** Prix de souscription à compter du 04.07.2007

Pour 2008 * Prix de souscription au 04.07.2007

** Prix de souscription à compter du 15.12.2008

Pour 2010 * Prix de souscription au 01.01.2010

** Prix de souscription à compter du 20.09.2010

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

| | 2007 | % du Total des Revenus | 2008 | % du Total des Revenus | 2009 | % du Total des Revenus | 2010 | % du Total des Revenus | 2011 | % du Total des Revenus |
|--|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| . Recettes locatives brutes | 76,84 | 94,88% | 69,17 | 90,68% | 71,04 | 96,55% | 75,40 | 95,70% | 72,79 | 97,78% |
| . Produits financiers (2) | 3,68 | 4,54% | 5,27 | 6,91% | 0,93 | 1,26% | 0,87 | 1,11% | 1,32 | 1,78% |
| . Produits divers | 0,47 | 0,58% | 1,84 | 2,41% | 1,61 | 2,19% | 2,52 | 3,19% | 0,33 | 0,44% |
| * TOTAL | 80,99 | 100,00% | 76,28 | 100,00% | 73,58 | 100,00% | 78,79 | 100,00% | 74,44 | 100,00% |
| CHARGES (1) | | | | | | | | | | |
| . Commission de gestion | 6,83 | 8,43% | 6,29 | 8,25% | 6,21 | 8,44% | 6,65 | 8,45% | 6,33 | 8,50% |
| . Autres frais de gestion | 3,11 | 3,84% | 2,35 | 3,08% | 1,38 | 1,88% | 1,03 | 1,31% | 0,86 | 1,15% |
| . Entretien du patrimoine | 0,41 | 0,51% | 1,78 | 2,33% | 8,77 | 11,92% | 5,08 | 6,45% | 1,26 | 1,69% |
| . Charges financières | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 1,62 | 2,20% | 5,59 | 7,10% | 5,01 | 6,73% |
| . Charges locatives non récupérables | 3,44 | 4,25% | 3,30 | 4,33% | 3,83 | 5,21% | 4,54 | 5,77% | 2,73 | 3,67% |
| Sous-total charges externes | 13,79 | 17,03% | 13,72 | 17,99% | 21,81 | 29,64% | 22,90 | 29,07% | 16,18 | 21,74% |
| Amortissements nets (3) | | | | | | | | | | |
| . patrimoine | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| . autres | -1,37 | -1,69% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Provisions nettes (3) | | | | | | | | | | |
| . pour travaux | 2,38 | 2,94% | 0,59 | 0,77% | -6,40 | -8,70% | -2,23 | -2,83% | 1,27 | 1,71% |
| . autres | 0,76 | 0,94% | 1,92 | 2,52% | -2,01 | -2,73% | 2,12 | 2,70% | 0,00 | 0,00% |
| Sous-total charges internes | 1,77 | 2,19% | 2,51 | 3,29% | -8,41 | -11,43% | -0,11 | -0,14% | 1,27 | 1,71% |
| * TOTAL | 15,56 | 19,21% | 16,23 | 21,28% | 13,40 | 18,21% | 22,80 | 28,93% | 17,45 | 23,45% |
| * RESULTAT COURANT | 65,43 | 80,79% | 60,05 | 78,72% | 60,18 | 81,79% | 55,99 | 71,07% | 56,99 | 76,55% |
| * RESULTAT EXCEPTIONNEL | -1,10 | -1,36% | 0,53 | | 0,15 | | -0,42 | | -0,42 | -0,56% |
| Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement | 1,35 | 1,67% | -2,42 | -3,17% | -0,17 | -0,23% | -0,65 | -0,83% | 0,52 | 0,70% |
| Revenus distribués (2) | 62,98 | 77,76% | 63,00 | 81,90% | 60,50 | 82,02% | 56,22 | 71,89% | 56,00 | 75,85% |

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

| | TOTAL AU 31/12/2010 | DURANT L'ANNEE 2011 | TOTAL AU 31/12/2011 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Fonds collectés | 146 055 363 | 20 471 251 | 166 526 614 |
| + Emprunts | 20 000 000 | | 20 000 000 |
| + Cession d'immeubles | 4 101 168 | 690 579 | 4 791 747 |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 120 035 | | 120 035 |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | 14 517 586 | 2 117 236 | 16 634 822 |
| - Achats d'immeubles et travaux immobilisés | 136 717 775 | 26 422 451 | 163 140 226 |
| -Prélèvement sur prime d' émission | 6 007 579 | 826 550 | 6 834 129 |
| + Plus-values réalisées sur cessions d'actifs | - 200 413 | 35 365 | - 165 049 |
| - Dépôts et cautionnements | 61 308 | - 1 419 | 59 889 |
| Sommes restant à investir | 12 531 835 | - 8 167 623 | 4 364 212 |

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

| DESIGNATION DES IMMEUBLES | DATE D'ACQUISITION | PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS | FRAIS D'ACQUISITION | TOTAL | VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2011 |
|---|--------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------|
| Quai de Jemmapes 75010 PARIS | 25.01.84 | 66 511,98 | 2 591,63 | 69 103,61 | 285 000 |
| Centre Commercial Intermarché 45380 LA CHAPELLE ST MESTMIN | 27.07.84 | 103 652,57 | | 103 652,57 | 286 000 |
| 34 rue Dauphine 75006 PARIS | 12.12.84 | 160 738,13 | 32 624,09 | 193 362,22 | 490 000 |
| 34 rue Jules Verne 44700 ORVAULT | 21.12.84 | 239 162,02 | 5 488,16 | 244 650,18 | 390 000 |
| 55/57 rue de Versailles 78150 LE CHESNAY | 27.12.84 | 79 273,49 | 16 007,15 | 95 280,64 | 303 000 |
| 30 rue Montrosier 92200 NEUILLY SUR SEINE | 05.03.85 | 142 624,36 | 28 812,86 | 171 437,22 | 310 000 |
| 80 avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES | 19.03.85 | 60 979,61 | 12 424,59 | 73 404,20 | 150 000 |
| 151 avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE | 28.03.85 | 314 044,98 | | 314 044,98 | 900 000 |
| Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT | 28.03.85 | 509 484,62 | | 509 484,62 | 1 380 000 |
| Les Postillons des Bruyères 92310 SEVRES | 15.04.85 | 579 306,27 | 9 375,61 | 1 299 246,74 | 1 420 000 |
| Les Postillons des Bruyères 92310 SEVRES | 24.09.86 | 195 134,74 | 4 802,14 | | |
| Les Postillons des Bruyères 92310 SEVRES | 31.07.87 | 500 032,78 | 10 595,21 | | |
| 11 rue du Parlement Sainte Catherine 33000 BORDEAUX | 17.07.85 | 137 204,11 | 19 513,47 | 156 717,58 | 545 000 |
| 34 avenue Victor Hugo 92170 VANVES | 18.07.85 | 157 022,49 | 30 566,03 | 187 588,52 | 280 000 |
| 94 rue Cambronne 75015 PARIS | 08.10.85 | 112 659,82 | 23 324,70 | 135 984,52 | 290 000 |
| Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT-LO | 28.10.85 | 157 022,49 | 4 116,12 | 161 138,61 | 280 000 |
| 70 rue Faubourg Poissonnière 75010 PARIS | 30.10.85 | 102 582,33 | 21 754,47 | 124 336,80 | 178 000 |
| 125 rue Ordener 75018 PARIS | 20.12.85 | 185 607,84 | 38 112,25 | 223 720,09 | 770 000 |
| 67 avenue du Docteur Netter 75012 PARIS | 20.12.85 | 82 348,58 | 17 531,64 | 99 880,22 | 160 000 |
| 27/29 rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES | 22.01.86 | 76 224,51 | 15 168,68 | 91 393,19 | 140 000 |
| Place Salvador Allende 94140 ALFORTVILLE | 27.03.86 | 470 121,36 | 9 909,19 | 480 030,55 | 1 110 000 |
| 5 rue Franklin 75016 PARIS | 16.04.86 | 237 134,45 | 48 402,56 | 285 537,01 | 450 000 |
| 99 rue de Rennes 75006 PARIS | 29.04.86 | 315 121,72 | 66 467,77 | 381 589,49 | 1 270 000 |
| 95 bd Magenta 75010 PARIS | 06.05.86 | 154 126,85 | 31 252,05 | 185 378,90 | 320 000 |
| 9 ter, 11, 13 rue Carnot 94270 LE KREMLIN BICETRE | 16.06.86 | | | | |
| 45 bis rue des Acacias 75017 PARIS | 25.07.86 | 221 813,32 | 45 871,91 | 267 685,23 | 713 000 |
| Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE | 18.09.86 | 230 371,02 | 5 488,16 | 235 859,18 | 570 000 |
| 62 boulevard Ornano 75018 PARIS | 01.10.86 | 238 601,59 | 48 631,24 | 287 232,83 | 620 000 |
| 252 rue du Faubourg Saint Martin 75010 PARIS | 01.10.86 | 63 571,24 | 13 949,09 | 77 520,33 | 160 000 |
| 206 rue du Faubourg St Antoine 75012 PARIS | 01.10.86 | 238 601,58 | 48 555,01 | 287 156,59 | 650 000 |
| 89/91 rue de Bellevue 92100 BOULOGNE | 10.10.86 | 104 102,37 | 21 190,41 | 125 292,78 | 230 000 |
| Centre Commercial Tête de Pont 92150 SURESNES | 18.12.86 | | 10 290,31 | 10 290,31 | |
| 10 bis rue Klock 92110 CLICHY | 24.12.86 | 166 169,43 | 32 319,19 | 198 488,62 | 244 000 |
| 24 rue Pigacière 14000 CAEN | 23.12.86 | 124 245,95 | 11 891,02 | 136 136,97 | 300 000 |
| 6/8 rue Claude Monet 69330 MEYZIEU | 27.02.87 | 286 040,09 | 6 479,08 | 292 519,17 | 496 000 |
| 2/4 rue Claude Monet 69330 MEYZIEU | 02.04.87 | 589 977,70 | 12 043,47 | 602 021,17 | 1 170 000 |
| Quartier de l'Horloge 75003 PARIS | 29.04.87 | 408 563,36 | | 408 563,36 | 537 000 |
| 1 rue du Docteur Schaffner 93270 SEVRAN | 27.05.87 | | 20 047,05 | 20 047,05 | |
| 60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF | 09.06.87 | 644 137,04 | | 644 137,04 | 730 000 |
| 26 rue de Roi de Sicile 75004 PARIS | 09.07.87 | 257 003,74 | 53 128,48 | 310 132,22 | 620 000 |
| ZI de la République 86000 POITIERS | 17.07.87 | 487 836,86 | 10 320,80 | 498 157,65 | 445 000 |
| 73 rue du Cherche Midi 75006 PARIS | 09.09.87 | 213 260,94 | 42 274,11 | 255 535,05 | 322 000 |
| 48 rue de Belleville 75020 PARIS | 25.09.87 | 228 673,53 | 5 488,16 | 234 161,69 | 370 000 |
| Centre Commercial Les II Vallées 69700 GIVORS | 19.10.87 | 846 002,93 | 17 074,29 | 863 077,22 | 1 860 000 |
| 14 rue Pablo Picasso 01000 BOURG EN BRESSE | 19.10.87 | 686 020,58 | 14 025,31 | 700 045,89 | 1 330 000 |
| 3 bis et 5 route d'Olivet ORLEANS | 04.11.87 | 567 110,35 | 11 891,02 | 579 001,38 | 1 320 000 |
| Lot "La Cristolle II" 84000 AVIGNON | 11.12.87 | 746 795,77 | 14 635,11 | 761 430,88 | 920 000 |
| 851 avenue de la République 59000 MARCQ EN BAROEUL | 29.12.87 | 406 172,97 | 59 607,57 | 465 780,53 | 490 000 |
| 136 rue de la Sous Préfecture 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE | 08.02.88 | 178 517,80 | 4 421,02 | 182 938,82 | 215 000 |
| Centre Commercial Atlantis 44800 SAINT-HERBLAIN | 29.02.88 | 1 097 632,92 | 21 952,66 | 1 119 585,58 | 2 850 000 |
| 70 rue Maurice Flandin 69003 LYON | 23.03.88 | 344 306,10 | 7 622,45 | 351 928,55 | 478 000 |
| 1605 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE | 12.07.88 | 408 388,88 | 7 622,45 | 416 011,33 | 715 000 |
| Zac de la Condamnine 34270 SAINT-JEAN-DE-VEDAS | 27.07.88 | 643 334,85 | 13 263,06 | 656 597,92 | 1 280 000 |
| Fontaine Saint Martial 87220 FEYTIAT | 23.09.88 | 409 325,61 | | 409 325,61 | 610 000 |
| 2631 avenue des Landiers 73000 CHAMBERY | 12.12.88 | 212 666,38 | 5 030,82 | 217 697,20 | 350 000 |
| Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS | 30.12.88 | 853 714,49 | | 853 714,49 | 1 730 000 |
| 226 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART | 13.03.89 | 391 489,08 | 8 460,92 | 399 950,00 | 530 000 |
| 19 rue de Washington 75008 PARIS | 31.05.00 | 264 724,97 | 23 248,48 | 287 973,45 | 544 000 |
| 5 Quai Jayr 69009 LYON indivision à 30 % | 24.05.00 | 1 192 991,57 | 83 657,42 | 1 276 648,99 | 1 656 000 |
| 160 rue d'Antibes 06400 CANNES | 01.03.01 | 228 673,53 | 14 449,46 | 243 122,99 | 480 000 |

| DESIGNATION DES IMMEUBLES | DATE D'ACQUISITION | PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS | FRAIS D'ACQUISITION | TOTAL | VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2011 |
|--|--------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------|
| 17 à 27 rue J. Lolive 93500 PANTIN | 12.07.01 | 317 703,75 | 19 359,89 | 337 063,64 | 690 000 |
| 171 rue Véron 94140 ALFORTVILLE | 31.03.04 | 805 000,00 | 48 073,57 | 853 073,57 | 1 240 000 |
| Centre Commercial Espace 78130 LES MUREAUX indivision à 33,33 % | 02.12.04 | 2 000 000,00 | 40 095,61 | 2 040 095,61 | 2 833 050 |
| 75 rue du Javelot 75013 PARIS | 09.05.05 | 407 790,00 | 26 535,12 | 434 325,12 | 555 000 |
| 8 avenue de l'Europe 59223 RONCQ à 33,34 % | 16.06.05 | 1 217 400,00 | 24 000,00 | 1 241 400,00 | 960 192 |
| 20 rue Daval 75011 PARIS | 06.10.05 | 723 459,66 | 49 698,00 | 773 157,66 | 900 000 |
| 9, rue de la Cossonerie 75001 PARIS | 06.10.05 | 978 963,97 | 66 230,00 | 1 045 193,97 | 2 010 000 |
| Zone d'activité de la Fougère 88150 CHAVELOT à 50 % | 28.10.05 | 2 324 999,99 | 141 030,00 | 2 466 029,99 | 2 340 000 |
| 24, Rue des Champoullins 89000 AUXERRE | 28.12.05 | 980 000,00 | 61 100,00 | 1 041 100,00 | 680 000 |
| 25, Rue Louis Vicat 58000 NEVERS | 28.12.05 | 1 372 000,00 | 84 100,00 | 1 456 100,00 | 790 000 |
| 7, Rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX | 28.12.05 | 1 441 712,00 | 88 200,00 | 1 529 912,00 | 722 000 |
| 32/34 rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG | 06.04.06 | 1 300 000,00 | 9 295,00 | 1 309 295,00 | 950 000 |
| 78 avenue Kléber 75016 PARIS | 14.09.06 | 1 100 000,00 | 55 990,00 | 1 155 990,00 | 1 440 000 |
| 7 quai Voltaire 75007 PARIS | 29.09.06 | 2 300 000,00 | 117 070,00 | 2 417 070,00 | 2 130 000 |
| 32/34 rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG | 01.08.06 | 1 100 000,00 | 7 865,00 | 1 107 865,00 | 760 000 |
| Zac des roches 77370 NANGIS | 04.01.08 | 4 110 386,29 | 68 140,00 | 4 178 526,29 | 4 480 000 |
| 11 boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN 18 % | 09.01.07 | 900 000,00 | 21 003,30 | 921 003,30 | 977 400 |
| 61 rue Montorgueil 75002 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 395 728,56 | | 395 728,56 | 446 400 |
| 64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle 75004 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 266 365,08 | | 266 365,08 | 277 200 |
| 25 bd de la Tour Maubourg / 48 rue St Dominique 75007 PARIS à 36% | 05.09.07 | 302 465,88 | | 302 465,88 | 453 600 |
| 1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles 75017 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 329 773,68 | | 329 773,68 | 388 800 |
| 45 rue Rohechouart 75009 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 220 846,68 | | 220 846,68 | 234 000 |
| 151 rue d'Alésia / 2 rue Delbet 75014 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 390 025,08 | | 390 025,08 | 415 800 |
| 199 - 199 bis rue de la Convention 75015 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 325 212,48 | | 325 212,48 | 329 400 |
| 331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde 75015 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 356 155,92 | | 356 155,92 | 360 000 |
| 2 rue Donizetti / 46 rue d'Auteuil 75016 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 1 055 276,28 | | 1 055 276,28 | 1 094 400 |
| 2 Rue Dufrenoy / 1 rue Benjamin Godard 75016 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 353 913,48 | | 353 913,48 | 363 600 |
| 66 avenue Kléber / 2 rue Ciramosa 75016 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 369 346,68 | | 369 346,68 | 388 800 |
| 64 rue de Passy 75016 PARIS à 36 % | 07.09.07 | 2 105 430,12 | | 2 105 430,12 | 2 530 800 |
| 73 boulevard Berthier / 13 rue le Chatellier 75017 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 165 465,36 | | 165 465,36 | 169 200 |
| 71 rue Guy Moquet 75017 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 173 102,40 | | 173 102,40 | 183 600 |
| 50 rue Damremont 75018 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 145 100,52 | | 145 100,52 | 158 400 |
| 98 rue de Flandre 75019 PARIS à 36 % | 05.09.07 | 217 650,60 | | 217 650,60 | 224 280 |
| 1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue 92600 ASNIERES à 36 % | 05.09.07 | 181 375,56 | | 181 375,56 | 198 000 |
| 10 rue Isidore Nerat 93600 AULNAY SOUS BOIS à 36 % | 05.09.07 | 185 003,28 | | 185 003,28 | 174 240 |
| 9-11 rue Gabriel Péri / 16 bd de la liberté 92320 CHATILLON à 36 % | 05.09.07 | 119 168,64 | | 119 168,64 | 115 200 |
| 29 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART à 36 % | 05.09.07 | 326 196,72 | | 326 196,72 | 309 600 |
| 34 place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES à 36 % | 05.09.07 | 178 402,32 | | 178 402,32 | 169 200 |
| 50 avenue de Paris / 35 rue de Soisy 95600 EAUBONNE à 36 % | 05.09.07 | 114 756,84 | | 114 756,84 | 111 600 |
| 35 à 41 rue du Général De Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS à 36% | 05.09.07 | 192 674,52 | | 192 674,52 | 190 800 |
| 108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU à 36 % | 05.09.07 | 237 869,64 | | 237 869,64 | 259 200 |
| 1 rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE à 36 % | 05.09.07 | 144 728,28 | | 144 728,28 | 190 800 |
| 53 avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF à 36 % | 05.09.07 | 89 478,72 | | 89 478,72 | 97 200 |
| 7 place des Arts Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON à 36 % | 05.09.07 | 78 336,00 | | 78 336,00 | 75 600 |
| 34 avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE à 36 % | 05.09.07 | 124 585,56 | | 124 585,56 | 118 800 |
| 142 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE à 36 % | 05.09.07 | 172 697,76 | | 172 697,76 | 165 600 |
| 6 rue Boursier et 5 rue Archangé 91400 ORSAY à 36 % | 05.09.07 | 132 089,04 | | 132 089,04 | 136 800 |
| 13 rue Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET à 36 % | 05.09.07 | 128 449,44 | | 128 449,44 | 147 600 |
| 198 rue Houdan et avenue de la Gare 92330 SCEAUX à 36 % | 05.09.07 | 153 119,16 | | 153 119,16 | 163 800 |
| 9 avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 36 % | 05.09.07 | 76 376,16 | | 76 376,16 | 77 400 |
| 26 avenue de Saint Cloud 78000 VERSAILLES à 36 % | 05.09.07 | 216 378,00 | | 216 378,00 | 219 600 |
| 3 et 11 place de l'Hotel de Ville 60200 COMPIEGNE à 36 % | 05.09.07 | 254 562,12 | | 254 562,12 | 270 000 |
| Le Sikkim 73210 LA PLAGNE | 08.02.08 | 875 585,28 | 54 000,00 | 929 585,28 | 860 000 |
| Zac de la Prairie 77120 COULOMMIERS | 29.04.08 | 2 548 000,00 | 117 208,00 | 2 665 208,00 | 2 550 000 |
| 1 Rue des Chênes 50190 PERIERS | 15.07.08 | 1 706 250,00 | 36 500,00 | 1 742 750,00 | 1 640 000 |
| 35 Rue Henri Barbusse 78800 HOUILLES | 04.07.08 | 1 178 403,23 | 37 000,00 | 1 215 403,23 | 670 000 |
| 158 Boulevard Charles de Gaulle 92700 COLOMBES | 04.07.08 | 2 306 138,73 | 54 000,00 | 2 360 138,73 | 2 400 000 |
| 4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS | 18.09.08 | 407 040,90 | 27 000,00 | 434 040,90 | 470 000 |
| 10 boulevard Davout 89000 AUXERRE | 18.09.08 | 286 436,19 | 19 600,00 | 306 036,19 | 300 000 |
| 2 rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS | 18.09.08 | 311 562,17 | 21 100,00 | 332 662,17 | 340 000 |
| 82-86 boulevard Carnot 06400 CANNES | 18.09.08 | 889 459,75 | 56 600,00 | 946 059,75 | 1 170 000 |
| 19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN | 18.09.08 | 1 005 039,27 | 63 700,00 | 1 068 739,27 | 1 040 000 |

| DESIGNATION DES IMMEUBLES | DATE D'ACQUISITION | PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS | FRAIS D'ACQUISITION | TOTAL | VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2011 |
|--|--------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND | 18.09.08 | 964 837,70 | 61 300,00 | 1 026 137,70 | 1 020 000 |
| 4 rue Stéphane Mony 78100 ST GERMAIN EN LAYE | 18.09.08 | 552 771,60 | 36 000,00 | 588 771,60 | 590 000 |
| 76 boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON | 18.09.08 | 251 259,82 | 17 400,00 | 268 659,82 | 270 000 |
| Rue de Stalingrad 44600 SAINT NAZAIRE | 18.09.08 | 261 310,21 | 17 200,00 | 278 510,21 | 280 000 |
| 2-6 rue Saint Venant 59000 LILLE | 18.09.08 | 241 209,42 | 16 800,00 | 258 009,42 | 280 000 |
| Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE | 18.09.08 | 1 909 574,61 | 124 300,00 | 2 033 874,61 | 1 940 000 |
| 136 rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ | 18.09.08 | 115 579,52 | 9 000,00 | 124 579,52 | 125 000 |
| 76 boulevard Saint Marcel 75005 PARIS | 18.09.08 | 879 409,36 | 56 000,00 | 935 409,36 | 910 000 |
| 36-38 Cours de Vincennes 75012 PARIS | 18.09.08 | 824 132,20 | 52 600,00 | 876 732,20 | 880 000 |
| 1 rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES | 18.09.08 | 231 159,03 | 16 200,00 | 247 359,03 | 262 000 |
| 60-62 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE | 18.09.08 | 613 073,95 | 39 700,00 | 652 773,95 | 673 000 |
| 21-23 rue Renan 69007 LYON | 18.09.08 | 628 149,54 | 40 600,00 | 668 749,54 | 600 000 |
| 302-304 rue Garibaldi 69003 LYON | 18.09.08 | 1 211 072,32 | 76 400,00 | 1 287 472,32 | 1 330 000 |
| 11-15 Bis rue Lepouze 27000 EVREUX | 18.09.08 | 396 990,51 | 26 400,00 | 423 390,51 | 365 000 |
| 21-23 boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS | 18.09.08 | 2 914 613,87 | 181 100,00 | 3 095 713,87 | 3 220 000 |
| 121 boulevard Pierre Mendès France 50100 CHERBOURG | 18.09.08 | 462 318,06 | 30 400,00 | 492 718,06 | 510 000 |
| Avenue du 8 Mai 1945 59176 MASNY | 29.07.08 | 6 556 622,60 | 486 200,00 | 7 042 822,60 | 5 500 000 |
| Zac des Livraindières Lieu dit Champrier des Vallées 28100 DREUX | 15.05.09 | 775 648,77 | | 775 648,77 | 740 000 |
| Zac Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES | 11.12.09 | 5 780 649,61 | | 5 780 649,61 | 5 793 000 |
| Lieu dit Vignes de la justice 47150 MONFLANQUIN | 11.12.09 | 3 039 171,19 | | 3 039 171,19 | 2 890 000 |
| Lieu dit Le Clousy rue Georges Clémenceau LONGEVILLE SUR MER | 11.12.09 | 3 755 804,16 | | 3 755 804,16 | 3 750 000 |
| La Gare 69440 MORNANT | 11.12.09 | 3 470 034,68 | | 3 470 034,68 | 3 510 000 |
| Za La Brosserie Route de Lorris 45500 GIEN | 15.05.09 | 745 044,06 | | 745 044,06 | 730 000 |
| 79 avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET | 08.01.09 | 296 800,00 | | 296 800,00 | 360 000 |
| ZAC du Ru du Moulin- La Forge Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE | 29.04.10 | 821 928,05 | | 821 928,05 | 780 000 |
| PERI DEFENSE 390 rue d'Estienne d'Orves COLOMBES | 28.09.10 | 7 600 000,00 | | 7 600 000,00 | 7 850 000 |
| ZAC de Garonne 6 rue Isabelle Ebenhardt 31200 TOULOUSE | 14.09.10 | 6 777 929,24 | | 6 777 929,24 | 6 750 000 |
| Rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN | 13.12.10 | 10 590 000,00 | | 10 590 000,00 | 10 480 000 |
| 1-5-7 Avenue Forest 08000 CHARLEVILLE MEZIERES | 29.12.10 | 1 580 000,00 | | 1 580 000,00 | 1 580 000 |
| ZAC LYON CONFLUENCE 69002 LYON | 04.07.08 | 4 084 445,00 | | 4 084 445,00 | 4 084 445 |
| 47 rue Montbelliarde 01000 SAINT DENIS LES BOURG | 21.12.11 | 665 532,68 | 41 612,32 | 707 145,00 | 665 533 |
| Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAUX | 21.12.11 | 689 660,68 | 43 063,32 | 732 724,00 | 689 661 |
| 20/22 rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE | 21.12.11 | 347 587,66 | 22 465,34 | 370 053,00 | 347 588 |
| 1 rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS | 21.12.11 | 1 625 473,68 | 99 331,32 | 1 724 805,00 | 1 625 474 |
| 22 place des Innocents 75001 PARIS | 29.12.11 | 1 411 943,36 | 86 771,64 | 1 498 715,00 | 1 411 943 |
| 36 rue Rambuteau 75004 PARIS | 29.12.11 | 4 853 881,68 | 293 327,32 | 5 147 209,00 | 4 853 882 |
| Avenue des Battes 27100 DREUX | 29.12.11 | 561 390,68 | 35 325,32 | 596 716,00 | 561 391 |
| 13 avenue de la victoire 77100 MEAUX | 29.12.11 | 894 900,68 | 55 386,32 | 950 287,00 | 894 901 |
| ZA de Saint Martory 31120 PORTET SUR GARONNE | 29.12.11 | 861 703,68 | 53 412,32 | 915 116,00 | 861 704 |
| ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE | 29.12.11 | 1 442 250,68 | 88 310,32 | 1 530 561,00 | 1 442 251 |
| Parc de Madugas 33185 LE HAILLAN | 24.02.11 | 9 504 915,00 | 192 600,00 | 9 697 515,00 | 9 335 000 |
| 360 avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART | 13.05.11 | 1 002 642,00 | 18 155,00 | 1 020 797,00 | 952 500 |
| TOTAUX | | 156 483 820 | 4 875 624 | 161 359 444 | 176 043 232 |

SURFACES

| IMMEUBLES | SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²) | | | SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (M²) | | |
|---|-------------------------------------|------------|--------------|--------------------------------------|------------|--------------|
| | Bureaux | Loc. Comm. | Loc. Indust. | Bureaux | Loc. Comm. | Loc. Indust. |
| Quai de Jemmapes 75010 PARIS | | 76 | | | | |
| C. Commercial Intermarché 45380 LA CHAPELLE ST MESTMIN | | 144 | | | | |
| 34 rue Dauphine 75006 PARIS | | 32 | | | | |
| 34 rue Jules Verne 44700 ORVAULT | 356 | | | 151 | | |
| 55/57 rue de Versailles 78150 LE CHESNAY | | 127 | | | | |
| 30 rue Montrosier 92200 NEUILLY | | 60 | | | 60 | |
| 80 avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES | | 76 | | | | |
| 151 avenue Jean Chaubet 31000 TOULOUSE | | 857 | | | | |
| Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT | | 1 561 | | | | |
| Les Postillons des Bruyères 92310 SEVRES | | | 1 335 | | | |
| 11 rue du Parlement Sainte Catherine 33000 BORDEAUX | | 189 | | | | |
| 34 avenue Victor Hugo 92170 VANVES | | 110 | | | | |
| 94 rue Cambronne 75015 PARIS | | 43 | | | | |
| Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT-LO | | 204 | | | | |
| 70 rue Faubourg Poissonnière 75010 PARIS | | 29 | | | | |
| 125 rue Ordener 75018 PARIS | | 120 | | | | |
| 67 avenue du Docteur Netter 75012 PARIS | | 27 | | | | |
| 27/29 rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES | | 45 | | | | |
| Place Salvador Allende 94140 ALFORTVILLE | | 653 | | | | |
| 5 rue Franklin 75016 PARIS | | 62 | | | | |
| 99 rue de Rennes 75006 PARIS | | 52 | | | | |
| 95 boulevard Magenta 75010 PARIS | | 45 | | | | |
| 9 ter, 11, 13 rue Carnot 94270 LE KREMLIN BICETRE | | | | | | |
| 45 bis rue des Acacias 75017 PARIS | | 212 | | | | |
| Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE | | 285 | | | | |
| 62 boulevard Ornano 75018 PARIS | | 168 | | | | |
| 252 rue du Faubourg St Martin 75010 PARIS | | 36 | | | | |
| 206 rue du Faubourg St Antoine 75012 PARIS | | 132 | | | | |
| 89/91 rue de Bellevue 92100 BOULOGNE | | 70 | | | | |
| Centre Commercial Tête de Pont 92150 SURESNES | | | | | | |
| 10 bis rue Klock 92110 CLICHY | | 153 | | | | |
| 24 rue Pigacière 14000 CAEN | | 269 | | | | |
| 6/8 rue Claude Monet 69330 MEYZIEU | | 428 | | | | |
| 2/4 rue Claude Monet 69330 MEYZIEU | | 925 | | | | |
| Quartier de l'Horloge 75003 PARIS | | 204 | | | | |
| 1 rue du Dr Schaffner 93270 SEVRAN | | | | | | |
| 60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF | 354 | | | | | |
| 26 rue de Roi de Sicile 75004 PARIS | | 84 | | | | |
| ZI de la République 86000 POITIERS | 454 | | 535 | | | |
| 73 rue du Cherche Midi 75006 PARIS | | 91 | | | | |
| 48 rue de Belleville 75020 PARIS | | 78 | | | | |
| Centre Commercial Les II Vallées 69700 GIVORS | | 1 600 | | | | |
| 14 rue Pablo Picasso 01000 BOURG EN BRESSE | | 1 200 | | | | |
| 3 bis et 5 route d'Olivet ORLEANS | | 494 | | | | |
| Lot "La Cristolle II" 84000 AVIGNON | | 1 139 | | | | |
| 851 avenue de la République 59000 MARCQ EN BAROEUL | | 400 | | | | |
| 136 rue de la Sous Préfecture 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE | | 169 | | | | |
| Centre Commercial Atlantis 44800 SAINT-HERBLAIN | | 2 117 | | | | |
| 70 rue Maurice Flandin 69003 LYON | 296 | | | | | |
| 1605 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE | | 500 | | | | |
| Zac de la Condamine 34270 SAINT-JEAN-DE-VEDAS | | 867 | | | | |
| Fontaine Saint Martial 87220 FEYTIAT | | 610 | | | 610 | |
| 2631 avenue des Landiers 73000 CHAMBERY | | 458 | | | | |
| Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS | | 1 178 | | | | |
| 226 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART | | 177 | | | | |
| 19 rue de Washington 75008 PARIS | | 73 | | | | |
| 5 Quai Jayr 69009 LYON indivision à 30 % | 1 064 | | | 722 | | |
| 160 rue d'Antibes 06400 CANNES | 229 | | | | | |

| IMMEUBLES | SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²) | | | SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (M²) | | |
|--|-------------------------------------|------------|--------------|--------------------------------------|------------|--------------|
| | Bureaux | Loc. Comm. | Loc. Indust. | Bureaux | Loc. Comm. | Loc. Indust. |
| 17 à 27 rue Jean Lolive 93500 PANTIN | | 679 | | | | |
| 171 rue Véron 94140 ALFORTVILLE | 1 069 | | | | | |
| C. Commercial Espace 78130 LES MUREAUX indivision à 33,33 % | | 2 256 | | | | |
| 75 rue du Javelot 75013 PARIS | | 207 | | | | |
| 8 avenue de l'Europe 59223 RONCQ à 33,34 % | | | 1 900 | | | |
| 20 rue Daval 75011 PARIS | | 100 | | | | |
| 9, rue de la Cossonerie 75001 PARIS | | 130 | | | | |
| Zone d'activité de la Fougère 88150 CHAVELOT à 50 % | | 6 375 | | | 2 727 | |
| 24, rue des Champoullins 89000 AUXERRE | 1 555 | | | 1 555 | | |
| 25, Rue Louis Vicat 58000 NEVERS | 2 117 | | | 2 117 | | |
| 7, rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX | 2 005 | | | | | |
| 32/34 rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG | | 294 | | | | |
| 78 avenue Kléber 75016 PARIS | | 116 | | | | |
| 7 quai Voltaire 75007 PARIS | | 125 | | | | |
| 32/34 rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG | 423 | | | | | |
| 11 boulevard de la Sagne 11430 GRUISSAN 18 % | | 554 | | | | |
| 61 rue Montorgueil 75002 PARIS à 36 % | | 21 | | | | |
| 64et 66 rue Saint Louis en l'Isle 75004 PARIS à 36 % | | 16 | | | | |
| 25 boulevard de la Tour Maubourg 75007 PARIS à 36% | | 24 | | | | |
| 1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles 75017 PARIS à 36 % | | 23 | | | | |
| 45 rue Rohechouart 75009 PARIS à 36 % | | 27 | | | | |
| 151 rue d'Alésia / 2 rue Delbet 75014 PARIS à 36 % | | 30 | | | | |
| 199 - 199 bis rue de la Convention 75015 PARIS à 36 % | | 22 | | | | |
| 331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde 75015 PARIS à 36 % | | 26 | | | | |
| 2 rue Donizetti / 46 rue d'Auteuil 75016 PARIS à 36 % | | 37 | | | | |
| 2 Rue Dufrenoy / 1 rue Benjamin Godard 75016 PARIS à 36 % | | 31 | | | | |
| 66 avenue Kléber / 2 rue Ciramosa 75016 PARIS à 36 % | | 27 | | | | |
| 64 rue de Passy 75016 PARIS à 36 % | | 50 | | | | |
| 73 boulevard Berthier / 13 rue le Chatellier 75017 PARIS à 36 % | | 30 | | | | |
| 71 rue Guy Moquet 75017 PARIS à 36 % | | 19 | | | | |
| 50 rue Damremont 75018 PARIS à 36 % | | 18 | | | | |
| 98 rue de Flandre 75019 PARIS à 36 % | | 30 | | | | |
| 1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue 92600 ASNIERES à 36 % | | 25 | | | | |
| 10 rue Isidore Nerat 93600 AULNAY SOUS BOIS à 36 % | | 27 | | | | |
| 9-11 rue Gabriel Péri / 16 bd de la liberté 92320 CHATILLON à 36 % | | 28 | | | | |
| 29 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART à 36 % | | 28 | | | | |
| 34 place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNES à 36 % | | 60 | | | | |
| 50 avenue de Paris / 35 rue de Soisy 95600 EAUBONNE à 36 % | | 30 | | | | |
| 35-41 rue du Général de Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS à 36% | | 20 | | | | |
| 108 Grande Rue 77300 FONTAINEBLEAU à 36 % | | 45 | | | | |
| 1 rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE à 36 % | | 44 | | | | |
| 53 avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF à 36 % | | 19 | | | | |
| 7 place des Arts C. Commercial Joli Mai 92360 MEUDON à 36 % | | 28 | | | | |
| 34 avenue Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE à 36 % | | 31 | | | | |
| 142 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE 36 % | | 14 | | | | |
| 6 rue Boursier et 5 rue Archangé 91400 ORSAY à 36 % | | 37 | | | | |
| 13 rue Général De Gaulle 78120 RAMBOUILLET à 36 % | | 28 | | | | |
| 198 rue Houdan et avenue de la Gare 92330 SCEAUX à 36 % | | 21 | | | | |
| 9 avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 36 % | | 32 | | | | |
| 26 avenue de Saint Cloud 78000 VERSAILLES à 36 % | | 29 | | | | |
| 3 et 11 place Hotel de Ville 60200 COMPIEGNE à 36 % | | 31 | | | | |
| Le Sikkim 73210 LA PLAGNE | | 196 | | | | |
| Zac des Roches 77370 NANGIS | | 5 181 | | | | |
| Zac de la Prairie 77120 COULOMMIERS | | 1 683 | | | | |
| 1 rue des Chênes 50190 PERIERS | | 1 027 | | | | |
| 35 rue Henri Barbusse 78800 HOUILLES | | 358 | | | | |
| 158 Boulevard Charles de Gaulle 92700 COLOMBES | | 658 | | | 68 | |
| 4 Rue du Général Leclerc 80000 AMIENS | | 217 | | | | |
| 10 boulevard Davout 89000 AUXERRE | | 147 | | | | |

| IMMEUBLES | SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²) | | | SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (M²) | | |
|--|-------------------------------------|---------------|--------------|--------------------------------------|--------------|--------------|
| | Bureaux | Loc. Comm. | Loc. Indust. | Bureaux | Loc. Comm. | Loc. Indust. |
| 2 rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS | | 163 | | | | |
| 82-86 boulevard Carnot 06400 CANNES | | 382 | | | | |
| 19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN | | 495 | | | | |
| 43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND | 581 | | | | | |
| 4 rue Stéphane Mony 78100 ST GERMAIN EN LAYE | 232 | | | | | |
| 76 boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON | | 246 | | | | |
| Rue de Stalingrad 44600 SAINT NAZAIRE | | 153 | | | | |
| 2-6 rue Saint Venant 59000 LILLE | | 52 | | | | |
| Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE | | 969 | | | | |
| 136 rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ | | 104 | | | | |
| 76 boulevard Saint Marcel 75005 PARIS | | 149 | | | | |
| 36-38 Cours de Vincennes 75012 PARIS | | 161 | | | | |
| 1 rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES | | 192 | | | | |
| 60-62 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE | | 234 | | | | |
| 21-23 rue Renan 69007 LYON | 339 | | | | | |
| 100 cours Gambetta 69003 LYON | | 420 | | | | |
| 11-15 bis rue Lepouze 27000 EVREUX | | 257 | | | 89 | |
| 21-23 boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS | | 606 | | | | |
| 121 boulevard Pierre Mendès France 50100 CHERBOURG | | 590 | | | | |
| Avenue du 8 Mai 1945 59176 MASNY | | 6 274 | | | 620 | |
| Zac des Livraindières Lieu dit Champrier des Vallées 28100 DREUX | | 678 | | | | |
| Zac Parc de Tesan 30126 SAINT LAURENT DES ARBRES | | 2 400 | | | | |
| Lieu dit Vignes de la Justice 47150 MONFLANQUIN | | 1 392 | | | | |
| Lieu dit Le Clousy rue Georges Clémenceau LONGEVILLE SUR MER | | 1 453 | | | | |
| La Gare 69440 MORNANT | | 991 | | | | |
| Za La Brosserie Route de Lorris 45500 GIEN | | 678 | | | | |
| 79 avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET | | 79 | | | | |
| Zac du Ru du Moulin 77680 ROISSY EN BRIE | | 678 | | | | |
| 390 rue d'Estienne d'Orves 92700 COLOMBES | 2 285 | | | | | |
| 6 rue Isabelle Eberhardt 31200 TOULOUSE | | | 4 166 | | | |
| Rue entre deux Bois 59154 CRESPIEN | 5 438 | | | | | |
| 1-7 avenue Forest /29-31 avenue Jean Jaurès 08000 CHARLEVILLE MEZIERES | | 2 287 | | | | |
| 360 avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART | | 401 | | | 19 | |
| ZAC Lyon Confluence 69000 LYON | | 1 300 | | | 1 300 | |
| Parc Magudas 33185 LE HAILLAN (indivision 50%) | 4 288 | | | | | |
| 47 rue Montbeliarde 01000 ST DENIS LES BOURG | | 504 | | | | |
| Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAU | | 854 | | | | |
| 20/22 rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE | | 179 | | | | |
| 1 rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS | | 543 | | | | |
| 22 place des Innocents 75001 PARIS | | 136 | | | | |
| 36 rue Rambuteau 75003 PARIS | | 1 336 | | | | |
| Avenue des Bates 28100 DREUX | | 447 | | | | |
| 13 avenue de la Victoire 77100 MEAUX | | 494 | | | | |
| ZA de Saint Martory 31360 PORTET SUR GARONNE | | 873 | | | | |
| ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE | | 871 | | | | |
| TOTAL | 23 085 | 69 961 | 7 936 | 4 545 | 5 493 | 0 |

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS (personnes physiques et morales)

Compte tenu des changements répétés et importants concernant la fiscalité, intervenus ces derniers mois, il nous a paru utile de présenter dans ce rapport une synthèse actualisée de la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société, soit au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit au titre de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé personne physique et personne morale, le cas échéant, selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

| | Personnes physiques | Personnes morales |
|--|---|--|
| <p>Loyers encaissés par la SCPI (au 31/12/2011)</p> | <p><u>Déclaration obligatoire des revenus fonciers</u> : l'option éventuelle au prélèvement libératoire sur les produits financiers ne vous en exonère pas. La société de gestion vous communique votre quote-part de revenus locatifs imposables dans l'imprimé fiscal annuel, imposable dans la catégorie des revenus fonciers (déclarations 2042 et /ou 2044).</p> | <p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Imposition dans la catégorie des revenus fonciers.</p> |
| <p>Produits financiers distribués aux associés au 31/12/2011 (certificats de dépôts négociables / produits de placement à revenus fixes).</p> | <p><u>Prélèvement forfaitaire libératoire (sur option de l'associé)</u> : 37,5% (24% + 13,5% de prélèvements sociaux).</p> <p><u>Prélèvement à la source des prélèvements sociaux</u> depuis le 1/01/2007 pour les non-optants au prélèvement forfaitaire libératoire.</p> <p><u>Déclaration annuelle</u> : les associés doivent déclarer les revenus financiers sur la déclaration 2042, qu'ils soient ou non optants au prélèvement forfaitaire libératoire.</p> | <p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Déclaration de la quote-part de "Produits financiers" dans la catégorie des revenus mobiliers.</p> |
| <p>Cessions de parts (associés) ou d'immeubles (SCPI)</p> | <p>Plus-values immobilières (Réforme loi de finances rectificative 21 septembre 2011)</p> <p><u>Imposition progressive et exonération au bout de 30 ans de détention</u> à compter du 1^{er} février 2012. L'abattement pour la durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans.</p> <p><u>Taux d'imposition</u> : réel et forfaitaire de 32,5% (19% d'imposition + 13,5% de prélèvements sociaux).</p> <p><u>Déclaration de la plus-value immobilière</u> par la société de gestion en cas de cession de parts sur le marché secondaire et par le notaire en cas de vente d'immeubles.</p> <p><u>Abattement de 1 000 €</u> : supprimé depuis le 21 septembre 2011 (la plus-value imposable est égale à la plus-value brute après abattement pour durée de détention).</p> <p><u>Maintien de l'exonération de 15 000 €</u> pour les cessions d'immeubles inférieures ou égales à 15 000 € (inapplicable aux parts de SCPI).</p> | <p>IS : Plus-values professionnelles imposées dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Soumettre la quote-part "plus-values" au régime des plus-values à long terme (taux proportionnel réduit de 16%).</p> |

IS = impôt sur les sociétés

IR = impôt sur le revenu des personnes physiques

Droits d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI (parts sociales dans les sociétés à prépondérance immobilière) sont assujetties à un droit d'enregistrement au taux 5% (*article 726-I-2° du CGI*).

L'assiette de calcul des droits d'enregistrement est le prix exprimé lors de la cession de parts.

Il est rappelé que les SCPI sont expressément exclues du dispositif qui a modifié les règles de calcul d'assiette des droits d'enregistrement sur les cessions de parts (*article 5 de la Loi de finances pour 2012, modifiant l'article 726-II du CGI*).

Droit de partage

A compter du 1^{er} janvier 2012 (loi de finances rectificative pour 2011), les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50% (contre 1,10% précédemment) (*article 746 du CGI*).

Information fiscale annuelle des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et lui adresse un relevé individuel en vue de l'établissement de sa déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2011

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2011

| | 31/12/2011 | | 31/12/2010 | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| <u>Placements immobiliers</u> | | | | |
| <i>Immobilisations locatives</i> | | | | |
| Terrains et constructions locatives | + 156 483 820,87 € | 176 043 232,46 € | + 129 004 270,39 € | 146 750 682,00 € |
| Immobilisations en cours | + 73 448,64 € | 73 448,64 € | + 1 821 127,00 € | 1 821 127,00 € |
| <i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i> | | | | |
| Commissions de souscription | + | | + | |
| Frais de recherche des immeubles | + | | + | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | + | | + | |
| Autres frais d'acquisition des immeubles | + | | + | |
| <i>Provisions liées aux placements immobiliers</i> | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | | - | |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - 348 126,05 € | | - 150 482,65 € | |
| Autres provisions pour risques et charges | - | | - | |
| TOTAL I | 156 209 143,46 € | 176 116 681,10 € | 130 674 914,74 € | 148 571 809,00 € |
| <u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u> | | | | |
| <i>Actifs immobilisés</i> | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | + | | + | |
| Immobilisations incorporelles | + | | + | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | + | | + | |
| Immobilisations financières | + 59 889,62 € | 59 889,62 € | + 61 308,60 € | 61 308,60 € |
| <i>Créances</i> | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | + 4 356 928,90 € | 4 356 928,90 € | + 3 498 656,60 € | 3 498 656,60 € |
| Autres créances | + 1 624 537,59 € | 1 624 537,59 € | + 1 362 639,76 € | 1 362 639,76 € |
| Provisions pour dépréciation des créances | - 1 041 154,21 € | 1 041 154,21 € | - 1 041 095,99 € | 1 041 095,99 € |
| <i>Valeurs de placement et disponibilités</i> | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | + 7 033 669,04 € | 7 033 669,04 € | + 12 000 407,67 € | 12 000 407,67 € |
| Fonds de remboursement | + | | + | |
| Autres disponibilités | + 757 846,09 € | 757 846,09 € | + 4 807 923,22 € | 4 807 923,22 € |
| <i>Provisions générales pour risques et charges</i> | | | | |
| Provisions pour litiges et risques | - | | - | |
| <i>Dettes</i> | | | | |
| Dettes financières | - 22 167 913,97 € | 22 167 913,97 € | - 22 000 266,51 € | 22 000 266,51 € |
| Dettes d'exploitation | - 291 715,63 € | 291 715,63 € | - 829 168,62 € | 829 168,62 € |
| Dettes diverses | - 911 436,10 € | 911 436,10 € | - 1 067 800,90 € | 1 067 800,90 € |
| Dettes diverses/Distribution | - 2 549 865,84 € | 2 549 865,84 € | - 2 031 694,31 € | 2 031 694,31 € |
| TOTAL II | -13 129 214,51 € | -13 129 214,51 € | -5 239 090,48 € | -5 239 090,48 € |
| <u>Comptes de régularisation actif et passif</u> | | | | |
| Charges constatées d'avance | + | | + | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | + | | + | |
| Produits constatés d'avance | - | | - | |
| TOTAL III | | | | |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 143 079 928,95 € | | 125 435 824,26 € | |
| VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE * | | 162 987 466,59 € | | 143 332 718,52 € |

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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2011

| | Situation d'ouverture au 01/01/2011 | Affectation résultat N-1 | Autres Mouvements | Situation de clôture au 31/12/2011 |
|--|---|-----------------------------|------------------------|--|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 110 603 717,01 € | | 14 296 331,00 € | 124 900 048,01 € |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission | 20 934 059,96 € | | 4 057 684,72 € | 24 991 744,68 € |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | -6 007 578,73 € | | -826 550,07 € | -6 834 128,80 € |
| Ecarts d'évaluation | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles | -200 413,23 € | | 35 364,52 € | -165 048,71 € |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 183 858,81 € | -77 819,56 € | | 106 039,25 € |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2010 | 6 663 639,44 € | -6 663 639,44 € | | |
| Résultat au 31/12/2011 | | | 8 798 117,58 € | 8 798 117,58 € |
| Acomptes sur distribution | -6 741 459,00 € | 6 741 459,00 € | -8 716 843,06 € | -8 716 843,06 € |
| TOTAL GENERAL | 125 435 824,26 € | | 17 644 104,69 € | 143 079 928,95 € |

Compte de Résultat au 31/12/2011

| CHARGES (Hors Taxes) | Au 31/12/2011 | Au 31/12/2010 | PRODUITS (Hors Taxes) | Au 31/12/2011 | Au 31/12/2010 |
|---|------------------------|------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 1 919 872,21 € | 1 578 084,79 € | Produits de l'activité immobilière | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | | | Loyers | 11 321 424,05 € | 9 076 733,31 € |
| Grosses réparations couvertes par provisions | 141 999,32 € | 541 007,59 € | Charges facturées | 1 919 872,21 € | 1 578 084,80 € |
| Travaux d'entretien | 53 227,88 € | 70 954,37 € | Produits annexes | | |
| Autres charges immobilières | 424 811,43 € | 546 956,83 € | Autres produits divers | 50 879,43 € | 302 842,17 € |
| | | | Transfert de charges | | |
| TOTAL CHARGES IMMOBILIERES | 2 539 910,84 € | 2 737 003,58 € | TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS | 13 292 175,69 € | 10 957 660,28 € |
| Rémunération de la société de gestion | 984 385,10 € | 800 984,26 € | Honoraires de souscriptions | 1 770 263,96 € | 3 209 261,80 € |
| Honoraires de souscriptions | 1 770 263,96 € | 3 209 261,80 € | | | |
| Frais d'acquisitions | 826 550,07 € | 1 180 202,06 € | Reprises des provisions d'exploitation | | |
| Diverses charges d'exploitation | 133 671,51 € | 123 816,66 € | Provisions créances irrécouvrables | | |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | | | Provisions créances douteuses | 254 589,25 € | 161 008,22 € |
| Dotation aux provisions d'exploitation | | | Provisions grosses réparations | 141 999,32 € | 541 007,59 € |
| Provisions pour dépréciation comptes débiteurs | | | Provisions pour litiges | | 5 350,00 € |
| Provisions pour créances douteuses | 254 647,47 € | 422 089,87 € | Transfert de charges d'exploitation | 826 550,07 € | 1 180 202,06 € |
| Provisions pour grosses réparations | 339 642,72 € | 272 302,00 € | | | |
| Provisions pour litiges | | | | | |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION | 4 309 160,83 € | 6 008 656,65 € | TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION | 2 993 402,60 € | 5 096 829,67 € |
| Charges financières | 778 686,19 € | 673 531,83 € | Produits financiers | 205 577,23 € | 105 047,80 € |
| TOTAL CHARGES FINANCIERES | 778 686,19 € | 673 531,83 € | TOTAL PRODUITS FINANCIERS | 205 577,23 € | 105 047,80 € |
| Amendes fiscales & pénales | | | Produits exceptionnels | 2 216,76 € | 5 208,38 € |
| Charges exceptionnelles s/ activités immobilières | | | Produits except./activités immobilières | 54 000,00 € | |
| Charges exceptionnelles | 121 496,84 € | 81 914,63 € | Amortissements prélevés/prime d'émission | | |
| TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES | 121 496,84 € | 81 914,63 € | TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS | 56 216,76 € | 5 208,38 € |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | 8 798 117,58 € | 6 663 639,44 € | | | |
| TOTAL GENERAL | 16 547 372,28 € | 16 164 746,13 € | TOTAL GENERAL | 16 547 372,28 € | 16 164 746,13 € |

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

| Récapitulation des placements immobiliers | EXERCICE 2011 | | EXERCICE 2010 | | Evolution des valeurs estimées en % * | Surface totale | Evaluation 2011 €/m² |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées | | | |
| Terrains et Constructions locatives | | | | | | | |
| Bureaux | 38 612 573 | 38 195 255 | 29 203 696 | 28 872 698 | NS | 23 085 | 1655 |
| Locaux commerciaux | 108 337 525 | 128 477 040 | 90 328 887 | 108 279 650 | NS | 69 961 | 1836 |
| Entrepôts | 9 533 723 | 9 370 937 | 9 533 723 | 9 598 334 | NS | 7 936 | 1181 |
| TOTAL | 156 483 821 | 176 043 232 | 129 066 295 | 146 750 682 | NS | 100 982 | 1743 |
| Immobilisation en cours | | | | | | | |
| Bureaux | - | - | - | - | - | - | - |
| Locaux Commerciaux | - | - | 1 755 502 | 1 755 502 | - | - | - |
| Entrepot | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | | | 1 755 502 | 1 755 502 | | | |
| TOTAL GENERAL | 156 483 821 | 176 043 232 | 130 821 797 | 148 506 184 | NS | 100 982 | 1743 |

NS Non significatif

* +1,45% de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

| Détail des placements immobiliers | Exercice 2011 | | Exercice 2010 | | Evolution des valeurs estimées en % * | Surface totale | Evaluation 2011 €/m² |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées | | | |
| Quai de Jemmapes 75010 PARIS | 66 511,98 | 285 000 | 66 511,98 | 268 000 | 6,34% | 76 | 3 750 |
| 34 rue Dauphine 75006 PARIS | 160 738,13 | 490 000 | 160 738,13 | 460 000 | 6,52% | 32 | 15 313 |
| 94 rue Cambronne 75015 PARIS | 112 659,82 | 290 000 | 112 659,82 | 280 000 | 3,57% | 43 | 6 744 |
| 70 rue Fbg Poissonnière 75010 PARIS | 102 582,33 | 178 000 | 102 582,33 | 170 000 | 4,71% | 29 | 6 138 |
| 125 rue Ordener 75018 PARIS | 185 607,84 | 770 000 | 185 607,84 | 700 000 | 10,00% | 120 | 6 417 |
| 67 av du Dr Netter 75012 PARIS | 82 348,58 | 160 000 | 82 348,58 | 210 000 | -23,81% | 27 | 5 926 |
| 5 rue Franklin 75016 PARIS | 237 134,45 | 450 000 | 237 134,45 | 427 000 | 5,39% | 62 | 7 258 |
| 99 rue de Rennes 75006 PARIS | 315 121,72 | 1 270 000 | 315 121,72 | 1 200 000 | 5,83% | 52 | 24 423 |
| 95 bd Magenta 75010 PARIS | 154 126,85 | 320 000 | 154 126,85 | 309 000 | 3,56% | 45 | 7 111 |
| 45 bis rue des Acacias 75017 PARIS | 221 813,32 | 713 000 | 221 813,32 | 680 000 | 4,85% | 212 | 3 363 |
| 62 bd Ornano 75018 PARIS | 238 601,59 | 620 000 | 238 601,59 | 600 000 | 3,33% | 168 | 3 690 |
| 252 rue du Fbg St Martin 75010 PARIS | 63 571,24 | 160 000 | 63 571,24 | 157 000 | 1,91% | 36 | 4 444 |
| 206 rue du Fbg St Antoine 75012 PARIS | 238 601,56 | 650 000 | 238 601,57 | 645 000 | 0,78% | 132 | 4 924 |
| Quartier de l'Horloge 75003 PARIS | 408 563,36 | 537 000 | 408 563,36 | 530 000 | 1,32% | 204 | 2 632 |
| 26 rue de Roi de Sicile 75004 PARIS | 257 003,74 | 620 000 | 257 003,74 | 590 000 | 5,08% | 84 | 7 381 |
| 73 rue du Cherche Midi 75006 PARIS | 213 260,94 | 322 000 | 213 260,94 | 320 000 | 0,63% | 91 | 3 538 |
| 48 rue de Belleville 75020 PARIS | 228 673,53 | 370 000 | 228 673,53 | 355 000 | 4,23% | 78 | 4 744 |
| 19 rue de Washington 75008 PARIS | 264 724,97 | 544 000 | 264 724,97 | 530 000 | 2,64% | 73 | 7 452 |
| 75 rue du Javelot 75013 PARIS | 407 790,00 | 555 000 | 407 790,00 | 510 000 | 8,82% | 207 | 2 681 |
| 20 rue Daval 75011 PARIS | 723 459,66 | 900 000 | 723 459,66 | 870 000 | 3,45% | 100 | 9 000 |
| 9, rue de la Cossonerie 75001 PARIS | 978 963,97 | 2 010 000 | 978 963,97 | 1 430 000 | 40,56% | 130 | 15 462 |
| 78 avenue Kléber 75016 PARIS | 1 100 000,00 | 1 440 000 | 1 100 000,00 | 1 330 000 | 8,27% | 116 | 12 414 |
| 7 quai Voltaire 75007 PARIS | 2 300 000,00 | 2 130 000 | 2 300 000,00 | 2 070 000 | 2,90% | 125 | 17 040 |
| 61 rue Montorgueil 75002 PARIS à 36 % | 395 728,56 | 446 400 | 395 728,56 | 424 440 | 5,17% | 21 | 21 257 |
| 64et 66 rue Saint Louis en l'Isle 75004 PARIS à 36 % | 266 365,08 | 277 200 | 266 365,08 | 273 600 | 1,32% | 16 | 17 325 |
| 25 bd de la Tour Maubourg / 48 rue St Dominique 75007 PARIS à 36% | 302 465,88 | 453 600 | 302 465,88 | 450 000 | 0,80% | 24 | 18 900 |
| 1 rue de Chazelles 96 rue de Courcelles 75017 PARIS à 36 % | 329 773,68 | 388 800 | 329 773,68 | 388 800 | 0,00% | 23 | 16 904 |
| 45 rue Rochechouart 75009 PARIS à 36 % | 220 846,68 | 234 000 | 220 846,68 | 234 000 | 0,00% | 27 | 8 667 |
| 151 rue d'Alésia / 2 rue Delbet 75014 PARIS à 36 % | 390 025,08 | 415 800 | 390 025,08 | 408 960 | 1,67% | 30 | 13 860 |
| 199 - 199 bis rue de la convention 75015 PARIS à 36 % | 325 212,48 | 329 400 | 325 212,48 | 331 200 | -0,54% | 22 | 14 973 |
| 331 bis rue de Vaugirard et 1 rue Foucarde 75015 PARIS à 36 % | 356 155,92 | 360 000 | 356 155,92 | 360 000 | 0,00% | 26 | 13 846 |
| 2 rue Donizetti / 46 rue d'Auteuil 75016 PARIS à 36 % | 1 055 276,28 | 1 094 400 | 1 055 276,28 | 1 069 200 | 2,36% | 37 | 29 578 |
| 2 Rue Dufrenoy / 1 rue Benjamin Godard 75016 PARIS à 36 % | 353 913,48 | 363 600 | 353 913,48 | 345 600 | 5,21% | 31 | 11 729 |
| 66 avenue Kléber / 2 rue Caramosa 75016 PARIS à 36 % | 369 346,68 | 388 800 | 369 346,68 | 374 400 | 3,85% | 27 | 14 400 |
| 64 rue de Passy 75016 PARIS à 36 % | 2 105 430,12 | 2 530 800 | 2 105 430,12 | 2 358 000 | 7,33% | 50 | 50 616 |
| 73 boulevard Berthier / 13 rue le Chatellier 75017 PARIS à 36 % | 165 465,36 | 169 200 | 165 465,36 | 168 480 | 0,43% | 30 | 5 640 |
| 71 rue Guy Moquet 75017 PARIS à 36 % | 173 102,40 | 183 600 | 173 102,40 | 180 000 | 2,00% | 19 | 9 663 |
| 50 rue Damremont 75018 PARIS à 36 % | 145 100,52 | 158 400 | 145 100,52 | 153 000 | 3,53% | 18 | 8 800 |
| 98 rue de Flandre 75019 PARIS à 36 % | 217 650,60 | 224 280 | 217 650,60 | 223 920 | 0,16% | 30 | 7 476 |
| 76 bd Saint Marcel 75005 PARIS | 879 409,36 | 910 000 | 879 409,36 | 910 000 | 0,00% | 149 | 6 107 |
| 36-38 Cours de Vincennes 75012 PARIS | 824 132,20 | 880 000 | 824 132,20 | 855 000 | 2,92% | 161 | 5 466 |
| 21-23 Bd Richard Lenoir 75011 PARIS | 2 914 613,87 | 3 220 000 | 2 914 613,87 | 3 106 000 | 3,67% | 66 | 5 314 |
| 22 place des Innocents 75001 PARIS | 1 411 943,36 | 1 411 943 | - | - | NS | 136 | 10 382 |
| 36 rue Rambuteau 75004 PARIS | 4 853 881,68 | 4 853 882 | - | - | NS | 1336 | 3 633 |
| Total Paris | 27 117 699 | 35 078 105 | 20 851 874 | 27 255 600 | NS | 5061 | 6 931 |
| 30 rue Montrosier 92200 NEUILLY | 142 624,36 | 310 000 | 142 624,36 | 323 000 | -4,02% | 60 | 5 167 |
| 55/57 rue de Versailles 78150 LE CHESNAY | 79 273,49 | 303 000 | 79 273,49 | 290 000 | 4,48% | 127 | 2 386 |
| 80 avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES | 60 979,61 | 150 000 | 60 979,61 | 157 000 | -4,46% | 76 | 1 974 |
| Les Postillons des Bruyères 92310 SEVRES | 1 274 473,79 | 1 420 000 | 1 274 473,79 | 1 360 000 | 4,41% | 1335 | 1 064 |
| 34 av Victor Hugo 92170 VANVES | 157 022,49 | 280 000 | 157 022,49 | 280 000 | 0,00% | 110 | 2 545 |
| 27/29 rue Jean Jaurès 94240 L'HAY LES ROSES | 76 224,51 | 140 000 | 76 224,51 | 140 000 | 0,00% | 45 | 3 111 |
| Place Salvador Allende 94140 ALFORTVILLE | 470 121,36 | 1 110 000 | 470 121,36 | 1 050 000 | 5,71% | 653 | 1 700 |
| 9 ter, 11, 13 rue Carnot 94270 LE KREMLIN BICETRE | - | - | 96 027,46 | 92 000 | NS | - | NS |
| 89/91 rue de Bellevue 92100 BOULOGNE | 104 102,37 | 230 000 | 104 102,37 | 234 000 | -1,71% | 70 | 3 286 |
| Cocial Tête de Pont 92150 SURESNES | - | - | 495 459,29 | 254 000 | NS | - | NS |
| 10 bis rue Klock 92110 CLICHY | 166 169,43 | 244 000 | 166 169,43 | 230 000 | 6,09% | 153 | 1 595 |
| 226 av Jean Jaurès 92140 CLAMART | 391 489,08 | 530 000 | 391 489,08 | 520 000 | 1,92% | 177 | 2 994 |
| 1 rue du Dr Schaffner 93270 SEVRAN | - | - | 99 091,88 | 260 000 | NS | - | NS |
| 60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF | 644 137,04 | 730 000 | 644 137,04 | 710 000 | 2,82% | 354 | 2 062 |
| 17 à 27 rue J. Lolive 93500 PANTIN | 317 703,75 | 690 000 | 317 703,75 | 670 000 | 2,99% | 679 | 1 016 |
| 171 rue Véron 94140 ALFORTVILLE | 805 000,00 | 1 240 000 | 805 000,00 | 1 230 000 | 0,81% | 1069 | 1 160 |
| Ccoail Espace 78130 LES MUREAUX indivision à 33,33 % | 2 000 000,00 | 2 833 050 | 2 000 000,00 | 2 833 050 | 0,00% | 2256 | 1 256 |
| 1 rue Bokanowski et 38 Grande Rue 92600 ASNIERES à 36 % | 181 375,56 | 198 000 | 181 375,56 | 195 840 | 1,10% | 25 | 7 920 |
| 10 rue Isidore Nerat 93600 AULNAY SOUS BOIS à 36 % | 185 003,28 | 174 240 | 185 003,28 | 172 800 | 0,83% | 27 | 6 453 |
| 9-11 rue Gabriel Péri / 16 bd de la liberté 92320 CHATILLON à 36 % | 119 168,64 | 115 200 | 119 168,64 | 115 560 | -0,31% | 28 | 4 114 |
| 29 avenue J Jaurès 92140 CLAMART à 36 % | 326 196,72 | 309 600 | 326 196,72 | 302 400 | 2,38% | 28 | 11 057 |
| 34 place du Comte Haymon 91100 CORBEIL ESSONNE à 36 % | 178 402,32 | 169 200 | 178 402,32 | 168 480 | 0,43% | 60 | 2 820 |
| 50 avenue de Paris / 35 rue de Soisy 95600 EAUBONNE à 36 % | 114 756,84 | 111 600 | 114 756,84 | 111 600 | 0,00% | 30 | 3 720 |
| 35 à 41 rue du Général De Gaulle 95800 ENGHEN LES BAINS à 36% | 192 674,52 | 190 800 | 192 674,52 | 190 800 | 0,00% | 20 | 9 540 |
| 108 Grande rue 77300 FONTAINEBLEAU à 36 % | 237 869,64 | 259 200 | 237 869,64 | 243 000 | 6,67% | 45 | 5 760 |
| 1 rue des Marchands 77400 LAGNY SUR MARNE à 36 % | 144 728,28 | 190 800 | 144 728,28 | 151 200 | 26,19% | 44 | 4 336 |
| 53 avenue Pierre Larousse 92240 MALAKOFF à 36 % | 89 478,72 | 97 200 | 89 478,72 | 90 000 | 8,00% | 19 | 5 116 |
| 7 place des Arts Centre Commercial Joli Mai 92360 MEUDON à 36 % | 78 336,00 | 75 600 | 78 336,00 | 75 600 | 0,00% | 28 | 2 700 |
| 34T av Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE à 36 % | 124 585,56 | 118 800 | 124 585,56 | 119 520 | -0,60% | 31 | 3 832 |
| 142 Grande Rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE à 36 % | 172 697,76 | 165 600 | 172 697,76 | 162 720 | 1,77% | 14 | 11 829 |
| 6 rue Boursier et 5 rue Archangé 91400 ORSAY à 36 % | 132 089,04 | 136 800 | 132 089,04 | 133 200 | 2,70% | 37 | 3 697 |
| 13 rue Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET à 36 % | 128 449,44 | 147 600 | 128 449,44 | 129 600 | 13,89% | 28 | 5 271 |
| 198 rue Houdan et avenue de la Gare 92330 SCEAUX à 36 % | 153 119,16 | 163 800 | 153 119,16 | 162 000 | 1,11% | 21 | 7 800 |
| 9 avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY à 36 % | 76 376,16 | 77 400 | 76 376,16 | 69 840 | 10,82% | 32 | 2 419 |
| 26 avenue de Saint Cloud 78000 VERSAILLES à 36 % | 216 378,00 | 219 600 | 216 378,00 | 217 440 | 0,99% | 29 | 7 572 |
| Zac de la Prairie 77120 COULOMMIERS | 2 548 000,00 | 2 550 000 | 2 548 000,00 | 2 530 000 | 0,79% | 1683 | 1 515 |
| 35 Rue Henri Barbusse 78800 HOUILLLES | 1 178 403,23 | 670 000 | 1 033 403,23 | 1 200 000 | -44,17% | 358 | 1 872 |
| 158 boulevard Charles de Gaulle 92700 COLOMBES | 2 306 138,73 | 2 400 000 | 2 289 362,73 | 2 370 000 | 1,27% | 658 | 3 647 |
| 4 Rue Stéphane Mony 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE | 552 771,60 | 590 000 | 552 771,60 | 589 000 | 0,17% | 232 | 2 543 |
| 60-62 Rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE | 613 073,95 | 673 000 | 613 073,95 | 672 000 | 0,15% | 234 | 2 876 |
| Zac des Roches 77370 NANGIS | 4 110 386,29 | 4 480 000 | 4 110 386,29 | 4 440 000 | 0,90% | 5181 | 865 |
| 79 avenue du Général de Gaulle 78120 RAMBOUILLET | 296 800,00 | 360 000 | 296 800,00 | 347 000 | 3,75% | 79 | 4 557 |
| PERI DEFENSE 390 rue d'Estienne D'Orves 92700 COLOMBES | 7 600 000,00 | 7 850 000 | 7 600 000,00 | 7 690 000 | NS | 2285 | 3 435 |
| ZAC du Ru du Moulin- La Forge Route de Pontault 77680 ROISSY EN BRIE | 821 928,05 | 780 000 | 821 928,05 | 780 000 | NS | 678 | 1 150 |
| 360 av du Général de Gaulle 92140 CLAMART | 1 002 642,93 | 952 500 | - | - | NS | 401 | 2 375 |
| 13 avenue de la victoire 77100 MEAUX | 894 900,68 | 894 901 | - | - | NS | 494 | 1 812 |
| Total Région Parisienne | 31 466 052 | 35 331 491 | 30 097 311 | 34 062 650 | NS | 19993 | 1 767 |

| Détail des placements immobiliers | Exercice 2011 | | Exercice 2010 | | Evolution des valeurs estimées en % * | Surface totale | Evaluation 2011 €/m² |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées | | | |
| Centre Commercial Intermarché 45380 LA CHAPELLE ST MESMIN | 103 652,57 | 286 000 | 103 652,57 | 260 000 | 10,00% | 144 | 1 986 |
| 34 rue Jules Verne 44700 ORVAULT | 239 162,02 | 390 000 | 239 162,02 | 387 000 | 0,78% | 356 | 1 096 |
| 151 avenue Jean Chaubert 31000 TOULOUSE | 314 044,98 | 900 000 | 314 044,98 | 845 000 | 6,51% | 857 | 1 050 |
| Avenue de Bordeaux 47300 VILLENEUVE SUR LOT | 509 484,62 | 1 380 000 | 509 484,62 | 1 010 000 | 36,63% | 1561 | 884 |
| 11 rue du Parlement Sainte Catherine 33000 BORDEAUX | 137 204,12 | 545 000 | 137 204,12 | 515 000 | 5,83% | 189 | 2 884 |
| Centre Commercial du Bois Jugan 50000 SAINT-LO | 157 022,49 | 280 000 | 157 022,49 | 290 000 | -3,45% | 204 | 1 373 |
| Centre Commercial du Centre Ville 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE | 230 371,02 | 570 000 | 230 371,02 | 534 000 | 6,74% | 285 | 2 000 |
| 24 rue Pigacière 14000 CAEN | 124 245,95 | 300 000 | 124 245,95 | 276 000 | 8,70% | 269 | 1 115 |
| 6/8 rue Claude Monet 69330 MEYZIEU | 286 040,09 | 496 000 | 286 040,09 | 496 000 | 0,00% | 428 | 1 159 |
| 2/4 rue Claude Monet 69330 MEYZIEU | 589 977,70 | 1 170 000 | 589 977,70 | 1 150 000 | 1,74% | 925 | 1 265 |
| ZI de la République 86000 POITIERS | 487 836,86 | 445 000 | 487 836,86 | 437 000 | 1,83% | 989 | 450 |
| Centre Commercial Les Il Vallées 69700 GIVORS | 846 002,94 | 1 860 000 | 846 002,94 | 1 760 000 | 5,68% | 1600 | 1 163 |
| 14 rue Pablo Picasso 01000 BOURG EN BRESSE | 686 020,58 | 1 330 000 | 686 020,58 | 1 330 000 | 0,00% | 1200 | 1 108 |
| 3 bis et 5 route d'Olivet ORLEANS | 567 110,34 | 1 320 000 | 567 110,34 | 1 250 000 | 5,60% | 494 | 2 672 |
| Lot "La Cristolle II" 84000 AVIGNON | 746 795,77 | 920 000 | 746 795,77 | 916 000 | 0,44% | 1139 | 808 |
| 851 av de la République 59000 MARCQ EN BAROEUL | 406 172,97 | 490 000 | 406 172,97 | 475 000 | 3,16% | 400 | 1 225 |
| 136 rue de la Sous Préfecture 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE | 178 517,80 | 215 000 | 178 517,80 | 230 000 | -6,52% | 169 | 1 272 |
| Centre Commercial Atlantis 44800 SAINT-HERBLAIN | 1 097 632,92 | 2 850 000 | 1 097 632,92 | 2 740 000 | 4,01% | 2117 | 1 346 |
| 70 rue Maurice Flandin 69003 LYON | 344 306,11 | 478 000 | 344 306,11 | 410 000 | 16,59% | 296 | 1 615 |
| 1605 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE S/ SAONE | 408 388,88 | 715 000 | 408 388,88 | 670 000 | 6,72% | 500 | 1 430 |
| Zac de la Condamine 34270 SAINT-JEAN-DE-VEDAS | 643 334,85 | 1 280 000 | 643 334,85 | 1 288 000 | -0,62% | 867 | 1 476 |
| Fontaine St Martial 87220 FEYTIAT | 409 325,61 | 610 000 | 409 325,61 | 620 000 | -1,61% | 610 | 1 000 |
| 2631 avenue des Landiers 73000 CHAMBERY | 122 666,38 | 350 000 | 212 666,38 | 320 000 | 9,38% | 458 | 764 |
| Rue Marcel Dassault 37170 CHAMBRAY LES TOURS | 853 714,49 | 1 730 000 | 853 714,49 | 1 647 000 | 5,04% | 1178 | 1 469 |
| 5 Quai Jayr 69009 LYON indivision à 30 % | 1 192 991,57 | 1 656 000 | 1 192 991,57 | 1 950 000 | -15,08% | 1064 | 1 556 |
| 160 rue d'Antibes 06400 CANNES | 228 673,53 | 480 000 | 228 673,53 | 460 000 | 4,35% | 229 | 2 096 |
| 8 avenue de l'Europe 59223 RONCQ à 33,34 % | 1 217 400,00 | 960 192 | 1 217 400,00 | 1 251 917 | -23,30% | 1900 | 505 |
| Zone d'activité de la Fougère 88150 CHAVELOT à 50 % | 2 324 999,90 | 2 340 000 | 2 324 999,90 | 2 410 000 | -2,90% | 6375 | 367 |
| 24, rue des Champoullins 89000 AUXERRE | 980 000,00 | 680 000 | 980 000,00 | 680 000 | 0,00% | 1555 | 437 |
| 25, rue Louis Vicat 58000 NEVERS | 1 372 000,00 | 790 000 | 1 372 000,00 | 840 000 | -5,95% | 2117 | 373 |
| 7, rue des Ingrains 36000 CHATEAUROUX | 1 441 712,00 | 722 000 | 1 441 712,00 | 1 170 000 | -38,29% | 2005 | 360 |
| 32/34 rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG | 1 300 000,00 | 950 000 | 1 300 000,00 | 900 000 | 5,56% | 294 | 3 231 |
| 32/34 rue du Vieux Marché aux Vins 67000 STRASBOURG | 1 100 000,00 | 760 000 | 1 100 000,00 | 760 000 | 0,00% | 423 | 1 797 |
| 11 bd de la Sagne 11430 GRUISSAN 18 % | 900 000,00 | 977 400 | 900 000,00 | 972 000 | 0,56% | 554 | 1 764 |
| 3 et 11 place de l' Hotel de Ville 60200 COMPIEGNE à 36 % | 254 562,12 | 270 000 | 254 562,12 | 266 400 | 1,35% | 31 | 8 710 |
| Le Sikkim 73210 LA PLAGNE | 875 585,28 | 860 000 | 875 585,28 | 850 000 | 1,18% | 196 | 4 388 |
| 1 Rue des Chênes 50190 PERIERS | 1 706 250,00 | 1 640 000 | 1 706 250,00 | 1 650 000 | -0,61% | 1027 | 1 597 |
| 4 Rue du Général de Gaulle 80000 AMIENS | 407 040,90 | 470 000 | 407 040,90 | 464 000 | 1,29% | 217 | 2 166 |
| 10 boulevard Davout 89000 AUXERRE | 286 436,19 | 300 000 | 286 436,19 | 300 000 | 0,00% | 147 | 2 041 |
| 2 Rue de Buzenval 60000 BEAUVAIS | 311 562,17 | 340 000 | 311 562,17 | 330 000 | 3,03% | 163 | 2 086 |
| 82-86 noulévard Carnot 06400 CANNES | 889 459,75 | 1 170 000 | 889 459,75 | 1 110 000 | 5,41% | 382 | 3 063 |
| 19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN | 1 005 039,27 | 1 040 000 | 1 005 039,27 | 1 040 000 | 0,00% | 495 | 2 101 |
| 43 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND | 964 837,70 | 1 020 000 | 964 837,70 | 995 000 | 2,51% | 581 | 1 756 |
| 76 boulevard d'Angleterre 85000 LA ROCHE SUR YON | 251 259,82 | 270 000 | 251 259,82 | 270 000 | 0,00% | 246 | 1 098 |
| Rue de Stalingrad 44600 ST NAZAIRE | 261 310,21 | 280 000 | 261 310,21 | 280 000 | 0,00% | 153 | 1 830 |
| 2-6 rue Saint Venant 59000 LILLE | 241 209,42 | 280 000 | 241 209,42 | 264 000 | 6,06% | 52 | 5 385 |
| Rue Paul Mériel 31000 TOULOUSE | 1 909 574,61 | 1 940 000 | 1 909 574,61 | 1 930 000 | 0,52% | 969 | 2 002 |
| 136 Rue du Général de Gaulle 57050 LONGEVILLE LES METZ | 115 579,52 | 125 000 | 115 579,52 | 125 000 | 0,00% | 104 | 1 202 |
| 1 rue du Pont Sauvetout 44000 NANTES | 231 159,03 | 262 000 | 231 159,03 | 262 000 | 0,00% | 192 | 1 365 |
| 21-23 rue Renan 69007 LYON | 628 149,54 | 600 000 | 628 149,54 | 600 000 | 0,00% | 339 | 1 770 |
| 100 cours Gambetta 69003 LYON | 1 211 072,32 | 1 330 000 | 1 211 072,32 | 1 300 000 | 2,31% | 420 | 3 167 |
| 11-15 rue Lepouze 27000 EVREUX | 396 990,51 | 365 000 | 396 990,51 | 380 000 | -3,95% | 257 | 1 420 |
| 121 Boulevard Mendès France 50100 CHERBOURG | 462 318,06 | 510 000 | 462 318,06 | 490 000 | 4,08% | 590 | 864 |
| Avenue du 8 Mai 1945 59176 MASNAY | 6 556 622,60 | 5 500 000 | 6 556 622,60 | 5 609 000 | -1,94% | 6274 | 877 |
| Zac des Livraindières Lieu dit Champrier des Vallées 28100 DREUX | 775 648,77 | 740 000 | 775 648,77 | 730 000 | 1,37% | 678 | 1 091 |
| Zac Parc de Tesan 30126 ST LAURENT DES ARBRES | 5 780 649,61 | 5 793 000 | 5 780 649,61 | 5 793 000 | 0,00% | 2400 | 2 414 |
| Lieu-dit Vignes de la Justice 47150 MONFLANQUIN | 3 039 171,19 | 2 890 000 | 3 039 171,19 | 2 860 000 | 1,05% | 1392 | 2 076 |
| Lieu-dit Le Clousy rue Georges Clémenceau LONGEVILLE SUR MER | 3 755 804,16 | 3 750 000 | 3 755 804,16 | 3 750 000 | 0,00% | 1453 | 2 581 |
| La Gare 69440 MORNANT | 3 470 034,68 | 3 510 000 | 3 470 034,68 | 3 510 000 | 0,00% | 991 | 3 542 |
| Za La Brosserie Route de Lorris 45500 GIEN | 745 044,06 | 730 000 | 745 044,06 | 725 000 | 0,69% | 678 | 1 077 |
| ZAC de Garonne 6 rue Isabelle Ebenhardt 31200 TOULOUSE | 6 777 929,24 | 6 750 000 | 6 777 929,24 | 6 750 000 | NS | 4166 | 1 620 |
| rue Entre Deux Bois 59154 CRESPIN | 10 590 000,00 | 10 480 000 | 10 590 000,00 | 9 969 115 | NS | 5438 | 1 927 |
| 1-5-7 Avenue Forest 08000 CHARLEVILLE MEZIERES | 1 580 000,00 | 1 580 000 | 1 580 000,00 | 1 580 000 | NS | 2287 | 691 |
| Zac Lyon Confluence 69002 LYON | 4 084 445,00 | 4 084 445 | 1 755 502,29 | 1 755 502 | NS | 1300 | 3 142 |
| Parc Magudas 33185 LE HAILLAN | 9 504 915,00 | 9 335 000 | - | - | NS | 4288 | 2 177 |
| 47 rue Montbelliarde 01000 SAINT DENIS LES BOURG | 665 532,68 | 665 533 | - | - | NS | 504 | 1 321 |
| Plan de Campagne 13170 LES PENNES MIRABEAUX | 689 660,68 | 689 661 | - | - | NS | 854 | 808 |
| 20/22 rue de la Huchette 79300 BRESSUIRE | 347 587,66 | 347 588 | - | - | NS | 179 | 1 942 |
| 1 rue de la Hallebarde 45000 ORLEANS | 1 625 473,68 | 1 625 474 | - | - | NS | 543 | 2 994 |
| ZAC des Livraindières 28100 DREUX | 561 390,68 | 561 391 | - | - | NS | 447 | 1 256 |
| ZA de Saint Martory 31120 PORTET SUR GARONNE | 861 703,68 | 861 704 | - | - | NS | 873 | 987 |
| ZAC Plein Sud 63170 AUBIERE | 1 442 250,68 | 1 442 251 | - | - | NS | 871 | 1 656 |
| Total Province | 97 900 070 | 105 633 637 | 79 872 612 | 87 187 934 | NS | 75928 | 1 391 |
| Total Général | 156 483 821 | 176 043 232 | 130 821 797 | 148 506 184 | NS | 100 982 | 1 743 |

NS Non significatif

* +1,45% de variation à patrimoine constant

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2011, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2011" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE.

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

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

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

Compte tenu du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2011.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

| | Valeurs brutes au 01/01/2011 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2011 |
|--|---------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| . Terrains et constructions locatives | 128 630 953,91 € | 28 170 129,12 € | -690 578,64 € | 156 110 504,39 € |
| . Agencements, aménagements sur construction | 373 316,48 € | | | 373 316,48 € |
| . Immobilisations en cours | 1 821 127,00 € | | -1 747 678,36 € | 73 448,64 € |
| | 130 825 397,39 € | 28 170 129,12 € | -2 438 257,00 € | 156 557 269,51 € |

> Les augmentations des immobilisations locatives correspondent aux acquisitions sur l'exercice des actifs aux Pennes Mirabeau (13), Orléans (45), St Denis-les-Bourgs (01), Bressuire (79), Paris 1er (75), Paris 3ème (75), Dreux (28), Meaux (77), Portet-sur-Garonne (31), Aubière (63) et à Clamart (92), celui-ci étant acquis en indivision avec la SCPI Atlantique Pierre 1 et la SCPI Cifocoma 3 à hauteur de 5%, tout comme Andromède acquis en indivision avec Cifocoma 3 à 50%.

> Les diminutions des terrains et constructions correspondent aux cessions des immeubles de Suresnes, du Kremlin Bicêtre et de Sevran.

> La diminution des immobilisations en cours correspond à l'affectation des frais sur les nouvelles acquisitions.

ETAT DES PROVISIONS

| | Cumulées au 01/01/2011 | Dotations | Reprises | Cumulées au 31/12/2011 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| . Provisions pour grosses réparations | 150 482,65 € | 339 642,72 € | -141 999,32 € | 348 126,05 € |
| . Provisions pour créances diverses | | | | |
| . Provisions pour créances douteuses | 1 041 095,99 € | 254 647,47 € | -254 589,25 € | 1 041 154,21 € |
| . Provisions pour litige et risque | | | | |
| | 1 191 578,64 € | 594 290,19 € | -396 588,57 € | 1 389 280,26 € |

> La dotation aux provisions pour grosses réparations est égale à 3% du montant des loyers de l'exercice. Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 3% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2012.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans dix sept immeubles, parmi lesquels : "Neully" pour 33 857 €, "rue Véron" pour 79 004,51 €, Alfortville pour 5 229,75 €, Bokanowski pour 2 926,79 €, Rambouillet pour 7 565,38 €, 19 rue Washington pour 1 233,61 € et 12 182,28 € qui se répartissent sur 11 immeubles.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2011 concernent 50 locataires.

> Les reprises représentent des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2010

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| . Report à nouveau antérieur | | 183 858,81 € |
| . Résultat de l'exercice 2010 | | 6 663 639,44 € |
| . Dividendes versés aux associés | 6 741 459,00 € | |
| . Report à nouveau | 106 039,25 € | |
| | 6 847 498,25 € | 6 847 498,25 € |

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2011.

ETAT DES CREANCES

| | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| . Créances locatives | 4 356 928,90 € | 4 356 928,90 € | |
| . Créances fiscales | 1 448 120,65 € | 1 448 120,65 € | |
| . Débiteurs divers | 176 416,94 € | 176 416,94 € | |
| | 5 981 466,49 € | 5 981 466,49 € | |

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 841 994,47 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 2 514 934,43 €.

> Les créances fiscales représentent principalement le crédit de TVA au 31 décembre 2011, suite aux acquisitions d'immeubles pour 1 400 254,79 € et de la TVA déductible sur les factures non parvenues pour 24 461 €.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le montant de la quote part des indivisaires concernant l'immeuble "Quai Jayr" pour 78 341 €, et les immeubles de l'indivision "Nicolas" pour 64 931 €, des avances fournisseurs pour 1 950 €, diverses autres créances pour 31 195 €.

ETAT DES DETTES

| | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| . Emprunt | 20 009 296,88 € | 9 296,88 € | 20 000 000,00 € |
| . Dépôts de garantie des locataires | 2 158 617,09 € | | 2 158 617,09 € |
| . Dettes fiscales | 706 968,25 € | 706 968,25 € | |
| . Associés solde sur distribution | 2 549 865,84 € | 2 549 865,84 € | |
| . Crédoeurs divers | 496 183,48 € | 496 183,48 € | |
| | 25 920 931,54 € | 3 762 314,45 € | 22 158 617,09 € |

> Votre SCPI a contracté auprès de la Monte Paschi Banque deux emprunts hypothécaires de 5 millions € et 15 millions € pour financer partiellement les acquisitions immobilières.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 316 790 € et la TVA sur les factures à établir pour 390 178 € concernant les charges à refacturer.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du quatrième trimestre 2011, non versé à la date du 31.12.2011.

> Les crédoeurs divers représentent principalement les dettes fournisseurs d'exploitation pour 157 153 €, les dividendes bloqués pour 58 258 €, les acomptes rejetés lors des distributions de dividendes pour 10 208 €, les associés sur opérations en capital pour 111 889 €, les avances locataires pour 134 563 € et divers crédoeurs pour 24 113 €.

CAPITAL

| | Valeurs brutes au 01/01/2011 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2011 |
|------------------|------------------------------|-----------------|-------------|------------------------------|
| Capital souscrit | 110 603 717,01 € | 14 296 331,00 € | | 124 900 048,01 € |

> Le capital social au 31 décembre 2011 est composé de 163 696 parts contre 144 959 parts au 1er janvier 2011, soit 18 737 parts en augmentation d'une valeur nominale de 763 € par part soit une augmentation de 14 296 331€.

PRIMES EMISSION

| | Valeurs brutes au 01/01/2011 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2011 |
|----------------------------------|------------------------------|----------------|-------------|------------------------------|
| Primes d'émission | 20 934 059,96 € | 4 057 684,72 € | | 24 991 744,68 € |
| Prélèvement sur prime d'émission | -6 007 578,73 € | -826 550,07 € | | -6 834 128,80 € |

> La prime d'émission par part souscrite est égale à 216,56 € en 2011, il a été souscrit 18 737 parts soit une augmentation de la prime d'émission de 4 057 684,72 €.

> L'augmentation des prélèvements sur la prime d'émission correspond aux frais des acquisitions de l'exercice.

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

| | Valeurs brutes au 01/01/2011 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2011 |
|--|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles | -200 413,23 € | 35 364,52 € | | -165 048,71 € |

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

> Le montant des diminutions correspond en majorité à une moins-value sur la vente de l'immeuble sis à Suresnes pour 171 591€ et les augmentations à une plus-value sur la vente de Sevran pour 136 226 €.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **2 748 655,73 €**

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

> Les deux emprunts contractés à taux variable auprès de la banque Monte Paschi ont fait l'objet de deux opérations de garantie de taux plafond fixé à 3% pendant toute la durée de l'emprunt soit 10 ans.

> Immeubles sous promesses de ventes : Le Chesnay pour 345 000 € ; Clichy pour 235 000 € et Sèvres pour 1 330 000 €.

. Engagements donnés : **21 285 747,30 €**

> L'immeuble de "Lyon Confluence" a été acquis en "Vente en l'état futur d'achèvement", moyennant un prix principal de 4 230 125 €. Il a été réglé sur l'exercice 2008 un montant de 1 692 050 € correspondant à 40%. Le solde de 60% doit être payé selon l'échelonnement suivant : 55% à la livraison et levée des réserves soit 2 326 568,75 € payé le 21/07/11 et 5% à la conformité, soit 211 506,25 €. La conformité est prévue courant de l'exercice 2012.

> Immeuble sous promesse d'achat : Macon (portefeuille Paladium) pour 1 074 241,03 €.

> La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des deux emprunts contractés auprès de la banque Monte Paschi d'un montant équivalent au montant total des emprunts soit 20 millions d'euros.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| . Loyers | 11 321 424,05 € | |
| . Charges facturées | 1 919 872,21 € | |
| . Autres produits divers | 50 879,43 € | |
| PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière) | | 13 292 175,69 € |

CHARGES IMMOBILIERES

| | | |
|---|-----------------|--|
| . Charges ayant leur contrepartie en produits | -1 919 872,21 € | |
| . Charges d'entretien du patrimoine locatif | -53 227,88 € | |
| . Grosses réparations | -141 999,32 € | |
| . Autres charges immobilières | -424 811,43 € | |

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **10 752 264,85 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -1 118 056,61 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **9 634 208,24 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises) -197 701,62 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels) **9 436 506,62 €**

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Produits financiers | 205 577,23 € | |
| Charges financières | -778 686,19 € | |
| RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES | | -573 108,96 € |

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels) **8 863 397,66 €**

| | | |
|---|---------------|--------------|
| Produits exceptionnels | 56 216,76 € | |
| Charges exceptionnelles | -121 496,84 € | |
| RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES | | -65 280,08 € |

| | | |
|-------------------------------|--|-----------------------|
| RESULTAT NET COMPTABLE | | 8 798 117,58 € |
|-------------------------------|--|-----------------------|

TABLEAU DE FINANCEMENT

| | 2010 | 2011 |
|---|------------------------|------------------------|
| VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE | 10 174 093,43 € | 16 808 330,89 € |
| Ressources de l'exercice | | |
| Bénéfice de l'exercice | 6 663 639,44 € | 8 798 117,58 € |
| Cessions d'actifs | | 725 943,16 € |
| Régularisation des immobilisations incorporelles | | |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 33 148 945,81 € | 17 527 465,65 € |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes | 1 372 211,20 € | -526 170,33 € |
| Dotations aux provisions | 694 391,87 € | 594 290,19 € |
| Total des ressources | 41 879 188,32 € | 27 119 646,25 € |
| Emplois de l'exercice | | |
| Variation des valeurs réalisables | 910 260,31 € | 1 118 751,15 € |
| <i>Distribution de l'exercice :</i> | | |
| . Solde du dividende de l'exercice précédent | 1 626 710,05 € | 2 031 694,31 € |
| . Acomptes sur dividendes de l'exercice | 4 709 764,69 € | 6 166 977,22 € |
| . Acomptes sur liquidation d'actifs | | |
| Acquisitions d'actifs | 27 290 850,00 € | 26 422 450,76 € (**) |
| Reprise d'amortissements et de provisions | 707 365,81 € | 396 588,57 € |
| Total des emplois | 35 244 950,86 € | 36 136 462,01 € |
| VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*) | 16 808 330,89 € | 7 791 515,13 € |

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

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

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour 2 539 910,84 €
comprennent :

| | |
|--|----------------|
| - les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à | 1 919 872,21 € |
| - les grosses réparations couvertes par des provisions | 141 999,32 € |
| - les travaux d'entretien et de réparation pour | 53 227,88 € |
| - les charges non récupérables pour | 155 244,65 € |
| - les impôts et taxes pour | 185 374,75 € |
| - les honoraires liés aux contentieux locatifs | 43 648,05 € |
| - les honoraires de relocation | 25 411,20 € |
| - des honoraires divers | 15 132,78 € |

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour 4 309 160,83 €
comprennent :

| | |
|--|----------------|
| LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour | 2 754 649,06 € |
| - 8,5% HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts. | 984 385,10 € |
| - Les honoraires de souscription de 9% HT sur les souscriptions | 1 770 263,96 € |

| | |
|--|--------------|
| LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour | 133 671,51 € |
| - les honoraires des commissaires aux comptes (audit légal) pour | 22 500,00 € |
| - les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour | 73 494,18 € |
| - la cotisation à l'ASPIIM pour | |
| - la redevance AMF pour | 1 500,00 € |
| - la rémunération du conseil de surveillance pour | 7 421,20 € |
| - des honoraires divers pour | 300,00 € |
| - des frais d'actes pour | 2 509,48 € |
| - diverses charges de gestion courante pour | 25 946,65 € |

| | |
|---|--------------|
| - Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission | 826 550,07 € |
| LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour | 594 290,19 € |
| sont détaillées au point "état des provisions". | |

LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour 778 686,19 €
- les intérêts payés sur les emprunts 778 686,19 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour 121 496,84 €
- les créances irrécouvrables de l'exercice, couvertes par les reprises de provisions 121 496,84 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour 13 292 175,69 €
- les loyers de vos immeubles 11 321 424,05 €
- les charges refacturées 1 919 872,21 €
- des autres produits 50 879,43 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour 2 993 402,60 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses 254 589,25 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations 141 999,32 €
- les reprises de provisions pour litiges
- les transferts de charges, frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission 826 550,07 €
- les honoraires de souscription 1 770 263,96 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour 205 577,23 €
- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour 56 216,76 €
- Indemnités article 700 (immeuble Asnières)
- Protocole affaire AXA
- produits exceptionnels sur activités immobilières 56 216,76 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent 16 547 372,28 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE 7 749 254,70 €

LE SOLDE, soit 8 798 117,58 €
correspond au bénéfice de l'exercice.

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

| | | Montant Total (en euros) | Montant par part (en euros) |
|---|----------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Nombre de parts au 31/12/2011 : | 163 696 | | |
| Placements immobiliers | | 156 209 143,46 € | |
| Autres actifs nets ⁽¹⁾ | | -13 129 214,51 € | |
| Valeur comptable | | 143 079 928,95 € | 874,06 € |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | | 176 116 681,10 € | |
| Autres actifs nets ⁽¹⁾ | | -13 129 214,51 € | |
| Valeur de réalisation | | 162 987 466,59 € | 995,67 € |
| <i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> | | | |
| 10,76% TTC du prix de souscription | | 17 537 451,41 € | |
| | | 17 537 451,41 € | |
| <i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i> | | | |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2% | | 10 919 234,23 € | |
| Frais de commercialisation 1,8% | | 3 170 100,26 € | |
| | | 14 089 334,49 € | |
| Valeur de reconstitution | | 194 614 252,48 € | 1 188,88 € |

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

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS****(Exercice clos le 31 décembre 2011)**

Aux Associés

FICOMA

Société Civile de Placement Immobilier

24, rue Jacques Ibert

92300 Levallois Perret

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL), expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 16 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

FICOMA

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

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

II – Justification des appréciations

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

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

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

III – Vérifications et informations spécifiques

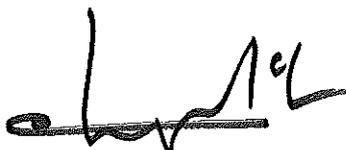
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 avril 2012

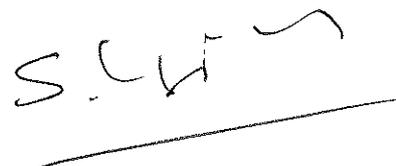
Les Commissaires aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT



Lionel Lepetit

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES



Stéphane Lipski

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

19, rue Clément Marot
75008 Paris

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

FICOMA

Société Civile de Placement Immobilier
24, rue Jacques Ibert
92300 Levallois Perret

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

FICOMA

**Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
(Exercice clos le 31 décembre 2011)**

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion UFFI REAM

Conformément à l'article 18 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission de souscription de 10,764 % TTC calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 1 770 263,96 € HT.
- Une commission de gestion de 8,5 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 984 385,10 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 avril 2012

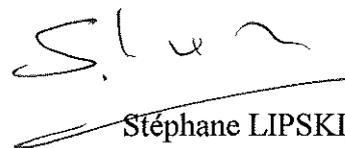
Les Commissaires aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT



Lionel LEPETIT

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES



Stéphane LIPSKI

TEXTE DES RESOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2011 à 124 900 048 €.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2011 à la société de gestion UFFI REAM.

Quatrième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2011.

Cinquième résolution

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

Sixième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2011 s'élève à la somme de 8 798 117,58 €
et que majoré du report à nouveau de 106 039,25 €
le montant total disponible atteint 8 904 156,83 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :
un dividende total de 8 716 843,06 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 187 313,77 €

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 143 079 928,95 €, soit 874,06 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 162 987 466,59 €, soit 995,67 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 194 614 252,48 €, soit 1 188,88 € par part.

Dixième résolution

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

Onzième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Douzième résolution

L'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion, à compter de l'exercice 2012 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012, une rémunération sur les arbitrages, qui sera acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle sera égale à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable pour moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Treizième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2012, à la somme de 10 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale approuve l'élection de trois membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

Monsieur Jacques BALESE - Né en 1942 - Demeurant à Bouvignies (59870)

Détenant : 15 parts

Références professionnelles : président de la société JFB FINANCES SA - membre de la Compagnie des Conseils et Experts Financiers.

Monsieur Eric GERNER - Né en 1951 - Demeurant à Chatou (78400)

Détenant : 4 parts

Références professionnelles : cadre supérieur de direction.

MATIGNON FINANCES

Représentée par Monsieur Franck ROSSARD - Né en 1968

Références professionnelles : directeur général

Détenant : 11 parts

Siège social à Paris (75001)

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

SCI AAZ

Représentée par Monsieur Serge BLANC - Né en 1950

Références professionnelles : cadre bancaire

Détenant 4 parts

Siège social à Versailles (78000)

Association **APPSCPI**

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA - Née en 1946

Détenant 2 parts

Siège social à Paris (75017)

SCI AVENIR IMMOBILIER

Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN - Née en 1933

Références professionnelles : secrétaire comptable - retraitée

Détenant 13 parts

Siège social à Contres (41700)

Monsieur Jérémy BARRAY - Né en 1983 - Demeurant à Salon-de-Provence (13300)

Détenant 47 parts

Références professionnelles : président de la société Barrays Legacy - conseiller en investissements financiers et gestion de patrimoine

Monsieur Pierre CABANE - Né en 1960 - Demeurant à Levallois-Perret (92300)

Détenant : 30 parts

Références professionnelles : cadre dirigeant et fondateur d'une PME, puis administrateur de sociétés, conseil en stratégie et marketing et enseignant à l'université de Paris Dauphine - Sciences Po et à l'Ecole Centrale

Monsieur Guy FAUCHON - Né en 1954 - Demeurant à Granville (50400)

Détenant 15 parts

Références professionnelles : expert comptable et commissaire aux comptes - retraité

Quinzième résolution

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

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

| | Global | | Par part | |
|---|------------------|------------------|---------------|---------------|
| | Exercice 2011 | Exercice 2010 | Exercice 2011 | Exercice 2010 |
| I - Compte de résultat | | | | |
| - Produits de l'activité immobilière (loyers) | 11 321 424,05 € | 9 076 733,31 € | 72,79 € | 75,40 € |
| - Excédent brut d'exploitation | 9 634 208,24 € | 7 295 855,78 € | 61,94 € | 60,61 € |
| - Résultat de l'exercice | 8 798 117,58 € | 6 663 639,44 € | 56,57 € | 55,35 € |
| II - Valeurs bilantielles | | | | |
| - Capital social | 124 900 048,01 € | 110 603 717,01 € | 763,00 € | 763,00 € |
| - Total des capitaux propres | 143 079 928,95 € | 125 579 785,85 € | 874,06 € | 865,32 € |
| - Immobilisations locatives | 156 557 269,51 € | 130 825 397,39 € | 956,39 € | 902,50 € |
| - Total de l'état du patrimoine | 143 079 928,95 € | 125 435 824,26 € | 874,06 € | 865,32 € |
| III - Autres informations | | | | |
| - Résultat distribuable | 8 904 156,83 € | 6 847 498,25 € | 57,25 € | 56,88 € |
| - Dividende | 8 716 843,06 € | 6 741 459,00 € | 56,04 € | 56,00 € |
| IV - Patrimoine | | | | |
| - Valeur vénale des immeubles | 176 116 681,10 € | 148 571 809,00 € | 1 075,88 € | 1 024,92 € |
| - Valeur comptable | 143 079 928,95 € | 125 435 824,26 € | 874,06 € | 865,32 € |
| - Valeur de réalisation | 162 987 466,59 € | 143 332 718,52 € | 995,67 € | 988,78 € |
| - Valeur de reconstitution | 194 614 252,48 € | 170 641 063,75 € | 1 188,88 € | 1 177,17 € |

Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a condamné des sociétés Ciloger, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de Défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI.

Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative qui déroge à l'article 9 du Code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligation assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier : « *Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie*».